Київська прокуратура судиться за землю під житловими комплексами Андрія Вавриша

Читать на русском

Київська прокуратура судиться за землю під житловими комплексами Андрія Вавриша

Київська міська прокуратура наразі в судовому порядку намагається "відібрати" в Національної академії внутрішніх справ (НАВС) 29,9 га землі на 22 км Дарницького шосе в столиці.

Головною підставою для цього правоохоронці називають той факт, що цільовими призначеннями відповідних двох ділянок там заборонено зведення житла, а по факту на цій території вже зводиться ЖК "O2 Residence" і планується будівництво ще одного комплексу. При цьому, в прокуратурі мають пересторогі стосовно того, що забудовники, які входять до орбіти девелопера "Saga Development" одіозного бізнесмена і ексчиновника КМДА Андрія Вавриша (на колажі праворуч), в майбутньому фактично можуть "відібрати" у держави цю землю, зареєструвавши право власності на будинки. На фоні цього правоохоронці вимагають, щоб навчальний заклад ще й зніс вже збудовані будівлі. Наразі прогнозувати успіхи прокурорів важко, адже раніше їхні "колеги" із Нацполіції та ДБР не змогли ніяк завадити цій забудові – відразу два кримінальних провадження, в рамках яких було встановлено ряд порушень при реалізації цього проєкту, не мали жодних результатів, окрім нетривалого арешту ділянок.

Як стало відомо, наразі в судах вирішується доля двох земельних ділянок загальною площею 29,9 га на 22 км Дарницького шосе, на яких будується житловий комплекс (ЖК) "O2 Residence" – проєкт девелоперської компанії "Saga Development".

Так, 6 червня 2024 року Господарський суд Києва задовольнив позов Київської міської прокуратури щодо припинення постійного права користування на цю землю НАВС. Цим же рішенням навчальний заклад зобов'язали привести дані ділянки "у придатний для використання стан шляхом знесення будівель і споруд". Надалі НАВС подала апеляційну скаргу на програшне для себе рішення суду до Північного апеляційного господарського суду. 10 липня цей суд відклав розгляд справи – до того моменту, поки до нього не надійдуть матеріали цього провадження зі суду першої інстанції.

Суть справи

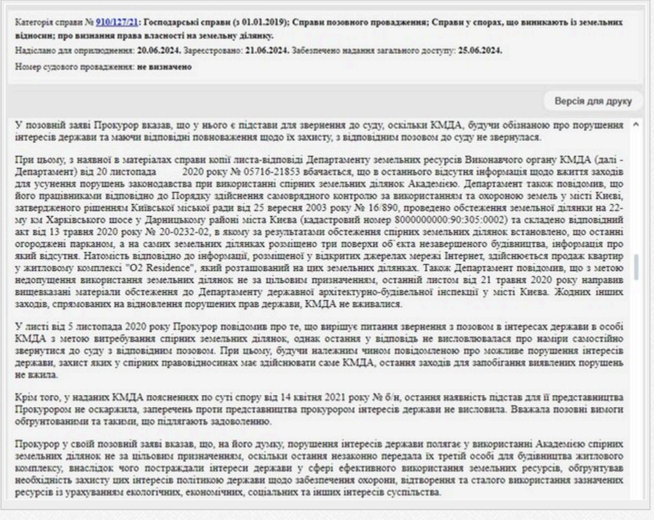
Свої вимоги щодо витребування цієї землі в прокуратурі пояснили насамперед тим, що вона використовується не за цільовим призначенням. Так, фактично на ній здійснюється будівництво житлового комплексу "O2 Residence", тоді як де-юре ділянка площею 6,19 га (кадастровий номер – 8000000000:90:305:0002) може використовуватися "для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення", а ділянка площею 23,716 га (кадастровий номер – 8000000000:90:305:0001) – "для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії України".

При цьому, правоохоронці зазначили, що Київська міськдержадміністрація (КМДА), яка є розпорядником столичних земель, що знаходяться у державній власності, не приймала рішень щодо зміни цільового призначення цієї землі. Що цікаво, прокуратура ще у листопаді 2020 року повідомила мерії Києва про підготовку цього позову, однак у КМДА нічого не відповіли стосовно того, чи планує міська влада вживати якихось заходів щодо повернення даних ділянок. Втім, під час цього судового процесу міськдержадміністрація все ж підтримала вимоги правоохоронців.

Крім того, у прокуратурі зазначили, що забудову цієї території, на підставі спеціального договору з НАВС, здійснює приватна компанія, і в майбутньому може бути ризик, що дані земельні ділянки можуть вибути із державної власності. Мовляв, це може статися після того, як забудовник зареєструє за собою право власності на будинки і, згідно з Земельним та Цивільним кодексом України, фактично набуде право користування цією землею.

У НАВС заперечили проти задоволення таких вимог. Серед іншого, у навчальному закладі вказували на те, що прокуратура не мала права звертатися до суду з такими вимогами через пропуск позовної давності (який саме термін подання позову в даному випадку, в судових матеріалах не уточнювалося. – ЗМІ). У відповідь на це правоохоронці зазначили, що "використання земельних ділянок не за цільовим призначенням є триваючим правопорушенням і строк позовної давності до даних правовідносин не застосовується".

У свою чергу у ТОВ "Фірма "Резон", яке є забудовником вищезгаданого комплексу і яке в судовій справі виступало третьою особою на стороні академії, повідомили, що на ділянці площею 6,19 га здійснюється будівництво "доступного та соціального житла" – мовляв, так як вона входить до земель оборони, то, згідно із законодавством, на ній можна зводити багатоквартирні будинки. В компанії також зазначили, що інша ділянка, площею 23,7 га, взагалі наразі ще не забудовується.


Категорія справи № 910/127/21: **Господарські справи (з 01.01.2019); Справи позовного провадження; Справи у спорах, що виникають із земельних відносин; про визнання права власності на земельну ділянку.**

Надіслано для оприлюднення: **20.06.2024.** Зареєстровано: **21.06.2024.** Забезпечено надання загального доступу: **25.06.2024.**

Номер судового провадження: **не визначено**

Версія для друку

У позовній заяві Прокурор вказав, що у нього є підстави для звернення до суду, оскільки КМДА, будучи обізнаною про порушення інтересів держави та маючи відповідні повноваження щодо їх захисту, з відповідним позовом до суду не звернулася.

При цьому, з наявної в матеріалах справи копії листа-відповіді Департаменту земельних ресурсів Виконавчого органу КМДА (далі - Департамент) від 20 листопада 2020 року № 05716-21853 вбачається, що в останнього відсутня інформація щодо вжиття заходів для усунення порушень законодавства при використанні спірних земельних ділянок Академією. Департамент також повідомив, що його працівниками відповідно до Порядку здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 25 вересня 2003 року № 16/890, проведено обстеження земельної ділянки на 22-му км Харківського шосе у Дарницькому районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:90:305:0002) та складено відповідний акт від 13 травня 2020 року № 20-0232-02, в якому за результатами обстеження спірних земельних ділянок встановлено, що останні огороджені парканом, а на самих земельних ділянках розміщено три поверхи об'єкта незавершеного будівництва, інформація про який відсутня. Натомість відповідно до інформації, розміщеної у відкритих джерелах мережі Інтернет, здійснюється продаж квартир у житловому комплексі "O2 Residence", який розташований на цих земельних ділянках. Також Департамент повідомив, що з метою недопущення використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, останній листом від 21 травня 2020 року направив вищевказані матеріали обстеження до Департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києва. Жодних інших заходів, спрямованих на відновлення порушених прав держави, КМДА не вживалися.

У листі від 5 листопада 2020 року Прокурор повідомив про те, що вирішує питання звернення з позовом в інтересах держави в особі КМДА з метою витребування спірних земельних ділянок, однак остання у відповідь не висловлювалася про наміри самостійно звернутися до суду з відповідним позовом. При цьому, будучи належним чином повідомленою про можливе порушення інтересів держави, захист яких у спірних правовідносинах має здійснювати саме КМДА, остання заходів для запобігання виявлених порушень не вжила.

Крім того, у наданих КМДА поясненнях по суті спору від 14 квітня 2021 року № б/н, остання наявність підстав для її представництва Прокурором не оскаржила, заперечень проти представництва прокурором інтересів держави не висловила. Вважала позовні вимоги обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню.

Прокурор у своїй позовній заяві вказав, що, на його думку, порушення інтересів держави полягає у використанні Академією спірних земельних ділянок не за цільовим призначенням, оскільки остання незаконно передала їх третій особі для будівництва житлового комплексу, внаслідок чого постраждали інтереси держави у сфері ефективного використання земельних ресурсів, обґрунтував необхідність захисту цих інтересів політикою держави щодо забезпечення охорони, відтворення та сталого використання зазначених ресурсів із урахуванням екологічних, економічних, соціальних та інших інтересів суспільства.

Скріншот рішення суду по цій справі від 6 червня 2024-го

Втім, у суді такі аргументи відхилили. Зокрема, суддя Євген Павленко зазначив, що на землях оборони дійсно можна зводити житло, але лише для військовослужбовців та членів їх сімей, і до того ж – за погодженням Кабінету Міністрів України, якого в даному випадку немає. Крім того, в суді підтримали аргумент прокурорів стосовно того, що більша ділянка площею 23,7 га також може в майбутньому бути забудована – інформація про це, наприклад, зазначалася на офіційному сайті ЖК "O2 Residence". В результаті в суді визнали більш переконливими аргументи правоохоронців. Яким буде вердикт служителів Феміди в апеляційному суді, покаже час.

Передісторія

Як раніше повідомляло ЗМІ, ще за радянських часів на 22 км Дарницького шосе розміщувався піонертабір "Алмазний", який на початку 90-х перейшов в управління Міністерства внутрішніх справ. За деякими даними, деякий час там також функціонувала база відпочинку для правоохоронців. Відповідно, вже декілька десятиліть ця земля офіційно знаходилась в користування силових структур.

Так, 2 липня 1997 року КМДА своїм розпорядженням №927 (відсутнє у публічному доступі. – ЗМІ) передала в постійне користування НАВС земельну ділянку площею 6,19 га на 22 км Дарницького шосе для експлуатації та обслуговування відпочинку і оздоровлення курсантів. У відкритому доступі відсутня інформація про те, яким чином було змінено цільове призначення даної землі "під розміщення Нацгвардії". Через півтора десятиріччя, 20 лютого 2012-го, Київрада рішенням №126/8410 передала цій же установі "сусідню" ділянку площею 23,7 га з таким же цільовим призначенням.

26 серпня 2015 року Департамент містобудування та архітектури КМДА видав НАВС містобудівні умови та обмеження (МУО) на проєктування на 22 км Дарницького шосе будівництва згаданого "житлово-рекреаційного" комплексу.

Згідно з цим документом, площа забудови вищезгаданих 29,9 га землі не повинна перевищувати 50 тис. кв.м., загальна площа житлових будинків – до 100 тис. кв.м., громадських споруд – до 20 тис. кв.м. При цьому, МУО було передбачено, що в даному комплексі може бути запроєктовано до 1 тис. квартир, а висота будинків повинна складати від 2 до 12 поверхів. У "містобудах" зазначалося, що проєктні рішення в частині визначення висоти будівель повинні бути узгоджені з Міністерством оборони України, Украваіатрансом та Украерорухом.

Що цікаво, в документі було прямо вказано, що, відповідно до Генерального плану Києва, за функціональним призначенням обидві згадані ділянки відносяться до території рекреаційної забудови – тобто, або тоді ділянка площею 6,19 га ще де-юре не відносилась до земель оборони, або в МУО були зазначені "неправильні відомості". Разом з тим, в "містобудах" була примітка – "враховуючи можливість негативної реакції населення щодо проведення зазначеного будівництва, до початку розробки проєктної документації замовнику необхідно здійснити публікацію в засобах масової інформації про будівництво з метою врахування громадської думки".

Надалі, 27 липня 2017 року між НАВС і ТОВ "Фірма "Резон" було укладено договір щодо будівництва житлово-рекреаційного комплексу з вбудованими та прибудованими приміщеннями соціально-побутового та спортивно-оздоровчого призначення на вищезазначеній території. У судовому рішенні по вищезгаданій справі зазначається, що ТОВ "Фірма "Резон", в обмін на можливість забудовувати землю академії, "пообіцяло" виділити НАВС 4,2 тис. кв.м. квартир та 1,6 тис. кв.м. нежитлової нерухомості в цьому ЖК. Втім, згідно акту розподілу площ об'єкта, який було укладено у травні 2019 року, сторони домовились, про "зменшення" загальної площі квартир, які має отримати НАВС, до 2,8 тис. кв.м., а пункт про нежитлову нерухомість взагалі "зник".

Надалі, 9 серпня 2019 року, Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ) видала вищезгаданій академії дозвіл №ІУ113192210997 на будівництво житлово-рекреаційного комплексу на 22 км Дарницького шосе. Згідно з цим документом, установі дозволили звести на вказаних двох ділянках 27 будівель: 12 житлових будинків, 6 будинків відпочинку, будинок сезонного перебування, перинатальний центр, центр розвитку дитини, адмінбудівлю, будівлю оздоровчого призначення, детокс-клініку з пансіонатом, заклад громадського харчування, відкритий багаторівневий паркінг та котельню. Генеральним підрядником цих робіт було вказано ТОВ "Комфорт Буд Інвест".

Незадовго до видачі вказаного дозволу, 28 лютого 2019 року, Дарницьке управління Нацполіції Києва відкрило кримінальне провадження №42019101020000083 за фактами службової недбалості при використанні землі на 22 км Дарницького шосе.

У ході слідства, яке активно тривало протягом наступних декількох років, правоохоронці встановили, що посадовці НАВС допустили забудову ділянок державної форми власності всупереч їхньому цільовому призначенню. Йшлося про те, що по факту на цій землі зводився ЖК "O2 Residence".

При цьому, слідчі вказували на те, що Кабінет Міністрів не погоджував будівництво на цій землі житла для військовослужбовців – саме такий фактор, вочевидь, міг би "виправдати" забудовників, які задумали зводити там багатоквартирні будинки. Разом з тим, за даними правоохоронців, в результаті використання не за цільовим призначенням ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:305:0002, яка належить до земель оборони, державі було нанесено збитки на суму 2,4 млн гривень.

Серед іншого, у Нацполіції встановили факт відсутності будівель, які раніше знаходилися на цій території та перебували на балансі НАВС – йдеться про шість спальних корпусів (площа кожного – 314 кв.м.), три одноповерхові житлові будинки (площа – 32, 45 та 62 кв.м.), клуб з колонами (площа – 1177 кв.м.) та медпункт ізольований (площа – 121 кв.м.).

Правоохоронці декілька разів намагалися добитися від суддів накладення арешту на цю землю в рамках вказаного провадження – востаннє це було наприкінці 2023 року. Втім, усі їхні намагання були марними – служителі Феміди з різних причин відмовляли у задоволенні відповідних клопотань.

Вже наступного року цією забудовою знову зацікавилися правоохоронці. 25 березня 2020 року Державне бюро розслідувань (ДБР) відкрило кримінальне провадження №62020100000000655, в рамках якого вивчалися порушення при будівництві декількох ЖК від "Saga Development", у тому числі й "O2 Residence".

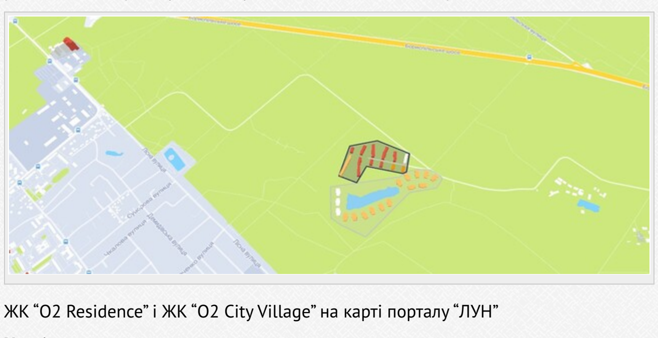
В рамках слідства правоохоронці попередньо з'ясували, що ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:305:0002 належить до земель оборони, а ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:305:0001 – до земель рекреаційного призначення. При цьому, за інформацією ДБР, цільове призначення цих ділянок не дозволяє здійснювати будівництво без погодження з Кабінетом Міністрів України. Також, серед іншого, у ДБР зазначали, що вищезгадані МУО від КМДА містять ознаки підроблення, "яке, можливо, було здійснено з метою приховування протиправної діяльності за вказаним фактом". Про це, на переконання правоохоронців, свідчила відсутність оригіналу даного документу в Департаменті містобудування та архітектури КМДА.

У ДБР тоді прямо "натякали" на те, хто може бути причетний до цих порушень. Серед таких осіб правоохоронці називали ректора НАВС, співробітників Департаменту містобудування та архітектури КМДА, а також власника "Saga Development" Андрія Вавриша – ексзаступника директора вищезгаданого департаменту (2010-2015 роки) та відомого бізнесмена. В липні 2020 року в рамках цього слідства на ділянки на 22 км Дарницького шосе було накладено арешт. Але вже у вересні того ж року його було знято. Фактично це єдині результати даного розслідування – жоден з ймовірних фігурантів на сьогодні навіть не отримав від правоохоронців підозру.

28 вересня 2023 року Державна інспекція архітектури та містобудування (ДІАМ – орган, який "прийшов на зміну" ліквідованій ДАБІ. – ЗМІ) видала сертифікат №ІУ123230915404 про прийняття в експлуатацію закінчених об'єктів будівництва на 22 км Дарницького шосе. Йшлося про перший і третій пускові комплекси цієї забудови. За інформацією порталу "ЛУН", в результаті було введено в експлуатацію 2 із 12 будинків (висота усіх запланованих до будівництва будинків – 7 поверхів), які мають бути зведені на даній території. Також цей інтернет-ресурс повідомляє, що ще один будинок наразі будується, роботи на 8 будинках призупинені, а ще один будинок наразі в проєкті.

Один з будинків ЖК "O2 Residence" станом на червень 2024-го (фото – "ЛУН")

При цьому, вказане джерело також повідомляє, що на цій же землі заплановано будівництво ще одного комплексу від цього ж девелопера – ЖК "O2 City Village". Наразі роботи ще не розпочалися, але попередньо забудовники мають намір звести в рамках цього проєкту ще 16 будинків висотою 3-5 поверхів.


ЖК "O2 Residence" і ЖК "O2 City Village" на карті порталу "ЛУН"

Хто будує

За даними аналітичної системи Youcontrol, ТОВ "Фірма "Резон" (інвестор будівництва) було зареєстроване в Києві у липні 1992 року. Керівником цієї компанії вказано Сергія Софієва, засновниками – АТ "ЗНВКІФ "Ельбрус", ПАТ "ЗНВКІФ "Еверест" і мешканку смт Люблинець Волинської області Ольгу Клецко, яка офіційно є одноособовим кінцевим бенефіціаром "Фірми "Резон".

ТОВ "Комфорт Буд Інвест" (генеральний підрядник будівництва) було зареєстроване у Києві в квітні 2018 року. Керівником цієї компанії є Владислав Старинець, кінцевими бенефіціарами – Віталій Поєнко та Олег Новаківський, який також є засновником цього ТОВ.

І ТОВ "Фірма "Резон", і ТОВ "Комфорт Буд Інвест" більш ніж очевидно пов'язані з вищезгаданим Андрієм Вавришем. Зокрема, останній є директором вищезазначеного АТ "ЗНВКІФ "Ельбрус", а власником цього акціонерного товариства є його син – Максим Вавриш. У свою чергу, керівником ще однієї компанії-засновника "Фірми "Резон" – ПАТ "ЗНКІФ "Еверест" – є Дмитро Овсій, якого називають юристом Вавриша і його партнером. Крім того, вищезгаданий Олег Новаківський був керівником та співвласником декількох компаній, засновником яких є АТ "ЗНВКІФ "Атлон" на чолі зі все тим же Дмитром Овсієм. Крім того, за даними ЗМІ, вищезгадана Ольга Клецко є номінальною власницею та засновницею ряду фірм (у тому числі "ЗНВКІФ "Атлон") до яких має відношення Андрій Вавриш.

Також варто зазначити, що ТОВ "Комфорт Буд Інвест" було генпідрядником будівництва декількох ЖК компанії "Saga Development". Зокрема – ЖК "Chicago Central House" на вул. Антоновича в Голосіївському районі та скандально відомого ЖК "Washington Concept House" на вул. Лабораторній в Печерському районі.

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.

Ректором НАВС з 2014 року є Володимир Чернєй (на колажі ліворуч). Органом управління цього закладу є Міністерство внутрішніх справ, яке з 18 січня 2023 року очолює Ігор Клименко. Його попередниками на цій посаді були нині покійний Денис Монастирський (з 16 липня 2021 року по 18 січня 2023 року) і Арсен Аваков (з 22 лютого 2014 року по 15 липня 2021 року).

Автор: Іван Кулик

Джерело: КиївВлада

Теги: МВС, МВД Украины, Клименко Игорь, Оленич Петр, Аваков Арсен, Черней Владимир, Свистунов Александр, Пелих Валентина, Овсей Дмитрий, Старинец Владислав, ТОВ Комфорт Буд Інвест, уголовное производство, ДБР, ГАСИ, ДАБІ, Кабмін, Кабмин, ТОВ Фірма Резон, ЖК О2 Residence, SAGA Development, Академия внутренних дел, КМДА, КГГА, Вавриш Андрей, Вавриш, Андрій Вавриш

Тетяна Гриценко
РЕДАКТОР СТРІЧКИ НОВИН

22 липня 2024 г., 16:51 | Переглядів: 2611 | 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.