У Києві в Академмістечку Нацполіція хоче припинити "бездозвільну" житлову забудову "КСМ-Груп"

Читать на русском

У Києві в Академмістечку Нацполіція хоче припинити "бездозвільну" житлову забудову "КСМ-Груп"

Правоохоронці розслідують факти порушень законодавства при будівництві житлових будинків на більш ніж 6,9 га землі столичного Академмістечка. Йдеться про забудову на земельних ділянках, які знаходяться в користуванні структур Національної академії наук України.

Наразі у Нацполіції вже встановили, що компанії, які входять до складу "КСМ-Груп" (ця група компаній прославилася в Києві саме скандалами з будівництвом на землях НАНУ), здійснюють тут житлову забудову, попри те, що Генплан Києва це забороняє, цільове призначення відповідних земельних ділянок зовсім не припускає зведення на них житла і забудовники не мають відповідних дозволів від ДІАМ. Цікавим є і те, що КМДА у 2021 році дозволила проєктувати в даній локації лише реконструкцію нежитлових будівель (зовсім не під висотне житло), але забудовники змогли домогтися в судах рішення про внесення суттєвих змін у відповідні МУО. В столичній прокуратурі з цим раніше категорично не погоджувались і зазначали, що Департамент містобудування та архітектури КМДА "вибудовував" неякісну лінію захисту в цьому судовому процесі.

Як стало відомо, факти порушень законодавства при здійсненні житлової забудови на вул. Василя Степанченка, 5 і бульв. Академіка Вернадського, 36-В (Святошинський район Києва) на землях, які знаходяться в користування структур Національної академії наук (НАН) України, наразі активно розслідуються в рамках кримінального провадження №12023100080004539.

Вказане слідство було відкрито Святошинським управлінням Нацполіції столиці 6 грудня 2023 року. Фігурантам цієї справи попередньо інкримінується вчинення злочину, передбаченого ч.1 ст. 364 Кримінального кодексу (КК) України – зловживання владою або службовим становищем.

Що з'ясували правоохоронці

В рамках розслідування правоохоронці вже встановили, що за вказаними адресами, в порушення визначеного законом порядку, здійснюється будівництво багатоквартирного житлового будинку з об`єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, хоча відповідні земельні ділянки не мають "потрібного" цільового призначення. Так, ділянка на вул. Василя Степанченка, 5 (кадастровий номер – 8000000000:75:041:0012, площа – 4,94 га) призначена "для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства для експлуатації та обслуговування будівель і споруд", а ділянка на бульв. Академіка Вернадського, 36-В (кадастровий номер – 8000000000:75:041:0023, площа – 1,97 га) – "для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості для експлуатації та обслуговування виробничих та адміністративних будівель і споруд".

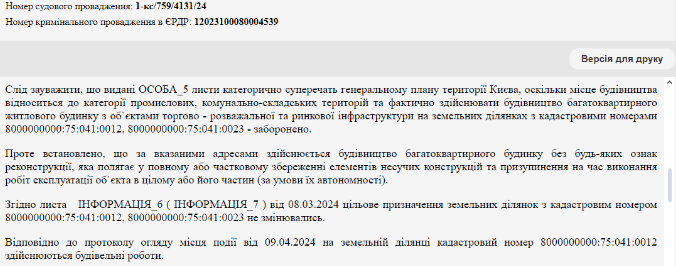
В судових ухвалах по даному слідству зазначається, що у листуванні між НАН України та Державним автотранспортним підприємством експедиційних та спеціальних автомобілів (підпорядковане академії, далі – АТП НАН. – ред), яке мало місце в 2016 році, зазначалося, що земельна ділянка на вул. Василя Степанченка, 5 має використовуватись відповідно до цільового призначення. Також в листах було вказано, що умови договору щодо реконструкції розташованих на цій землі будівель, який було укладено між вищезгаданим підприємством і ТОВ "Навіум-2008", не передбачали відчуження державного майна або земельних ділянок, які знаходяться у користуванні НАН України.

Також слідчі з'ясували, що у серпні 2023 року певна посадова особа неназваної в судових ухвалах структури (зазначається, що вона займає посаду "керуючий справами", і вочевидь – в структурах НАН України. – ред) подала до приватного нотаріуса дві заяви, в яких просила зареєструвати право власності на вищезгадані ділянки та вказати, що вони мають цільове призначення "для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об`єктами торгово – розважальної та ринкової інфраструктури". Втім, таке клопотання, схоже, не було задоволено – в судових ухвалах зазначається, що станом на березень 2024 року цільове призначення цих земельних ділянок не змінювалося.

У Нацполіції вказують на те, що зазначені в листах до нотаріуса вимоги "категорично суперечать Генеральному плану Києва, оскільки місце будівництва відноситься до категорії промислових, комунально-складських територій", а тому здійснювати там житлову забудову однозначно заборонено.

Також слідчі встановили, що ТОВ "Навіум-2008" неодноразово реєструвало звернення до Державної інспекції архітектури та містобудування щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт по реконструкції нежитлових будівель та адміністративно-побутового корпусу за вищезгаданими адресами під багатофункціональний та адміністративно-побутовий комплекс, проте в отриманні таких дозволів компанії відмовляли. Причиною цього була саме виявлена невідповідність функціонального призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні тощо.

При цьому, правоохоронцям стало відомо, що, не дивлячись на те, що укладеними зі структурами НАН України договорами передбачена реконструкція розміщених на вказаних ділянках будівель, по факту за вказаними адресами здійснюється "будівництво багатоквартирного будинку без будь-яких ознак реконструкції, яка полягає у повному або частковому збереженні елементів несучих конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об`єкта в цілому або його частин". Як наслідок, за інформацією слідства, станом на травень 2024 року розмір шкоди, заподіяної внаслідок проведення будівельних робіт на вул. Василя Степанченка,5, вже складає 2,3 млн гривень.


Категорія справи № 759/12069/24: **Кримінальні справи (з 01.01.2019); Провадження за поданням правоохоронних органів, за клопотанням слідчого, прокурора та інших осіб про; тимчасовий доступ до речей і документів.**

Надіслано для оприлюднення: **20.06.2024.** Зареєстровано: **20.06.2024.** Забезпечено надання загального доступу: **21.06.2024.**

Дата набрання законної сили: **20.06.2024**

Номер судового провадження: **1-кс/759/4131/24**

Номер кримінального провадження в ЄРДР: **12023100080004539**

Версія для друку

Слід зауважити, що видані ОСОБА_5 листи категорично суперечать генеральному плану території Києва, оскільки місце будівництва відноситься до категорії промислових, комунально-складських територій та фактично здійснювати будівництво багатоквартирного житлового будинку з об`єктами торгово - розважальної та ринкової інфраструктури на земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:75:041:0012, 8000000000:75:041:0023 - заборонено.

Проте встановлено, що за вказаними адресами здійснюється будівництво багатоквартирного будинку без будь-яких ознак реконструкції, яка полягає у повному або частковому збереженні елементів несучих конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об`єкта в цілому або його частин (за умови їх автономності).

Згідно листа ІНФОРМАЦІЯ_6 (ІНФОРМАЦІЯ_7) від 08.03.2024 цільове призначення земельних ділянок з кадастровим номером 8000000000:75:041:0012, 8000000000:75:041:0023 не змінювались.

Відповідно до протоколу огляду місця події від 09.04.2024 на земельній ділянці кадастровий номер 8000000000:75:041:0012 здійснюються будівельні роботи.

Окрім цього, ІНФОРМАЦІЯ_8 07.10.2022 за № ІУ013221001763 відмовлено у видачі ТОВ « ІНФОРМАЦІЯ_3 » дозволу на виконання будівельних робіт «Реконструкція нежитлових будівель та адміністративно-побутового корпусу («З» 1) під багатофункціональний та адміністративно-побутовий комплекс» за адресою Київ вул. В. Степанченка, 5. Клас наслідків зазначено СС 3.

Згідно даних Реєстру матеріали щодо здійснення процедури оцінки впливу - на довкілля щодо планованої діяльності за адресою: АДРЕСА_1 та стосовно планованої діяльності щодо об?єкту незавершеного будівництва за адресою: АДРЕСА_1 , у Реєстрі відсутні та міністерством не видавалися.

Скріншот судової ухвали по цьому слідству від 20 червня 2024 року

28 травня 2024 року Святошинський районний суд дозволив правоохоронцям отримати доступ до документів, які зберігаються в структурах НАН України – укладених з ТОВ "Навіум-2008" договорів на реконструкцію будівель за вказаними адресами, заяв вищезгаданого керуючого справами щодо реєстрації права власності на цю землі та зміну її цільового призначення тощо. Надалі, 18 червня, той же суд надав слідчим доступ до різних матеріалів, які зберігаються в Київському окружному адмінсуді (КОАС – суд, який де-факто прийшов на зміну Окружному адмінсуду Києва, ліквідованому у грудні 2022-го. – КВ). Йшлося про оригінал судової справи, в рамках якої ТОВ "Навіум-2008" оскаржувало окремі положення виданих Київською міськдержадміністрацією (КМДА) містобудівних умов та обмежень (МУО) на проєктування реконструкції будівель на зазначених ділянках, журналів судових засідань, їхніх аудіозаписів тощо.

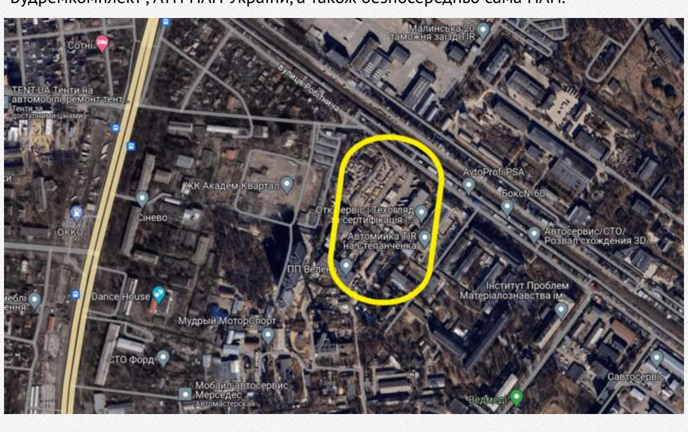
20 червня Святошинський райсуд задовольнив клопотання правоохоронців щодо надання дозволу на вилучення в ДІАМ документів стосовно отримання дозволів на проведення робіт на вул. Василя Степанченка, 5 та бульв. Академіка Вернадського, 36-В або відмов у їхньому отриманні. Тобто, можна сказати, що слідство здійснюється порівняно активно.

Передісторія

Як повідомляла, договори щодо реконструкції будівель за вказаними адресами і будівництві на цих ділянках громадського багатофункціонального комплексу (БФК) були укладені між ТОВ "Навіум-2008" і і двома структурами НАН України в червні та вересні 2016 року. Цими структурами були державне виробниче підприємство (ДВП "Будремкомплект") та вищезгадане АТП НАН України, і вказані ділянки на той час знаходилися в їхньому постійному користуванні.

Зазначені договору відсутні у відкритому доступі, отже – у громадських джерелах немає повної інформації про те, які саме обов'язки взяли на себе всі підписанти. У матеріалах вищезгаданого судового провадження лише уточнюється, що на підставі цих угод ТОВ "Навіум-2008" отримало зазначені дві ділянки під забудову, на цю компанію було покладено частину функцій замовника будівництва тощо.

30 липня 2021 року Департамент містобудування та архітектури КМДА наказом №936 видав МУО "на проєктування реконструкції нежитлових будівель та адміністративно-побутового корпусу на ділянках на вул. Василя Степанченка, 5 та бул. Академіка Вернадського, 36-В під адміністративно-побутовий комплекс". Замовниками видачі "містобудів" виступили ТОВ "Навіум-2008", ДВП "Будремкомплект", АТП НАН України, а також безпосередньо сама НАН.



Орієнтовна територія майбутньої забудови

У вказаних МУО вказувалося, що реконструкції підлягають адміністративно-побутовий комплекс площею 634,3 кв.м., який знаходиться на ділянці на бул. Академіка Вернадського, 36-В, та нежитлові будівлі на ділянці по вул. Василя Степанченка, 5, площа яких у документі не уточнювалася. Також в "містобудах" зазначалося, що, згідно з Генеральним планом Києва, функціональне призначення цих двох ділянок – комунально-складські території. Замовникам реконструкції дозволили проєктувати будівлі заввишки не більше 45 метрів (близько 15 поверхів. – ред), і при цьому чиновники задекларували, що при проєктуванні мають бути виконані вимоги Повітряного кодексу України. Згідно з цими МУО, про житлову забудову вказаної території мова не йшла – про це, наприклад, свідчить відсутність вимог до максимально допустимої щільності населення, яка могла б проживати на даній локації за підсумками проведення "реконструкції".

У вересні 2021 року ТОВ "Навіум-2008" звернулося до ОАСК з позовом до Департаменту містобудування та архітектури КМДА про визнання протиправними та скасування низки положень вищезгаданих ГУО, а також зобов'язання внести зміни до цього документу.

Так, компанія у своєму позові висунула вимогу щодо зміни назви проєкту майбутнього будівництва таким чином: "Реконструкція нежитлових будівель та адміністративно-побутового корпусу під багатофункціональний та адміністративно-побутовий комплекс". Тобто, у назві має "з'явитися" БФК) – те формулювання, завдяки якому в Києві останніми роками під виглядом апартаментів успішно будується житло там, де цього робити не можна. При цьому, згідно з вимогами ТОВ "Навіум-2008", суд мав легалізувати внесення до МУО змін, відповідно до яких на вказаній території можна проєктувати житлову забудову висотою від 25 поверхів до 31 поверху. Також позивач вимагав "збільшити" висотність адміністративно-побутової частини цього БФК до 31 поверху.

В обґрунтування таких вимог позивач навів незвичайні аргументи. Так, у ТОВ "Навіум-2008" вказали на те, що проектом нового Генерального плану Києва та проєктом Детального плану території (ДПТ), до якої входять згадані дві ділянки, передбачено, що дана локація за своїм функціональним призначенням входить у комунально-складську територію, частково – у промислову територію та частково – на територію громадських будівель та споруд (саме це функціональне призначення, мовляв, дозволяє проєктувати будівництво житла).

Тобто свої "апетити" компанія аргументувала не затвердженою містобудівною документацією (чинним Генпланом Києва, погодженим ще у 2002 році, або хоча б затвердженим ДПТ), а такою, яка ще не узгоджена і не затверджена. Зокрема, проєктом Генплану, від подальшої розробки якого, до слова, Київрада відмовилася у квітні 2024 року – замість цього було вирішено вносити зміни до діючого Генерального плану.

Представники позивача повідомили суду, що Департамент містобудування та архітектури КМДА, видаючи ці МУО, "незаконно та безпідставно обмежив ТОВ "Навіум-2008" у праві на реалізацію намірів забудови, внаслідок чого буде завдано значної шкоди проєкту будівництва та пов'язаним з ним особам, у тому числі державі Україна".

Як не дивно, 29 листопада 2021 року ОАСК частково задовольнив вимоги позивача – щодо перейменування об'єкта будівництва, наявності житлової забудови та її поверховості і поверховості запланованого адміністративно-побутового комплексу тощо. Цим самим рішенням суду Департамент містобудування та архітектури КМДА зобов'язали внести такі зміни до МУО та опублікувати їх на своєму сайті.

Зазначимо, вищезгаданий департамент КМДА чомусь не надав до суду своїх заперечень щодо вимог ТОВ "Навіум-2008". Втім, чиновники все ж подали апеляційну скаргу на рішення ОАСК від 29.11.2021. У ній департамент, зокрема, зазначив, що суд фактично зобов`язав чиновників змінити цільове призначення вищезгаданої землі, що суперечить вимогам чинного законодавства України. Також у Департаменті містобудування та архітектури КМДА вказали на те, що судом першої інстанції визначено гранично допустиму висоту об'єкта проектування до 100 м, тоді як об`єкт будівництва потрапляє у зону обмеження забудови за умови польотів – тобто, висота не повинна перевищувати 45 м. Проте, 31 травня 2022 року Шостий апеляційний адмінсуд залишив без задоволення скаргу чиновників.

Примітно, що ще до прийняття цього рішення суду у дану справу на стороні КМДА намагалася вступити Київська міська прокуратура. Однією з підстав стала незгода правоохоронців з тим, який "спосіб захисту своїх прав" обрали посадовці КМДА. Втім, суд відмовив прокуратурі в участі у цій справі – мовляв, правоохоронці не обґрунтували "здійснення неналежним чином чи взагалі нездійснення департаментом захисту своїх прав та інтересів".

Надалі Департамент містобудування та архітектури КМДА подав касаційну скаргу на програшні для себе рішення судів до Касаційного адмінсуду. Але 25 липня того ж року вказаний суд повернув її чиновникам – підставою стало те, що департамент не обґрунтував підстави для касаційного оскарження.

Після цього, з жовтня 2022 року по серпень 2023 року, ТОВ "Навіум-2008" як мінімум чотири рази зверталося до ДІАМ із заявами щодо видачі дозволу на "Реконструкцію нежитлових будівель та адміністративно-побутового корпусу під багатофункціональний та адміністративно-побутовий комплекс" за вказаними адресами. Втім, усі рази інспекція або відмовляла компанії, або повертала заяви без розгляду. Як зазначалося вище, підставою для цього слугувала, зокрема, невідповідність функціонального призначення ділянок містобудівній документації на місцевому рівні. Середе іншого, у ДІАМ зазначали, що ТОВ "Навіум-2008" мало надати інспекції згоду НАН України на реконструкцію будівель. До слова, генеральним підрядником реконструкції в заявах зазначалося ТОВ "КСМ-Груп".

Про чиї комерційні інтереси йдеться?

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "Навіум-2008" було зареєстровано у липні 2008 року. Керівником цієї компанії зазначена Інна Козененко, засновниками та кінцевими бенефіціарами – мешканки міста Біла Церква Київської області Тетяна та Ольга Черненко. Ці ж особи є офіційними власницями ТОВ "КСМ-Груп", яке ТОВ "Навіум-2008" заявляло як генпідрядника забудови на землях НАН України.

Система Youcontrol відносить ТОВ "Навіум-2008" і ТОВ "КСМ-Груп" до групи компаній "КСМ-Груп", яка об'єднує близько шести десятків фірм та підприємств, зайнятих у сфері проєктування та будівництва житлових будинків, інфраструктурних об'єктів тощо. Ключові особи цієї групи – Микола (батько), Сергій та Арсеній (сини, останній – на колажі) Копистири, Наталія Возна, а також вищезгадані Олена та Тетяна Черненко.

Сергій Копистира є одним із підозрюваних у справі щодо пропозиції неправомірної вигоди тепер вже ексочільнику Мінінфраструктури Олександру Кубракову (також був віцепрем'єр-міністром з відновлення України) за "допомогу" в забудові землі на вул. Тираспільській, 43 в Києві.

Наразі Національне антикорупційне бюро (НАБУ) вже встановило, що цей бізнесмен, який називав себе фактичним власником ТОВ "Сітігазсервіс" (потенційний забудовник цієї землі), просив згаданого посадовця в обмін на квартири не тільки не розривати договір щодо будівництва житлового комплексу за вказаною адресою, а й надати деякі інші "послуги". Зокрема, Копистира, мовляв, сподівався, що міністр посприяє йому в передачі під забудову сусідніх земельних ділянок, у виділенні коштів з держбюджету на модернізацію електричних мереж на них, в отриманні МУО на проєктування будівництва, які профільний департамент КМДА відмовився надавати, тощо. При цьому, Кубракову начебто було обіцяно збільшення розміру хабара – на додачу до 15 квартир, які вже були "переписані" на його "довірену особу".

Також Сергій Копистира відомий тим, що за інформацією порталу "Наші гроші", був помічником нардепа V скликання Верховної Ради Юрія Каракая (обирався від "Партії регіонів"). У свою чергу Арсеній Копистира, за даними відкритих джерел, 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.

Компанії 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 6 житлових комплексів, девелопером яких заявлено "КСМ-Груп".

Реалізація забудовниками цих проєктів супроводжується скандалами, 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 мешкали люди. Під час однієї з акцій протесту проти цієї забудови відбулося силове протистоянням між місцевими мешканцями та деякими людьми, яких громадські активісти назвали "тітушками".

Також в 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 в постійному користуванні Інституту електрозварювання ім. Є.О. Патона НАН України і яку науковці передали для забудови ТОВ "Інвест-Проект Будівництво", яке, ймовірно, теж пов'язане з "КСМ-Груп". Наразі вказане ТОВ знов таки 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 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.

Крім того, ТОВ "Юг-проект", яке входить до групи "КСМ-Груп", у судовому порядку "вибиває" собі право отримати право проєктувати будівництво 100-метрового комплекса з житловою частиною фактично в Голосіївському лісі – земельної ділянки НАН України площею 5,69 га на просп. Академіка Глушкова, 65 (впритул до НПП "Голосіївський"). Вказана компанія змогла виграти у судах перших двох інстанцій, але Департамент містобудування та архітектури КМДА, ймовірно, ще має право на оскарження "програшних" для себе рішень служителів Феміди у касаційному суді.

Посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року обіймає Олександр Свистунов. Діяльність цього структурного підрозділу столичної мерії з 2 квітня 2021 року курує заступник голови КМДА з питань здійснення самоврядних повноважень Петро Оленич.

НАН України з жовтня 2020 року очолює Анатолій Завгородній. Раніше з 1962 року і до своєї смерті в серпні 2020 року президентом академії був Євген Патон.

Іван Кулик КиївВлада

Теги: Свистунов Александр | Патон Евгений | ООО Навиум-2008 | Завгородний Анатолий | ДИАМ | ООО КСМ-ГРУПП | Застройка | забудова | Нацполіція | Нацполиция | Київ | Киев | Академгородок

Микола Сидоренко
РЕДАКТОР РОЗДІЛУ «НОВИНИ СВІТУ»

03 липня 2024 г., 18:43 | Переглядів: 6601 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus