Поліція зацікавилася резонансною забудовою на столичних Бортничах

Читать на русском

Поліція зацікавилася резонансною забудовою на столичних Бортничах

Столична Нацполіція розслідує порушення при будівництві житлового будинку на вул. Хвойній, 12-А. Правоохоронці вже встановили, що це фактично ЖК, який зводиться на землі, яка призначена для будівництва "звичайного приватного будинку", і що при реалізації цього проєкту було проігнорувано низку ДБНів.

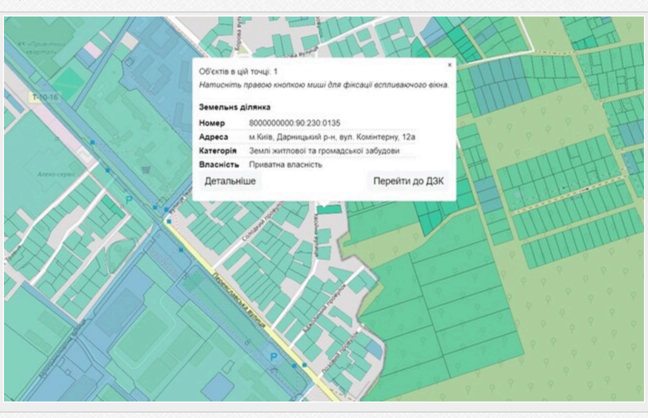
Забудовник – фізична особа Максим Ганцев – відкидає усі звинувачення: за його словами, він зводить "власний" будинок, а правоохоронці здійснюють на нього психологічний тиск і місцеві мешканці незаконно перешкоджають проведенню робіт. У свою чергу громада Бортничів вказує на те, що дана забудова може призвести до негативних наслідків – погіршення електропостачання, проблем із водопостачанням, екологічних проблем тощо. Окрім того, місцеві мешканці заявляють про те, що забудовник залякує їх та членів їхніх родин. Ганцеву приписують й низку інших схожих забудов у цій місцевості. Це явно може свідчити про системність таких "схем" із забудови столичних земель при підтримці КМДА.

Як стало відомо, наразі правоохоронці вивчають факти можливого порушення законодавства при будівництві житлового комплексу (ЖК) на вул. Хвойній, 12-А в Дарницькому районі столиці (мікрорайон Бортничі).

Відповідне слідство здійснюється в рамках кримінального провадження №12024105020000342, яке було відкрито Дарницьким управлінням Нацполіції Києва 22 лютого 2024 року. Фігурантам справи попередньо інкримінується вчинення злочину, передбаченого ст. 356 Кримінального кодексу (КК) України – самоправство. Дана справа була відкрита після надходження до правоохоронців колективного звернення мешканців мікрорайону Бортничі, які повідомили Нацполіції, що невстановлені особи вчиняють самоправні дії на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:90:230:0135 загальною площею 0,1 га.

Що з'ясували правоохоронці

У ході розслідування правоохоронцям, зокрема, стало відомо, що вказана ділянка має цільове призначення "для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва. Для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель", а за функціональним призначенням, згідно з Генпланом Києва, відноситься до території житлової садибної забудови. Утім, як з'ясували слідчі, по факту на ній зводиться багатоквартирний ЖК – про це, за інформацією правоохоронців, зокрема, свідчить той факт, що в Інтернеті є оголошення про продаж одно- та двокімнатних квартир з окремими санвузлами у цьому комплексі та про можливість інвестування у це будівництво. При цьому, є дані, що до 28 березня 2024 року в рамках цього ЖК планувалось будівництво 40 кімнат та 8 паркомісць, а станом на 1 квітня проєктні рішення були скориговані – наразі планується будівництво 20 кімнат та 15 паркомісць.



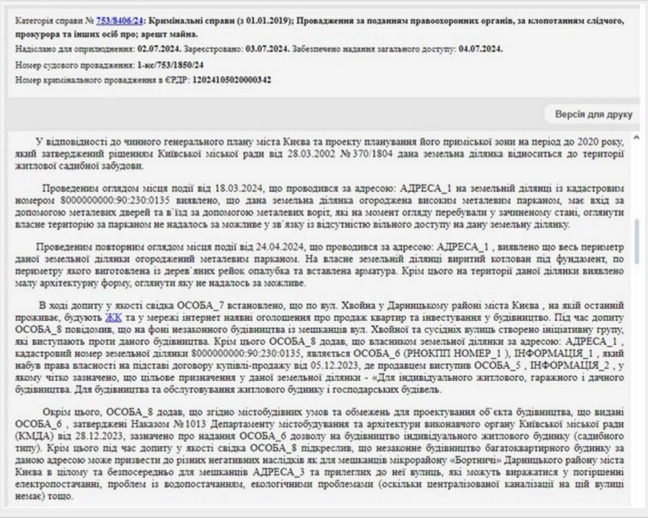
Ділянка на вул. Хвойній, 12-А на карті

За час слідства огляди цієї ділянки проводили тричі. Так, 18 березня 2024 року правоохоронці фактично "поцілували замок" – земля була огороджена металевим парканом, а вхідні залізні ворота були зачиненими. Надалі, 24 квітня, правоохоронці вже зафіксували там котлован під фундамент, по периметру якого була встановлена опалубка і арматура. Після цього, 30 травня, слідчі ще раз "завітали" на цю ділянку – цього разу вже з інженером-землевпорядником. Тоді правоохоронці з допомогою цього фахівця встановили факти порушень низки Державних будівельних норм (ДБН) при здійсненні даної забудови.

Так, з'ясувалося, що відстань від поточного будівництва до металевої огорожі у різних точках складає 0,97 м, 0,91 м та 0,85 м, що значно менше тієї відстані, яка визначена у ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова". Йдеться про те, що у зазначених нормах вказано, що при здійсненні забудови для пожежних автомобілів слід передбачати проїзди завширшки не менше 3,5 м або смуги завширшки не менше ніж 6 м, "які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля". Також, за даними слідства, забудовником порушено норми ДБН Б.2.2-12:2019 "Пожежна безпека об`єктів будівництва. Загальні вимоги", якими не допускається розміщення багатоквартирних будинків у кварталах садибної забудови.

Під час розслідування правоохоронці направляли запити щодо цієї забудови до Державної інспекції архітектури та містобудування (ДІАМ) та Департаменту містобудування та архітектури Київської міськдержадміністрації (КМДА). У ДІАМ слідчим повідомили, що у розпорядженні цієї інспекції відсутні документи з приводу звернення фізичних або юридичних осіб щодо отримання дозволу на будівництво багатоквартирного житлового будинку. У свою чергу, в профільному департаменті столичної мерії слідчим надали відповідь про те, що 28 березня 2023 року ним було надано містобудівні умови та обмеження (МУО) щодо проєктування забудови ділянки за вказаною адресою, але в них йшлося про "індивідуальний житловий будинок (садибного типу)" – тобто дозволів на зведення ЖК забудовники не отримували.

Правоохоронці також допитали в якості свідків членів ініціативної групи, яка виступає проти даного будівництва. Вони, серед іншого, заявили правоохоронцям про те, "що незаконне будівництво багатоквартирного будинку за даною адресою може призвести до різних негативних наслідків як для мешканців мікрорайону Бортничі в цілому, так і для мешканців будинків на прилеглих вулицях зокрема. На переконання членів ініціативної групи, ці наслідки можуть виражатися у погіршенні електропостачання, проблем із водопостачанням, екологічними проблемами, оскільки централізованої каналізації на цій вулиці немає, тощо.


Категорія справи № 753/8406/24: Кримінальні справи (з 01.01.2019); Провадження за поданням правоохоронних органів, за клопотанням слідчого, прокурора та інших осіб про; арешт майна.
Надіслано для оприлюднення: 02.07.2024. Зареєстровано: 03.07.2024. Забезпечено надання загального доступу: 04.07.2024.
Номер судового провадження: 1-кс/753/1850/24
Номер кримінального провадження в ЄРДР: 12024105020000342

Версія для друку

У відповідності до чинного генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, який затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 дана земельна ділянка відноситься до території житлової садибної забудови.

Проведеним оглядом місця події від 18.03.2024, що проводився за адресою: АДРЕСА_1 на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:90:230:0135 виявлено, що дана земельна ділянка огороджена високим металевим парканом, має вхід за допомогою металевих дверей та в'їзд за допомогою металевих воріт, які на момент огляду перебували у зачиненому стані, оглянути власне територію за парканом не надалось за можливе у зв'язку із відсутністю вільного доступу на дану земельну ділянку.

Проведеним повторним оглядом місця події від 24.04.2024, що проводився за адресою: АДРЕСА_1 , виявлено що весь периметр даної земельної ділянки огороджений металевим парканом. На власне земельній ділянці виритий котлован під фундамент, по периметру якого виготовлена із дерев'яних рейок опалубка та вставлена арматура. Крім цього на території даної ділянки виявлено малу архітектурну форму, оглянути яку не надалось за можливе.

В ході допиту у якості свідка ОСОБА_7 встановлено, що по вул. Хвойна у Дарницькому районі міста Києва , на якій останній проживає, будують ЖК та у мережі інтернет наявні оголошення про продаж квартир та інвестування у будівництво. Під час допиту ОСОБА_8 повідомив, що на фоні незаконного будівництва із мешканців вул. Хвойної та сусідніх вулиць створено ініціативну групу, які виступають проти даного будівництва. Крім цього ОСОБА_8 додав, що власником земельної ділянки за адресою: АДРЕСА_1 , кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:90:230:0135, являється ОСОБА_6 (РНОКПП НОМЕР_1), ІНФОРМАЦІЯ_1 , який набув права власності на підставі договору купівлі-продажу від 05.12.2023, де продавцем виступив ОСОБА_5 , ІНФОРМАЦІЯ_2 , у якому чітко зазначено, що цільове призначення у даної земельної ділянки - «Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва. Для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель.

Окрім цього, ОСОБА_8 додав, що згідно містобудівних умов та обмежень для проектування об`єкта будівництва, що видані ОСОБА_6 , затверджені Наказом № 1013 Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 28.12.2023, зазначено про надання ОСОБА_6 дозволу на будівництво індивідуального житлового будинку (садибного типу). Крім цього під час допиту у якості свідка ОСОБА_8 підкреслив, що незаконне будівництво багатоквартирного будинку за даною адресою може призвести до різних негативних наслідків як для мешканців мікрорайону «Бортничі» Дарницького району міста Києва в цілому та безпосередньо для мешканців АДРЕСА_3 та прилеглих до неї вулиць, які можуть виражатися у погіршенні електропостачанні, проблем із водопостачанням, екологічними проблемами (оскільки централізованої каналізації на цій вулиці немає) тощо.

Скріншот судової ухвали по цьому провадженню від 20 червня 2024-го

13 червня 2024 року Дарницька окружна прокуратура направила до місцевого районного суду клопотання щодо накладення арешту на ділянку на вул. Хвойній, 12-А. Це пояснювалося тим, що земля була визнана речовим доказом в даному слідстві, а тому правоохоронцям потрібно було добитися заборони на її продаж і використання (наприклад, проведення будівельних робіт). Втім, 20 червня Дарницький районний суд відмовив у задоволенні такого клопотання. Вочевидь, слідчого суддю переконали аргументи власника даної ділянки, який виступив проти накладення арешту.

Зокрема, ця фізична особа звернула увагу на те, що він здійснює будівництво "приватного", тобто "власного" будинку. Також власник ділянки зазначив, що правоохоронці не надали доказів "заподіяння значної шкоди інтересам громадян або державним інтересам" внаслідок цієї забудови, хоча, мовляв, повинні були це зробити, адже кримінальне правопорушення за ст. 356 КК України повинно мати таку складову. При цьому, громадянин підкреслив, що для збереження ділянки як речового доказу потрібно не накладати на неї арешт, а відповідним чином доглядати за нею – прибирати, косити траву тощо. Крім того, ця особа вказала на те, що припинення будівництва будинку на стадії незавершеного будівництва призведе до його псування і руйнації внаслідок несприятливого атмосферного впливу, опадів, вітру, ерозії тощо.

Зазначимо також, що ця особа в суді озвучила низку звинувачень на адресу правоохоронців та місцевих мешканців. Так, за його словами, прокурор та дізнавачі Нацполіції зловживають своїми процесуальними правами та здійснюють на нього психологічний тиск. У свою чергу, членам вищезгаданої ініціативної групи, мовляв, "не подобається здійснення власником [ділянки] будівництва будинку, у зв`язку з чим вони постійно вчиняють спроби перешкодити [забудові] шляхом блокування заїзду техніки на будівельний майданчик, перешкоджання вивантаженню матеріалів, виставлення бетонних блоків, закопування кіпців на під'їзних шляхах до земельної ділянки" тощо.

Передісторія та деякі подробиці

27 квітня 2001 року Київрада рішенням №311/1288 погодила відведення земельної ділянки на вул. Комінтерна, 12-А в Харківському районі столиці (наразі – вул. Хвойна в Дарницькому районі) у приватну власність громадянину Віктору Підлісному "для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель".

Надалі, протягом понад двох десятиліть, ця земля фактично не використовувалася. Наприкінці минулого 2023 року, 5 грудня, її власником на підставі договору купівлі-продажу стала фізична особа Максим Ганцев. А вже через три тижні, 28 грудня, Департамент містобудування та архітектури КМДА видав йому вищезгадані МУО на проєктування "будівництва індивідуального житлового будинку (садибного типу)".

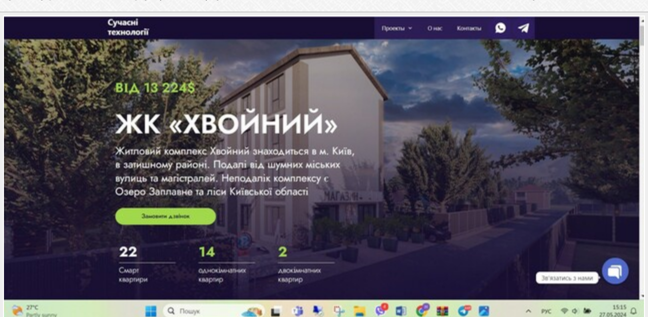
Цим документом було передбачено, що максимальна поверховість даного будинку не повинна перевищувати 3 поверхів або 15 метрів без урахування мансарди, а максимальний відсоток забудови ділянки – не більше 50%. При цьому, в МУО також зазначалося, що, згідно з ДБН, "розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови не допускається". Серед іншого, в "містобудах" було вказано, що "за відсутності мереж міської каналізації необхідно передбачити каналізування садиб з використанням локальних очисних споруд" тощо.

2 лютого 2024 року вже був готовий проєкт цього будинку. Згідно з ним, висота даної будівлі повинна скласти 13,67 м – тобто, 3 поверхи плюс мансарда. Загальна площа будинку має дорівнювати 895,4 кв.м., а загальна площа житлових приміщень – 286,6 кв.м.

Надалі, протягом лютого-червня 2024 року Максим Ганцев більш ніж десять разів намагався зареєструвати в Департаменті з питань державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК) при КМДА повідомлення про початок будівництва індивідуального житлового будинку (садибного типу) на вул. Хвойній, 12-А, але в усіх випадках чиновники повертали відповідну заяву на доопрацювання. Серед причин називався той факт, що, попри вимоги МУО, проєктна документація по цій забудові розроблялася за відсутності "технічних умов відповідних служб" (яких саме, не уточнювалося. – КВ).

Утім, 2 липня 2024 року вищевказаний департамент все ж зареєстрував повідомлення про початок будівельних робіт під №КВ051240626556 – із тими вихідними даними, які зазначалися в проєкті.

Незадовго до цього, 11 квітня 2024 року, на запит мешканців Бортничів, в Дарницькій районній державній адміністрації (РДА) відбулася нарада з приводу цієї забудови, а також забудови в пров. Прополісному, 13, до якої, на переконання громадян, причетний той самий забудовник. Тоді останній заявив, що припиняє будівельні роботи на період проведення перевірок та отримання відповідних висновків від всіх органів та служб, залучених до перевірки. Також, забудовник пообіцяв не перешкоджати доступу на об'єкт у разі його перевірки відповідними органами чи службами. Утім, як повідомляється на сторінці Київського еколого-культурного центру (КЕКЦ) у Facebook, такі обіцянки виконані не були.



Рендер майбутнього ЖК на вул. Хвойній, 12-А (скріншот зі сторінки КЕКЦ)

"[По факту] після проведення наради забудовник активізував будівельні роботи у пров. Прополісному, 13 та здійснив підключення електроенергії на вул. Хвойній, 12-А. Дана ситуація викликала ще більше обурення місцевих мешканців, які почали виходити на протести проти протиправних дій. Для придушення спротиву громади забудовник розпочав залякування активних місцевих мешканців та членів їхніх родин, погрожуючи розправою, шантажуючи та зводячи наклепи. На місце ведення незаконного будівництва забудовник також направляє загін з десяти-дванадцяти спортивних молодиків, які ведуть себе агресивно щодо протестуючих громадян – принижують, залякують, фізично перешкоджають пересуванню, самовільно проникають на територію сусідніх будинків", – зазначають у КЕКЦ.

До слова, інформації про вищезгаданого Максима Ганцева у відкритих джерелах мало. При цьому, мешканці Бортничів також приписують йому відношення до забудов у пров. Луговому, 14А і 14Б, на вул. Луговій, 56А та вул. Джерельній, 61. Відповідні ділянки належать тому ж Гранцеву і Артему Чаплигіну і також призначені для зведення "приватних будинків".

Як у столиці будують "індивідуальні ЖК"

Як неодноразово повідомляли ЗМІ, у столиці регулярно виникають скандали через зведення багатоквартирних житлових будинків на землях, де можна будувати лише приватні будинки "на одного господаря" або дачні будинки. Найчастіше нечисті на руку забудовники отримують "законні" дозволи на будівництво типу "зблокованих будинків" на декілька поверхів, але по факту зводять повноцінні житлові комплекси, квартири в яких оформлюються, наприклад, під виглядом "частини домоволодіння". Нерідко проти таких забудов виступають місцеві мешканці, які проживають у "справжніх" приватних будинках і яких лякає потенційне сусідство з багатоквартирними комплексами. Вони вказують на те, що такі території просто не призначені для ЖК – через відсутність необхідної кількості шкіл, дитячих садочків, неналежну інженерну інфраструктуру (на територіях садибної забудови відсутня централізована каналізація, а тому люди користуються т.зв. "вигрібними ямами") тощо.

При цьому, у столичному муніципалітеті нерідко "сприяють" таким забудовам шляхом видачі відповідних МУО. Так, було, наприклад, у жовтні 2021 року, коли Департамент містобудування та архітектури КМДА дозволив обслуговуючому кооперативу "Київбуд-2" проєктувати будівництво триповерхового зблокованого житлового будинку з мансардою на вул. Козацькій, 55-Е, З, І, Ж. Цими "містобудами" фактично було легалізовано зведення багатоповерхівки на вже підготовлених під забудову чотирьох земельних ділянках загальною площею 0,4 га (на них тоді вже було знесено зелені насадження та вирито котлован), що знаходяться в зсувонебезпечній зоні та призначені для житлової садибної забудови.

Схожа ситуація була і в грудні того ж року, коли той же департамент столичної міськдержадміністрації надав ТОВ "Осокор Девелопмент" МУО на проєктування реконструкції житлового будинку на 91,6 кв.м на вул. Завальної, 2-Д під багатофункціональний комплекс з підземним паркінгом. Висота цього комплексу була встановлена на рівні 24 поверхів – при тому, що земельна ділянка призначена для будівництва та обслуговування звичайного житлового будинку (присадибна ділянка) та господарських будівель, а також знаходиться в зонах підтоплення та затоплення території.

У деяких випадках на подібні забудови звертають увагу правоохоронні органи. Для прикладу, так було з ЖК "Parkland" у мікрорайоні Жуляни (Солом'янський район) – проєкту девелоперської компанії "ZIM Group", яку пов'язують з народним депутатом VII та VIII скликань Верховної Ради Дмитром Андрієвським (обирався від "ВО "Батьківщина" та "Блоку Петра Порошенка"). Цей комплекс зводився на 12 ділянках з цільовим призначенням "для індивідуального житлового, гаражного та дачного будівництва". У ході розслідування, яке розпочалося у червні 2020 року, правоохоронці, зокрема, отримали підтвердження порушення вимог дотримання цільового призначення цієї землі від Головного управління Держгеокадастру у Києві. Втім, станом на сьогодні ця справа, схоже, не розслідується – остання судова ухвала по ній датована 23 червня 2021 року.

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 (на колажі ліворуч), який з 2 квітня 2021 року обіймає посаду заступника голови КМДА та курує в Києві земельні та містобудівні питання.

Департаментом з питань ДАБК при КМДА з 13 січня 2020 року керує Оксана Попович. Діяльність цього департаменту з 2018 року контролює заступник голови КМДА Вячеслав Непоп (на колажі праворуч).

Автор: Іван Кулик

Джерело: КиївВлада

Теги: Бортничі, Бортничи, Попович Оксана, Оленич Петр, Пелих Валентина, Андриевский Дмитрий, ДІАМ, Застройщик, Забудовники, Забудовник, уголовное производство, КМДА, КГГА, Ганцев Максим, Непоп Вячеслав, Нацполіція, Нацполиция

Юлія Більченко
ВИПУСКОВИЙ РЕДАКТОР

29 липня 2024 г., 23:51 | Переглядів: 2459 | 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.
0.051017