Як "група Молчанової" забудовує столичні землі ДП "НДВА "Пуща-Водиця"

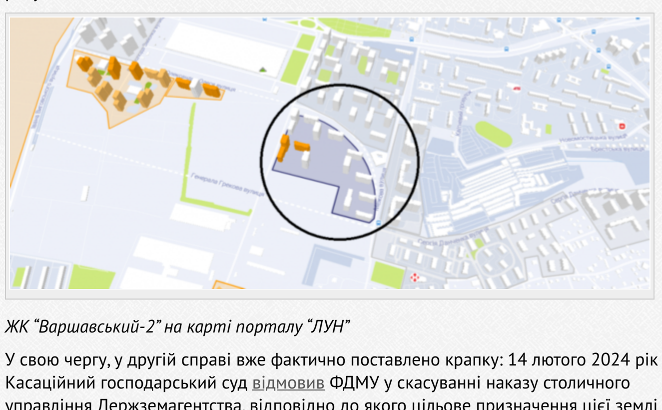
Читать на русском | Read in English

Як "група Молчанової" забудовує столичні землі ДП "НДВА "Пуща-Водиця"

У столичних судах вже майже три роки розглядається справа щодо оскарження інвестиційного договору на забудову 9,7 га землі на житловому масиві Виноградар, на якій вже фактично добудовано ЖК "Варшавський-2". Цій договір було укладено ще в 2008 році між ДП "НДВА "Пуща-Водиця" і ТОВ "Олівер-Буд" – компанією із орбіти девелопера "Stolitsa Group", співзасновником якого є одіозна Владислава Молчанова (на колажі). Позивачем у цій справі виступає саме держпідприємство – його юристи вказують на те, що відповідна угода не була погоджена з Кабміном і ФДМУ, як цього вимагає законодавство. При цьому, нещодавно Фонд держмайна остаточно програв ще одну справу по цій землі, намагаючись в судовому порядку скасувати наказ Держземагентства від 2014 року, завдяки якому на цій території було дозволено житлову забудову. Таким чином держава поки нічого не може вдіяти із забудовниками, які активно освоюють Подільський район Києва – не допомогають ні кримінальні провадження, ні судові спори по іншим ділянкам за схожими обставинами.

Як стало відомо, в столичних судах наразі розглядаються відразу дві справи, що стосуються земельної ділянки на Виноградарі, на якій девелопер "Stolitsa Group" завершує будівництво свого житлового комплексу (ЖК) "Варшавський-2"

Позивачами в цих провадженнях виступають державне підприємство "Науково-дослідний виробничий агрокомбінат "Пуща-Водиця" (ДП "НДВА "Пуща-Водиця") і Фонд державного майна України (ФДМУ). У рамках першої справи, яка знаходиться на розгляді Господарського суду Києва, оскаржується інвестиційний договір щодо забудови вказаної ділянки, який було укладено між вищезгаданим ДП і ТОВ "Олівер-Буд". Найближче засідання по цьому провадженню заплановане на 11 березня 2024 року.


ЖК "Варшавський-2" на карті порталу "ЛУН"

У свою чергу, у другій справі вже фактично поставлено крапку: 14 лютого 2024 рік Касаційний господарський суд відмовив ФДМУ у скасуванні наказу столичного управління Держземагентства, відповідно до якого цільове призначення цієї землі було змінене на таке, що дозволяє зведення на ній житла. Вочевидь, у Фонду держмайна більше не залишилося "козирів" – хіба якщо його юристи знайдуть якісь "нововиявлені обставини", завдяки яким буде можливий перегляд цієї справи.

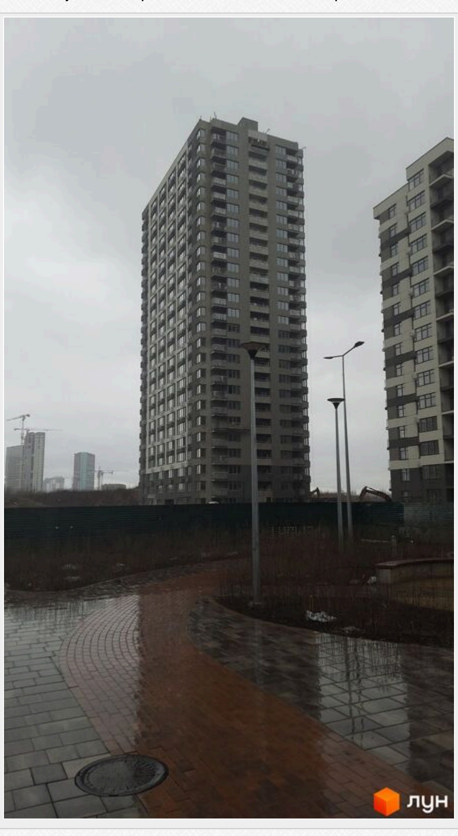
Про що йдеться

Як зазначено в судових рішеннях по вказаних справах, 8 квітня 2008 року між ДП "НДВА "Пуща-Водиця" і ТОВ "Олівер-Буд" було укладено договір щодо житлової та громадської забудови з об`єктами побутового призначення та інженерно-транспортної інфраструктури на земельній ділянці орієнтовною площею 9,7 га на проспекті Правди навпроти будинків №66-76. Ця угода була викладена в новій редакції 19 вересня 2012 року, але в чому полягали зміни, у відкритих джерелах інформація відсутня.

Основними цілями підписання цього договору називалося "збереження ДП "НДВА "Пуща-Водиця" як сільськогосподарського підприємства", а також поліпшення житлових умов його працівників і отримання кожною зі сторін угоди своєї частини майна в збудованих об'єктах або коштів від його продажу. Про яку "квадратуру" приміщень або суми коштів йшлося в цій угоді, у відкритому доступі інформації немає. При цьому, згідно з цим договором, агрокомбінат як землекористувач земельної ділянки залучав ТОВ "Олівер-Буд" до будівництва об'єктів та делегував йому право на їхнє проєктування і спорудження. Крім того, угодою було передбачено, що ДП повинне ініціювати зміну цільового призначення земельної ділянки, звільнення її від певних об'єктів тощо.

31 жовтня 2014 року Головне управління Держземагентства у Києві видало наказ №21/0/13-14 "Про зміну цільового призначення земельних ділянок та затвердження документації із землеустрою" (у відкритих джерелах цей документ не опубліковано. – **КВ**). Даним наказом було, зокрема, змінено цільове призначення ділянок, які знаходяться в постійному користуванні ДП "НДВА "Пуща-Водиця". У тому числі, Держземагентство змінило цільове призначення ділянки по проспекту Правди навпроти перетину з проспекту Василя Порика площею 44,06 га (кадастровий номер – 8000000000:91:066:0096), на частині якої агрокомбінат спільно з ТОВ "Олівер-Буд" планували забудову. Якщо раніше ця земля призначалася "для ведення сільськогосподарської діяльності", то з тих пір стала придатна "для здійснення комплексного будівництва житлової та громадської забудови".

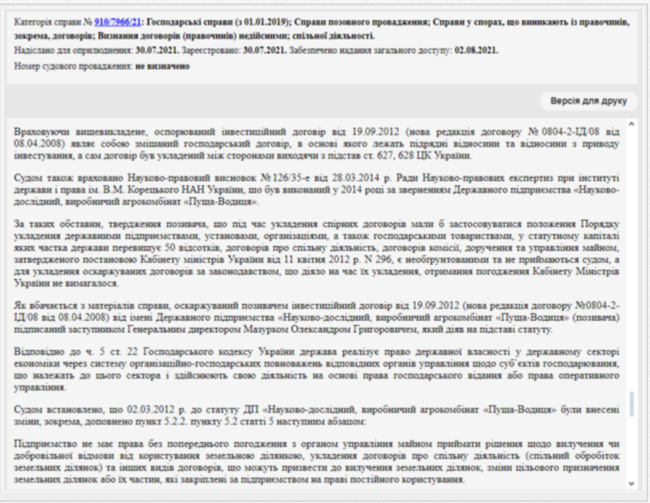
24 вересня 2019 року Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ) видала ДП "НДВА "Пуща-Водиця" дозвіл №ІУ113192671054 на "Будівництво мікрорайонів І, ІІ, 1 п.к. ІІІ, 1 п.к. VI у багатофункціональному житловому районі на вул. Маршала Гречка та просп. Правди у Подільському районі Києва" (ІІ мікрорайон. 1, 2, 5, 6, 7 та 8 черги будівництва)". Генпідрядником цих робіт було вказано ТОВ "Моноліт-Будсервіс". На реалізацію цього дозволу незабаром розпочалося будівництво ЖК "Варшавський-2" під брендом девелопера "Stolitsa Group". Цей комплекс економ-класу складається з 13 будинків висотою від 9 до 25 поверхів. За інформацією порталу "ЛУН", станом на січень 2024 року 10 будинків вже збудовано, і їм було присвоєно поштові адреси, а ще в 3 будинках тривають оздоблювальні роботи.



Один з будинків ЖК "Варшавський-2" станом на лютий 2024-го (фото – "ЛУН")

При цьому у травні 2021 року ДП "НДВА "Пуща-Водиця" звернулося до Господарського суду Києва із позовом до ТОВ "Олівер-Буд" щодо визнання недійсним інвестиційного договору від 8 квітня 2008 року. В обґрунтування своїх вимог у держпідприємстві зазначили, що агрокомбінат перед укладенням договору повинен був отримати погодження від свого тодішнього органу управління – Кабінету міністрів України. Вочевидь, така зміна позиції щодо цієї угоди була продиктована появою у "НДВА "Пуща-Водиця" нового керівництва, яке не погоджувалося з діями "попередників. Окрім того, у позові було вказано, що, оскільки умовами оспорюваного договору фактично передбачалось відчуження ділянки на просп. Правди, яка належить державі, ДП "НДВА "Пуща-Водиця" повинно було отримати також погодження ФДМУ.

Але 28 липня 2021 року столичний госпсуд повністю відмовив агрокомбінату у задоволенні його позову. Зокрема, суддя Світлана Чебикіна зазначила, що в спірному договорі немає нічого про те, що вищезгадана ділянка переходить у приватну власність. Але на цьому ДП "НДВА "Пуща-Водиця" і ФДМУ, який також включився до цієї справи, не зупинилися та ініціювали спочатку апеляційне, а потім – касаційне оскарження рішення суду першої інстанції. Як наслідок – 27 липня 2022 року Касаційний господарський суд відправив цю справу на новий розгляд Господарського суду Києва. І як зазначалося вище, цей розгляд ще триває.


Категорія справи № 910/7966/21: Господарські справи (з 01.01.2019); Справи позовного провадження; Справи у спорах, що виникають із правочинів, зокрема, договорів; Визнання договорів (правочинів) недійсними; спільної діяльності.
Надіслано для оприлюднення: 30.07.2021. Зареєстровано: 30.07.2021. Забезпечено надання загального доступу: 02.08.2021.
Номер судового провадження: не визначено

Версія для друку

Враховуючи вищевикладене, оспорюваний інвестиційний договір від 19.09.2012 (нова редакція договору № 0804-2-ІД/08 від 08.04.2008) являє собою змішаний господарський договір, в основі якого лежать підрядні відносини та відносини з приводу інвестування, а сам договір був укладений між сторонами виходячи з підстав ст. 627, 628 ЦК України.

Судом також враховано Науково-правовий висновок №126/35-е від 28.03.2014 р. Ради Науково-правових експертиз при інституті держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, що був виконаний у 2014 році за зверненням Державного підприємства «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця».

За таких обставин, твердження позивача, що під час укладення спірних договорів мали б застосовуватися положення Порядку укладення державними підприємствами, установами, організаціями, а також господарськими товариствами, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, договорів про спільну діяльність, договорів комісії, доручення та управління майном, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 11 квітня 2012 р. N 296, є необґрунтованими та не приймаються судом, а для укладення оскаржуваних договорів за законодавством, що діяло на час їх укладення, отримання погодження Кабінету Міністрів України не вимагалося.

Як вбачається з матеріалів справи, оскаржуваний позивачем інвестиційний договір від 19.09.2012 (нова редакція договору №0804-2-ІД/08 від 08.04.2008) від імені Державного підприємства «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця» (позивача) підписаний заступником Генеральним директором Мазурком Олександром Григоровичем, який діяв на підставі статуту.

Відповідно до ч. 5 ст. 22 Господарського кодексу України держава реалізує право державної власності у державному секторі економіки через систему організаційно-господарських повноважень відповідних органів управління щодо суб'єктів господарювання, що належать до цього сектора і здійснюють свою діяльність на основі права господарського відання або права оперативного управління.

Судом встановлено, що 02.03.2012 р. до статуту ДП «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця» були внесені зміни, зокрема, доповнено пункт 5.2.2. пункту 5.2 статті 5 наступним абзацом:

Підприємство не має права без попереднього погодження з органом управління майном приймати рішення щодо вилучення чи добровільної відмови від користування земельною ділянкою, укладення договорів про спільну діяльність (спільний обробіток земельних ділянок) та інших видів договорів, що можуть призвести до вилучення земельних ділянок, зміни цільового призначення земельних ділянок або їх частини, які закріплені за підприємством на праві постійного користування.

Скріншот рішення Господарського суду Києва по цій справі від 28 липня 2021-го

Окрім того, у вересні 2022 року ФДМУ розпочало судовий процес із оскарження наказу Головного управління Держземагентства від 31 жовтня 2014 року, подавши відповідний позов до столичного госпсуду. Відповідачем у цій справі виступало Головне управління Держгеокадастру в Києві та Київській області, яке є правонаступником вказаного агентства. Свої вимоги в Фонді держмайна пояснювали, зокрема, тим, що Держземагенство на той час, мовляв, не мало повноважень щодо зміни цільового призначення сільськогосподарських земель, що такий наказ було прийнято без погодження з органом управління цього агентства (Міністерством аграрної політики та продовольства) тощо.

11 квітня 2023 року Господарський суд Києва повністю відмовив позивачу в задоволенні його вимог. Зокрема, судом було встановлено, що вищезгадане міністерство таки погоджувало зміну цільового призначення цієї землі на Виноградарі. Безуспішним було і апеляційне оскарження – 2 листопада 2023 року Північний апеляційний господарський суд відмовив Фонду держмайна в задоволенні відповідної скарги. Надалі, як зазначено вище, ФДМУ розпочав касаційне оскарження, яке також не принесло фонду жодних результатів.

Контекст

Як неодноразово повідомляла редакція, протягом перших десяти з гаком років нового століття ДП "НДВА "Пуща-Водиця" (більш відомий як "радгосп "Пуща-Водиця", який займався вирощуванням сільськогосподарських культур і розведенням тварин) віддало близько 1 тис. гектарів земель у Києві та Київській області, які знаходилися в його користуванні, під житлову та комерційну забудову за інвестиційними договорами. Частину цих ділянок, у тому числі землі на столичному Виноградарі, отримали компанії із орбіти девелопера "Stolitsa Group", які будували та досі будують там низку доволі скандальних житлових комплексів, у тому числі "Варшавський", "Варшавський-2", "Варшавський-3" і "Варшавський плюс".

Не останню роль у тому, що на цій території почали "рости багатоповерхівки", відіграла і столична влада. Так, у 2013 році Київрада затвердила ДПТ частини масиву Виноградар, яким було легалізовано зміну цільового призначення значної площі сільськогосподарських земель, що знаходяться в користуванні вищезгаданого держпідприємства – їх дозволили використовувати для житлової забудови. Згідно з цим ДПТ, кількість населення цієї місцевості мала зрости с 1,2 тис. осіб до 62,9 тис. чоловік.

При цьому, протягом останнього десятиріччя правоохоронці неодноразово звертали увагу на те, яким чином ДП "НД ВА "Пуща-Водиця" розпоряджається своїми землями.

Так, ще 17 жовтня 2013 року Головним слідчим управлінням Генеральної прокуратури України було відкрито кримінальне провадження за фактом можливого незаконного відчуження земель загальною площею близько 950 га. Тоді правоохоронці припускали, що посадові особи ДП "НДВА "Пуща-Водиця" та його тодішніх "начальників" в особі Міністерства аграрної політики та продовольства України передавали ділянки третім особам без належного відшкодування сільськогосподарських втрат, внаслідок чого державі були заподіяні збитки на суму 370 млн гривен.

Схожі факти розслідували слідчі Подільського управління Нацполіції в рамках провадження від 30 березня 2018 року. Вони також вказували на те, що ДП "НДВА "Пуща-Водиця" передавало ділянки конкретним юридичним особам (в судових ухвалах уточнюється, що ці особи афілійовані із так званою асоціацією "Столиця Груп"), унаслідок чого створюються передумови до повної втрати державою контролю над вказаним держпідприємством і доведення його до банкрутства.

У рамках кримінального провадження, яке було відкрито Головним слідчим управлінням Нацполіції України 12 листопада 2019 року, правоохоронці також вказували на можливу незаконність інвестиційних договорів, які ДП "НД ВА "Пуща-Водиця" укладало із забудовниками. Серед іншого, слідчі вказували на те, що "обмін" сотень гектарів землі на 4-5% квартир у збудованих на ній будинках є неспіврозмірним, враховуючи співвідношення вартості таких ділянок та вартості житлової та нежитлової забудови.

Ще одне слідство за фактами можливого "розбазарювання" земель ДП "НДВА "Пуща-Водиця" було відкрито Державним бюро розслідувань (ДБР) у позаминулому році – 5 травня 2022-го. При цьому, більшість обставин, встановлених правоохоронцями у відповідному кримінальному провадженні, фактично дублюють те, що раніше було з'ясовано прокурорами та поліцейськими. Серед іншого, в рамках цієї справи ДБР згадувало інвестдоговір, укладений з ТОВ "Олівер-Буд".

Утім, наразі у відкритих джерелах відсутня інформація щодо притягнення когось із фігурантів цих справ до кримінального відповідальності.

Проти зведення ЖК на землях агрокомбінату на Виноградарі неодноразово виступала й столична громадськість. Наприклад, у 2022 році експерт з містобудування Георгій Могильний нагадав, що ЖК "Варшавський Плюс" будується з численними порушеннями містобудівного законодавства. Наприклад, за інформацією фахівця, ДАБІ свого часу фактично дозволила оселити в новостворених квартирах цього комплексу аж на 12 тис мешканців більше, ніж дозволяє відповідний ДПТ. Як зазначив Могильний, в результаті перевищення щільності населення столичний бюджет може понести шалені втрати, щоб забезпечити мешканців необхідною соціальною інфраструктурою (дитячими садками, школами, медзакладами тощо. – Ред).

Що цікаво, наразі ДП "НДВА "Пуща-Водиця" спільно з Фондом держмайна намагаються в судовому порядку оскаржити інвестиційний договір щодо забудови ще однієї ділянки на Виноградарі площею 86 га. Освоювати цей величейзний шмат землі планує ТОВ "Проектінвестбуд" – чергова компанія із орбіти девелопера "Stolitsa Group". Відповідний судовий спір триває вже більше двох років, і претензії позивачів є аналогічними до тих, які висувають в рамках "розбірок" щодо договору з ТОВ "Олівер-Буд" – що відповідна угода перед її підписанням у 2015 році не була погоджена Кабміном; що, згідно з нею, держава фактично втрачає вказану землю тощо.

При цьому, вже під час вказаного судового спору "НДВА "Пуща-Водиця" з подачі Київради і КМДА отримало низку погоджень щодо будівництва, завдяки яким на цій території може "вирости" три десятки житлових багатоповерхівок (до 25 поверхів кожний) та декілька торговельних центрів.

Дійові особи

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "Олівер-Буд" було зареєстроване у березні 2006 року. Його керівником вказано Надію Герцог, засновником – кіпрську компанію "Елакол Девелопментс Лімітед", кінцевими бенефіціарами – громадян Литви Раймондаса Туменаса, Марину Познякову та Рузгіене Агне, а також киянина Івана Молчанова.

Система Youcontrol відносить ТОВ "Олівер-Буд" до груп "БТ-Інвест" і "групи родини Владислави Молчанової". Перша об'єднує більше сотні компаній та займається управлінням девелоперськими і роздрібними проектами. Зокрема, "БТ-Інвест" керує мережею роздрібних магазинів Novus та вищезгаданою девелоперською компанією "Stolitsa Group". Ключовими особами цієї групи є вищезгадані Раймондас Туменас, Марина Познякова та Рузгіене Агне.

У свою чергу, до "групи родини Владислави Молчанової" входить більше восьми десятків компаній зайнятих у сферах будівництва і нерухомості. Головним активом даної групи є все та ж "Stolitsa Group". Ключовими особами групи є столична бізнесвумен Владислава Молчанова, яка є співзасновницею вказаної девелоперської компанії, а також її син Іван Молчанов, який, як зазначалося вище, є співвласником ТОВ "Олівер-Буд". Нагадаємо, раніше різноманітні джерела називали Владиславу Молчанову ключовим фінансовим донором столичного офісу партії ВО "Батьківщина".

ТОВ "Моноліт Будсервіс" було зареєстроване у Києві в травні 2015 року. Його керівником є Сергій Степанов, засновниками – ТОВ "КУА "Бізнес-Гарант" і мешканця села Софіївська Борщагівка Київської області Романа Лукашова, який також є кінцевим бенефіціаром цієї компанії. Що цікаво, "Моноліт Будсервіс" було зазначено підрядником майже всіх житлових комплексів, які в останні роки будувалися та будуються "під прапорами" девелопера "Stolitsa Group", у тому числі ЖК "Варшавський-3", ЖК "Seven" та ЖК "Ліпінка".

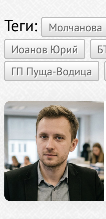
ДП "НДВА "Пуща-Водиця" у своїй нинішній організаційно-правовій формі було створено в травні 2002 року, хоча де-факто це підприємство існує ще з 40-х років XX століття. Наразі вказаним ДП керує Раміз Керімов. До його призначення, впродовж 2011-2023 років, ДП "НД ВА "Пуща-Водиця" по черзі керували Лариса Усаченко, Олександр Мазурко, Віктор Кириченко, Віталій Кадигров, Володимир Хлопан, Юрій Курінний, Анатолій Шинкаренко та Юрій Іонанов (з лютого 2021-го по квітень 2023-го).

Нагадаємо, останній є шкільним другом мера Києва Віталія Кличка, про що Юрій Іонанов розповідав ще у 2005 році. Також Іонанов з серпня 2003 року до вересня 2005 року значився керівником благодійної організації "Благодійний фонд "Фонд Кличків".

До лютого 2020 року ДП "НДВА "Пуща-Водиця" знаходилось у підпорядкуванні Міністерства сільського господарства та продовольства України (з 2011 року – Міністерство аграрної політики і продовольства України), після чого перейшло в управління ФДМУ. Фондом держмайна України з 21 листопада 2023 року керує Віталій Коваль. Його попередниками на цій посаді були нинішній Міністр оборони України Рустем Умєров (з вересня 2022-го по вересень 2023-го), Ольга Батова (з лютого по вересень 2022-го) та Дмитро Сенниченко (з вересня 2019-го по лютий 2022-го).

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 з питань здійснення самоврядних повноважень і курує в Києві земельні та містобудівні питання.

Теги: Молчанова Владислава Борисівна | Молчанова Владислава Борисовна | Молчанов Иван | Керимов Рамиз | Иоанов Юрий | БТ Инвест | Аристотелис Диамантопулос | Молчанова Влада | Stolitsa Group | ООО Оливер-Буд | ГП Пуща-Водица | ЖК Варшавский-2 | Застройщик | Забудовники | Київ | Киев


Максим Левченко
ВИПУСКОВИЙ РЕДАКТОР

27 лютого 2024 г., 21:34 | Переглядів: 12124 | 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.

0.047145