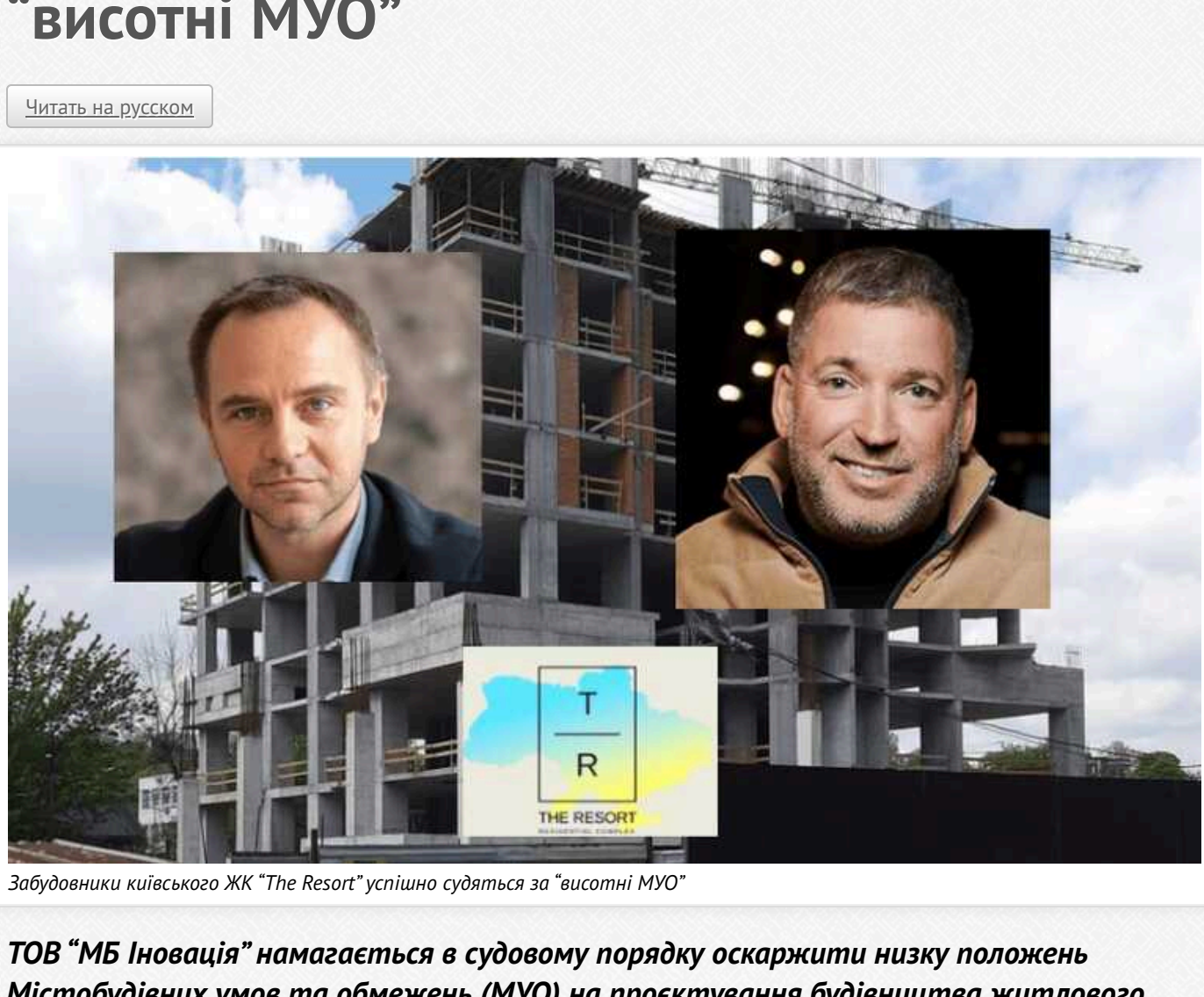


Забудовники кийського ЖК "The Resort" успішно судяться за "висотні МУО"



Забудовники кийського ЖК "The Resort" успішно судяться за "висотні МУО"

ТОВ "МБ Інновація" намагається в судовому порядку оскаржити низку положень Місцобудівних умов та обмежень (МУО) на проєктування будівництва житлового комплексу (ЖК) "The Resort" у Голосіївському районі столиці, які в 2020 році видав профільний департамент КМДА. Так, ця компанія вимагає, щоб даним документом їй було дозволено проєктувати на вул. Боженка, 28 і 32 (колишня назва – вул. Казимира Малевича) та вул. Янський, 17 житлові будинки висотою до 100 м включно та громадські будівлі до 150 м включно.

Чинними МУО там дозволені будівлі висотою до 27 метрів, бо історичний ареал Києва, недалеко аеродром, тощо. Втім зазначений ЖК, схоже, вже будуватиме по більш висотному проєкту "А", а власники ТОВів ще й хочуть відразу рішення про те, що проєкт забудови не треба погоджувати із органами охорони культурної спадщини, бо Мінкульт належним чином не включив відповідні земельні ділянки до історичного ареау столиці (типова ситуація, яка підіграє інтересам забудовників). "МБ Інновація" в березні 2024 року виграла "першу раунд" цього судового спору. А до цього, мабуть, змогла переконати в своїй правоті і правоохоронці – слідство за фактом можливих порушень при зведенні ЖК "The Resort" чомусь "загальмувало" ще у грудні 2022-го.

Як стало відомо КБ, наразі ТОВ "МБ Інновація" намагається в судовому порядку "відредагувати" окремі положення МУО на проєктування забудови на вул. Боженка, 28 і 32 (колишня назва – вул. Казимира Малевича) та вул. Янський, 17 (Голосіївський район Києва).

Вказана компанія вже змогла виграти в суді першої інстанції. Так, 23 березня 2024 року Київський окружний адміністративний (КОАС) провів судові засідання позову "МБ Інновація" до Департаменту містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації (КМДА) щодо визнання протиправними і скасування відповідних положень МУО та зобов'язання чиновників внести до них зміни. У вищезгаданому департаменті не погодилися з таким судовим вердиктом – чиновниками була подана апеляційна скарга до Шостого апеляційного адмінсуду. Наразі у реєстрі судових рішень відсутня інформація щодо розгляду такої скарги по суті.

За що судяться

19 лютого 2020 року Департамент містобудування та архітектури КМДА видав МУО на проєктування будівництва багатфункціонального комплексу (БФК) на вул. Казимира Малевича, 32. Замовниками видачі цього документу виступили ТОВ "БО Мрія" (як орендарю ділянки за вказаною адресою площею 0,43 га, кадастровий номер – 8000000000:72:219:0033) і ТОВ "Зе Резорт Девелопмент", яке в МУО було позначено як "збудувачів" (фактично, дана компанія уклала із землекористувачем певний договір щодо сумісної забудови даної землі – КБ).

У МУО було зазначено, що столична влада дозволяє проєктувати будівництво будівель з гранично допустимою висотою не більше 27 метрів. При цьому, уточнювалось, що остаточно висота має бути визначена з "урахуванням положень містобудівної документації" тощо. Також в документі було зазначено, що, згідно з містобудівною документацією, ділянка проєктування знаходиться в центральній планувальній зоні в межах історичного ареалу Києва і в зоні регулювання забудови III категорії. У зв'язку з цим на забудовників було покладено обов'язок стосовно забезпечення збереження традиційного характеру історичного середовища та об'єктів культурної спадщини, а також стосовно отримання висновок щодо проєктної документації від органів охорони культурної спадщини.

Більшість інших вихідних даних щодо майбутнього об'єкта будівництва – наприклад, кількість квартир чи апартаментів, кількість машиноміст у паркінгах тощо – в МУО зазначені не були.

Надалі, 25 квітня 2023 року, Департамент містобудування та архітектури КМДА своїм наказом №234 вис змни до вищезгаданих МУО. Наразі і наказ, і відредаговані "містобудівні" відсутні у відкритому доступі, але інформація стосовно "коригувань", погоджених чиновниками, наявна у реєстрі судових рішень.

Так, зокрема, до цих МУО було внесено ще п'ять земельних ділянок загальною площею близько 0,2 га на вул. Боженка, 28 та 32, а також вул. Янський, 17. Йшлося про ділянки з наступними кадастровими номерами: 8000000000:72:219:0039 (площа – 0,02 га), 8000000000:72:219:0040 (площа – 0,016 га, орендарем "попередньої" та цієї ділянок є ТОВ "КМ 34"; суборендарем – ТОВ "БО Мрія"), 8000000000:72:219:0002 (площа – 0,08 га, орендар – ТОВ "БО Мрія"), 8000000000:72:219:0001 (площа – 0,019 га, орендар – ТОВ "МБ Інновація"; суборендар – ТОВ "БО Мрія") і 8000000000:72:219:0017 (площа – 0,06 га, власник – ТОВ "МБ Інновація"; орендар – ТОВ "БО Мрія"). Крім того, в результаті внесення змін до МУО у складі замовників видачі цих "містобудів" з'явилось все те ж ТОВ "МБ Інновація".

У своєму позові до Департаменту містобудування та архітектури КМДА вказана компанія, серед іншого, висуває вимогу стосовно скасування пункту МУО, яким було визначено максимальну висоту будівель, що можуть зводитися на цій території, на рівні 27 метрів. При цьому, у ТОВ "МБ Інновація" попросили суд зобов'язати чиновників визначити умовну висоту для житлових будинків на рівні до 100 метрів включно, а для громадських будівель – до 150 метрів включно. До слова, раніше в МУО взагалі не зазначалося, що на вказаній території в майбутньому будуть зводитись житлові будинки і громадські будівлі – усі заплановані до будівництва споруди називались "об'єктами" і "елементами комплексу".

Також, зокрема, позивач висуває вимогу щодо визнання протиправними та скасування двох абзаців МУО, в яких зазначалось, що "земельні ділянки знаходяться в межах центральній планувальній зоні та центральній історичного ареалу". На фоні цього забудовників і зобов'язали розробити проєктну документацію щодо будівництва з урахуванням відповідних вимог законодавства і погодити проєкт архітектури перетворень на цій території з органами охорони культурної спадщини.

Категорія сторінки № 208118023: Антислужбовий проєкт від 01.01.2019. Створено з проєкту розроблення містобудівної документації із землеустроювання, окремої схеми містобудування, проєктної документації. Назва сторінки змінена: 21.01.2024. Зарегістровано: 21.01.2024. Збережено вказівкою оголошено доступ: 21.01.2024. Номер сторінки змінено: 18.02.2024.12

Внесок для друку

При цьому, інші заборони через місто Києва, як територію включеного міста України, встановлює виключно проєктна документація, опосередковано здійснюючи окремі положення законодавства та забезпечуючи окремі вимоги щодо збереження культурної спадщини, та як і в інших-проєктних документаціях в розумінні вимог міжнародних норм спеціального законодавства.

В окремі і результати "Містобудівних умов та обмежень" (а ДС/С/С – розділ "Особливі інформації" – Гранична допустима висотність будівель, вказана за пунктом 1) вказано: "Містобудівні умови та обмеження № 208118023 включено: обмеження граничної висоти об'єкта проєктування 27 метрів з огляду на те, що відповідні земельні ділянки (із кадастровими номерами – 8000000000:72:219:0002, 8000000000:72:219:0001, 8000000000:72:219:0039, 8000000000:72:219:0039, 8000000000:72:219:0040) належать до територіальної підзонами землі та історичного ареалу м. Києва, і в розуміння законодавства мають обмеження висотності будівель в історичній зоні м. Києва, територіальної підзони ІІІР над 21.03.2002 № 17010184 та інше. Міністерство культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 399 –Про затвердження схеми територіальної підзони історичного ареалу м. Києва."

Окремі вимоги щодо міста у сфері охорони культурної спадщини, вказані в Міністерстві, не затверджено вказаними чином муніципальними документами щодо міста Києва, як територію включеного міста України, встановлюючи окремі вимоги щодо збереження культурної спадщини на території м. Києва. Затвердженням рішення органу місцевого самоврядування спеціального міського міста і територіальної спеціальної організації місцевої влади у сфері охорони культурної спадщини вказані вказані обмеження висотності будівель, та як і в інших-проєктних документаціях в розумінні вимог міжнародних норм спеціального законодавства.

Установлено в Генеральній зоні міста обмеження окремих висот будівель певної території на стадії, що розглядаються в спеціальному міському плані міста м. Києва, територіальної підзони ІІІР над 21.03.2002 № 17010184 та інше. Міністерство культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 399 –Про затвердження схеми територіальної підзони історичного ареалу м. Києва."

Окремі вимоги щодо міста у сфері охорони культурної спадщини, вказані в Міністерстві, не затверджено вказаними чином муніципальними документами щодо міста Києва, як територію включеного міста України, встановлюючи окремі вимоги щодо збереження культурної спадщини на території м. Києва. Затвердженням рішення органу місцевого самоврядування спеціального міського міста і територіальної спеціальної організації місцевої влади у сфері охорони культурної спадщини вказані вказані обмеження висотності будівель, та як і в інших-проєктних документаціях в розумінні вимог міжнародних норм спеціального законодавства.

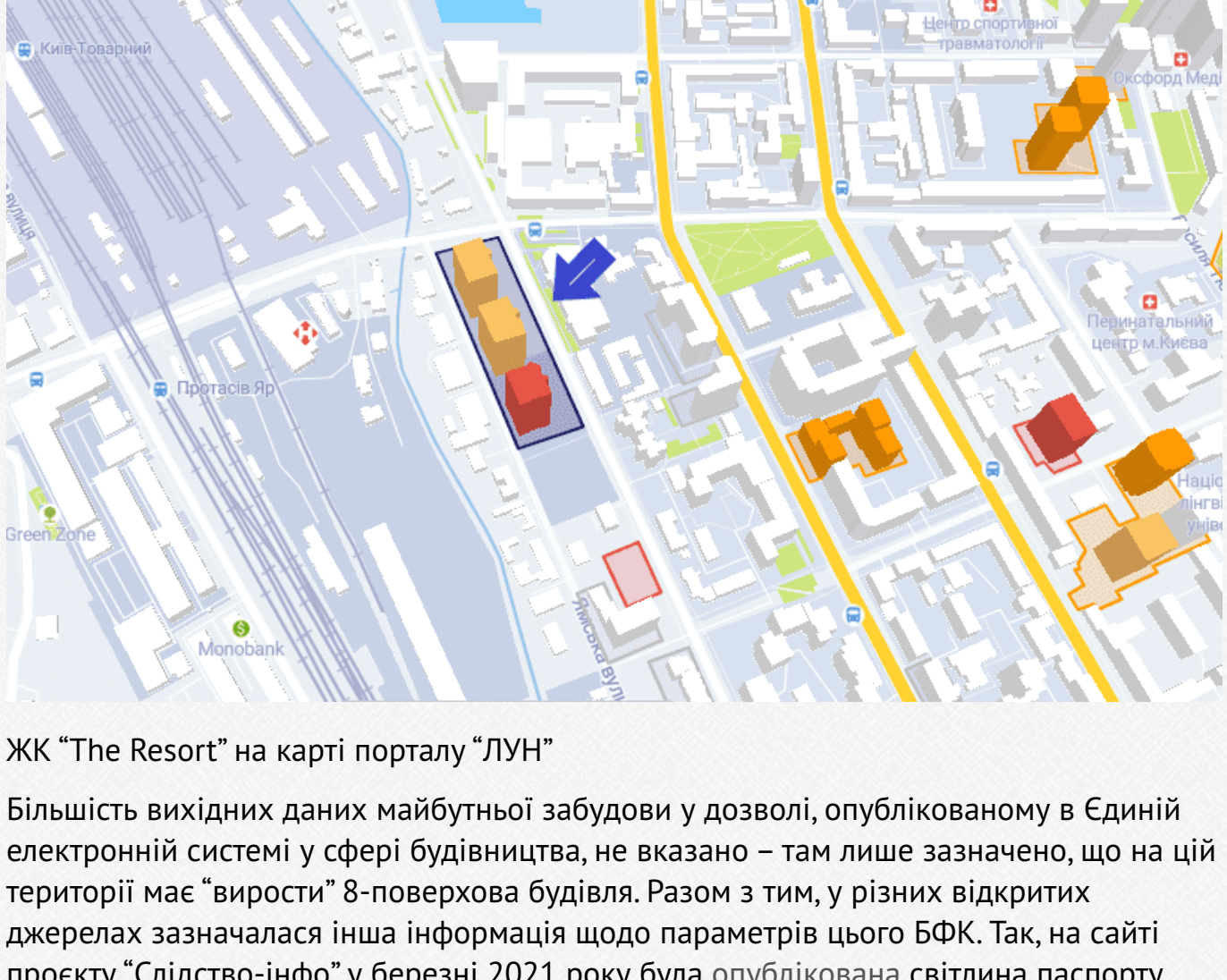
Скріншот рішення суду від 21 березня 2024-го

Виріш-решт, суддя КОАС Андрій Балакліцький повністю задовольнив ці та інші вимоги ТОВ "МБ Інновація". Підставою для цього послугувало, зокрема, те, що органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, яким є Міністерство культури та інформаційної політики, не було належним чином затверджено науково-проєктну документацію щодо віднесення вказаних ділянок до центральної планувальної зони та історичного ареалу Києва. У зв'язку з цим, на переконання судді, у "містобудівному" департаменту КМДА відсутні підстави для встановлення у МУО "імперативних" граничних нормативів забудови, зокрема щодо висотності об'єктів.

А тому, відповідно, чи отримавши забудовники шанс зводити більш висотне житло без погодження з профільними органами, залежить від "настирливості та принципності" юристів столичного муніципалітету та рішень апеляційного і, ймовірно, касаційного судів.

Як поводилася КБ, земельну ділянку на вул. Казимира Малевича, 32 площею 0,43 га ТОВ "БО Мрія" отримало в оренду від Київради ще в 2007 році, а решту ділянок мисьрада передала ТОВ "КМ 34" і ТОВ "МБ Інновація" протягом 2015-2022 років, після чого "БО Мрія" взяло їх в суборенду. При цьому, ця ж компанія має в оренді ще одну ділянку за тією ж адресою площею 0,05 га, яку Київрада віддала даній ТОВЦі "для влаштування під'їзду до житлового будинку" в червні 2023 року, але в МУО ця земля "не потрапила".

8 грудня 2020 року Держава архітектурної спадщини (ДАБ) видала ТОВ "БО Мрія" і ТОВ "Де Резорт Девелопмент" довідку №1901013201207852 на будівництво БФК з паркінгом на вул. Казимира Малевича, 32. Тоді що забудову планувалося здійснюватись лише на вищезгаданій ділянці площею 0,43 га. Генеральним підридником будівництва цього комплексу, який надалі отримав назву ЖК "The Resort", було зазначено ТОВ "Топ Хілт Іст Юрп".



ЖК "The Resort" на карті порталу "Лун"

Більшість вихідних даних майбутньої забудови у дозові, опублікованому в Єдиній електронній системі у сфері будівництва, не вказано – там, у різних зазначено, що на цій території має "вирости" 8-поверхова будівля. Разом з тим, у лінійних виданих документах зазначалась інша інформація щодо параметрів цього БФК. Так, на сайті проекту "Слідство-інфо" у березні 2021 року була опублікована світлина паспорту майбутнього комплексу, на якому вказано, що йдеться про будівництво 9-поверхової будівлі (чи будівель – КБ). А, за даними сайтів "Черухом" та "Лун", мова вже йде про 3 будинки поверховістю 27 поверхів, у яких планується облаштувати 700 квартир.

Перший скандал навколо цього будівництва мав місце у лютому 2021 року. Тоді на будівельному майданчику відбулась стрілянина. Невдаві поліція затримала ймовірних зловмисників. У ТОВ "Де Резорт Девелопмент" заявили, що мова йде про суперечки між "псевдоактивістами за право "стягнути данину" із забудовника", але будь-яких подробиць цих доказів у компанії не пропонуєдили.

Надалі, протягом 2021-2022 років проти зведення ЖК "The Resort" не отримували в ГО "Стоп корупції". В організації заваляли про те, що забудовники, всупереч вимог МУО, будувть комплекс висотою не 27 метрів (близько 8 поверхів), а близько 67,5 метрів (27 поверхів). Також активісти повідомляли, що у КМДА, видаючи МУО, проігнорували, що територія майбутньої забудови, згідно з даними містобудівного кадастру Києва, входить до зони обмеженої забудови та безпечної полоти через близькість до аеродрому. При цьому, за інформацією ГО "Стоп корупції", станом на жовтень 2021 року ТОВ "БО Мрія" і ТОВ "Де Резорт Девелопмент" не отримували погодження Державнаслужби стосовно розташування та висоти об'єктів на приаеродромних територіях.

Крім того, що у липні 2021 року Голосіївське управління Нацполіції Києва відіарило кримінальне провадження №42021102010000113 за фактами порушень при будівництві ЖК "The Resort" (попередня правова кваліфікація – ч.3 ст.197-1 Кримінального кодексу України, тобто – самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці).

В рамках слідства правоохоронці попередньо встановили, що дане будівництво здійснюється з порушенням вимог МУО, які Департамент містобудування та архітектури КМДА видав ТОВ "Будівельні об'єкти" (БО) "Мрія" і ТОВ "Де Резорт Девелопмент" 19 лютого 2020 року. Зокрема, йшлося про те, що вказаними МУО передбачена можливість проєктування за вказаною адресою будівництва споруд не вище 27 метрів (близько 8 поверхів – КБ), тоді як на сайтах з продажу нерухомості є інформація, що насправді ЖК "The Resort" буде мати 27 поверхів. Також, за даними Нацполіції, роботи проводяться "з суттєвим відхиленням від проєкту будівництва, а на ділянках під майбутнім ЖК здійснено самовільне будівництво паркінгу та облаштовано паркани.

16 листопада 2022 року Голосіївський районний суд, за клопотанням правоохоронців завадав арешт на землю, на якій, за даними слідчих, має бути розташований майбутній ЖК. Відповідно до прийнятого судового рішення, на час слідства вказана компанія була позбавлена права розпоряджатись цією землею, у тому числі перереєструвати її, проводити будівництво тощо. Втім, вже 20 грудня того ж року Голосіївський районний суд зняв арешт з цієї землі. Це було зроблено за клопотанням ТОВ "БО Мрія" і ТОВ "МБ Інновація". Повною підставою для зняття арешту було названо те, що на усі ділянки законним чином оформлено право користування, а будівництво здійснюється відповідно до існуючих дозволів.

Втім, судом, на даний час слідство по вказаній справі вже не здійснюється – останньою судовою ухвалою по даному провадженню є саме ухвала щодо зняття арешту з ділянок.



Будмайданчик ЖК "The Resort" станом на квітень 2024-го (фото – "Лун")

Бенефіціари забудови

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "БО Мрія" (орендар ділянок і співзасновник будівництва) було зареєстроване у липні 2006 року. Його керівником вказана Надія Коноваленко. Засновниками компанії зазначено ТОВ "Фелоріа", ТОВ "Т.П. Петролюк", 2 і мешканця села Довгалівка Вінницької області Олександр Наганевський, який теж офіційно є одноосібним власником ТОВ "Мрія". До нього протягом 2012-2023 років (кількома бенефіціаром цієї компанії був колишній Сергій Рибаків.

ТОВ "Де Резорт Девелопмент" (співзасновник будівництва) було зареєстроване в Києві у грудні 2019 року. Засновниками компанії є громадянин Ізраїлю Аріє Шарш (паралельно є керівником даної компанії), який зареєстрований в Києві, ще один мешканець столиці України Артем Сопітнік (також є кінцевим бенефіціаром цього ТОВ), а також АТ "ЕНКІВ" (De Gruy Capital Investments), власником якого є той же Сопітнік.

Зазначимо, згаданий вище Сергій Рибаків (ексвласник ТОВ "Мрія") також є директором ТОВ "Смарт Студент", співвласником якого є Михайло Кіперман та Олександр Кац. Протягом 3МІ називався "нафтиним магнатом із Дніпра, наблизеним до групи "Приват", олігархів Ігоря Коломойського та Геннадія Богородьоба", він є колишнім чоловіком співачки Віри Брежнєвої. У свою чергу Олександр Кац є співвласником мережі автозаправок "Кюно". Не чужим для оточення Коломойського є і Артем Сопітнік (власник ТОВ "Де Резорт Девелопмент") – він у 2008-2011 роках був керівником ТОВ "Оріон Сервіс", власником якого у 2016 роках був згаданий вище Михайло Кіперман.

У свою чергу іншого співзасновника ТОВ "Де Резорт Девелопмент" Аріє Шарша (на коліджі праворуч) українські ЗМІ називався "колишнім генеральним директором девелоперської групи "Seven Hills". За даними проєкту журналістських розслідувань "Схеми", Шарш у квітні 2021 року був одним із гостей на дні народження і дружини народного депутата від "Лівиї народу" Михайла Лисенка, святкування якого в п'ятизірковому готелі "Гатлі" у центрі Києва викликало значний суспільний резонанс, адже відбувався в розпал "коронавірусного локдауну".

При цьому, на церемонії відкриття офісу продаж ЖК "The Resort", яка відбулась у жовтні 2021 року, Аріє Шарш називався "CEO (голова) компанії виконавчої дирекції" (цею) та партнером "The Resort Development" (вочевидь, це назва ТОВ "Де Резорт Девелопмент", написана в англіймовній транслітерації, – КБ). Що цікаво, на даному заході були присутні доньки вищезгаданого Михайла Кіпермана – Марія і Сара (від праворуч та другого шлюбу відповідно).

Зазначимо, під "прапорами" вищезгаданого девелопера "Seven Hills" у столиці були збудовані два житлових комплексу преміум-класу – "Triinity" та "Park Avenue VIP". Столичне ТОВ "Топ Хілт Іст Юрп" (генірадник будівництва) було зареєстроване у травні 2019 року. Керівником, засновником та кінцевим бенефіціаром компанії вказано мешканця міста Кривий Ріг Дніпропетровської області Андрія Камішинькова. Примітно, що до липня 2021 року вказане ТОВ мало назву, співзвучну з назвою вищезгаданого девелопера "Seven Hills" – "Сеєн Хілт Іст Юрп". Крім того, згаданий Андрій Камішиньков є офіційним власником ТОВ "Топ Хілт Інжиніринг", яке до липня 2021 року називалося ТОВ "Сеєн Хілт Інжиніринг".

Кийське ТОВ "КМ 34" (орендар земельних ділянок) було зареєстроване у листопаді 2016 року. Керівником компанії вказано Віктор Дирниш, засновником – ТОВ "Приват", кінцевим бенефіціаром – мешканця столиці Олександр Затулу.

ТОВ "МБ Інновація" (орендар і власник ділянок, новий співзасновник видачі МУО) було зареєстроване у Києві в листопаді 2020 року. Керівником, засновником та кінцевим бенефіціаром цієї компанії є мешканець Києва Едуард Каралаш.

Посаду директора департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року обіймає Олександр Свистун (на коліджі ліворуч). Департамент земельних ресурсів КМДА з 29 червня 2021 року очолює Валентина Пеліх (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 Оленчик, який з 2 квітня 2021 року обіймає посаду заступника голови КМДА та курує в Києві земельні та містобудівні питання.

Іван Кулик

kyivvlada.com.ua

Теги: ЖК The Resort, 0000 Зе Резорт Девелопмент, Свистун Олександр, Оленчик Петро, ТОВ БО Мрія, Шарш Аріє

Застосувати, Зберегти, Копіювати, Копіювати, 0000 МБ Інновація

Олексій Дев'яненко, РЕДАКТОР СЕРВІСНОЇ СЛУЖБИ

12 червня 2024 р., 14:47, Переглядів: 6745, Коментарів: 0

Роздрукувати, Надіслати поштовою

коментарі powered by Disqus

Головна Новини Рейдство Корупція Економіка Закони Конфлікти Новини міст Контакт

Про нас Статті Архів Закони Конфлікти Новини міст Контакт

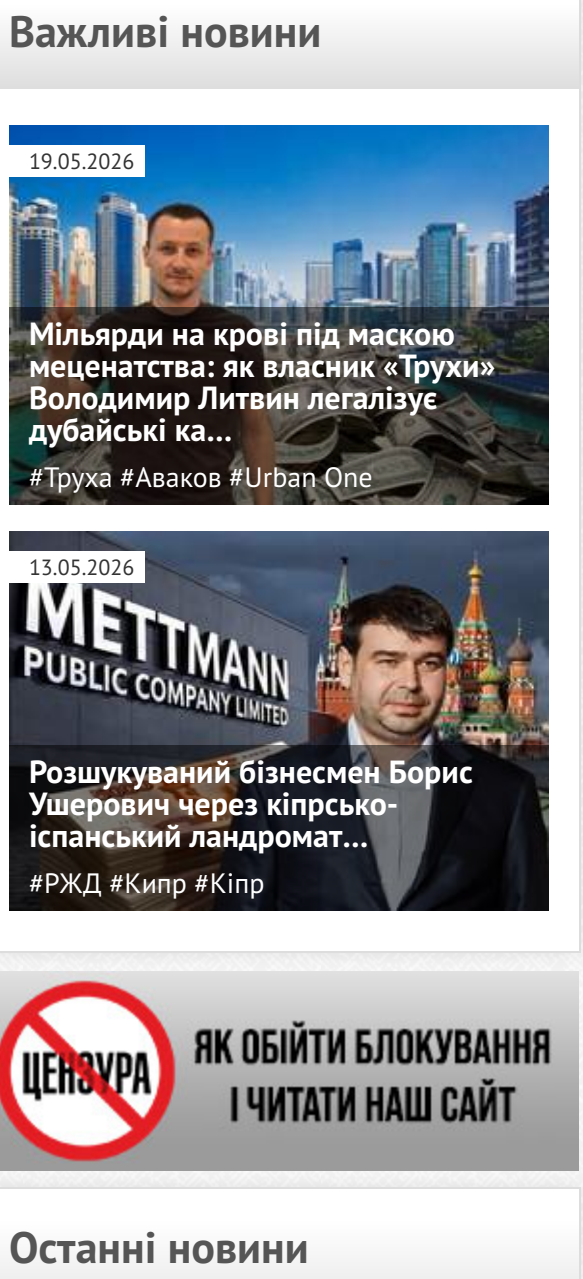
2013-2026 © АНТИКОР – національний антикорупційний портал

Використання матеріалів сайту дозволено лише за наявності активного гіперпосилання на джерело. Усі права на текст, зображення, фотографії та відеозаписи належать їх авторам.

Реклама на сайті • Наші партнери

Получить...

Важливі новини



ЯК ОБИТИ БЛОКУВАННЯ І ЧИТАТИ НАШ САЙТ

Останні новини

- 1869 Свігла обговорить з міністрами ЄС концепцію «аеропротоного перемір»
- 1869 На фоні російських погроз: у Берліні почалися закріплені переговори України із ЄС - Politico
- 1758 На Міжнародній виставці світової науки в Парижі в травні 1901
- 1758 Росія попередила США про «масштабні акції» в Києві та закликала вивести дипломатів, - МКС РФ
- 1758 Офіцери Нацбезпеки варту ополоніти підозру через вимаганий хабаря за списання з служби
- Підписуйтесь на наш канал в Telegram. Оперативно про головне
- 1748 Голова Єврокомісії у відповідь заявила про початок розробки 21-го пакету санкцій проти РФ
- 1748 Мер Івано-Франківська попередив про загрозу обстрілів у найближчі дні
- 1748 Понад 95% зазнають катувань: Олена Конрадчук озвучила дані щодо кількості українців у російському полоні
- 1738 Суд визнав поважними причинами закордонні відрахування керівника «Запорізького енергетико» Сіраського щодо закрич справу про штурм
- 1738 Битва експертів за смуги на кров'яках: Господарський суд Одещини відмовив компанії Ріпма у позові проти українського імпортера вугілля
- 1738 Затримання мера Кілії: як стратегічний проєкт Київської ВЕС на 75 мільйонів євро вперся в місцеву корупцію
- 1727 Підозрюють у владній бізнесу в окупаті: в Одесі затримали депутата Кероносської обрання від «ЄС» Сатковца
- 1728 РФ атакувала цивільну енергетичну інфраструктуру Дніпропетровщини: частинка жителів залишилася без світла
- 1728 Надзвичайно Скоруха заявила про масові звільнення поліцейських через неможливість брати участь у мобілізації
- 1719 Окупанти завадали уладу по Запорізькому 12 трамвоваму, горіли авто
- 1718 «Лукашенко поговори, а прихала Тихановська»: Зеленський прокоментував зустріч із підлеглою опозицією Білорусі
- 1719 Ситуація на фронті: Зафіксовано 47 боєзітень, найактивніші ворог штурмує на Поліссяському і Гуляйпільському напрямках
- 1719 Секретар РНБО Рустем Умаров прибув до Берліна на захисті переговорів, - Politico
- 1659 Офіс Президента та Рада не є цілями: в РФ озвучили свою версію того, що вказує центром на ухвалення рішень у Києві
- 1658 ВАКС відмовився відпустити нардепа Кульницькі із судового засідання на зустріч із Президентом
- 1658 Зміна індексу Саакашвілі на черговему засіданні суду з'явився з чубом і вшпачів
- 1648 Стрибунова недовбала на 600 тисяч гривень: посадовці «Укренерго» підозрюють у підписанні фіктивних актів

Теги новин

Війна

COVID-19 адреси Росії Атака

Война ВСУ Вторження ЗСУ Києв Київ Корупція Корупція

Напад Росії на Україну Нападення

Росія на Україні Окупанти Окупанти Парошенко Путін Росія

Україна США Україна Україна ЧП Економіка Євромайдан

Наші опитування

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

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

Голосувати

Показати результати опитування Показати всі опитування на сайті