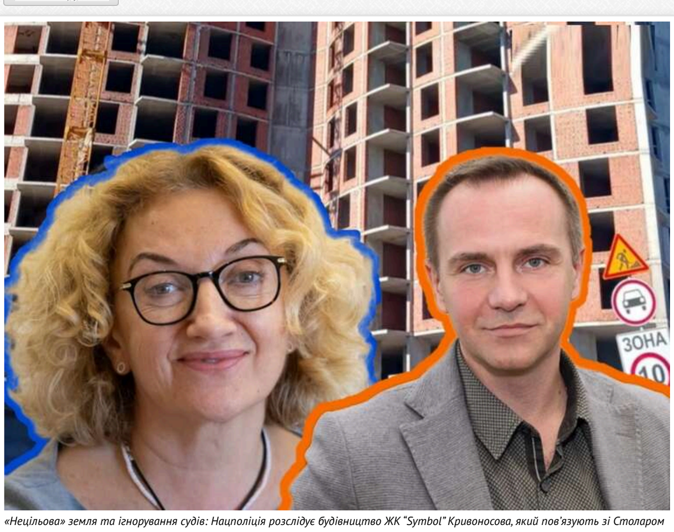
«Нецільова» земля та ігнорування судів: Нацполіція розслідує будівництво ЖК "Symbol" Кривоносова, який пов'язують зі Столаром

Читать на русском



«Нецільова» земля та ігнорування судів: Нацполіція розслідує будівництво ЖК "Symbol" Кривоносова, який пов'язують зі Столаром

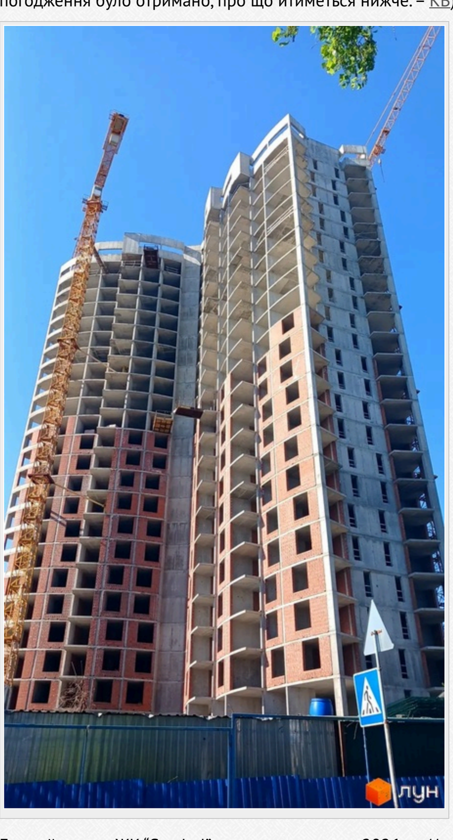
Столична Нацполіція розслідує можливі порушення при будівництві ЖК "Symbol" на вул. Загорівській, 16. Правоохоронці попередньо встановили, що ці роботи здійснюються на ділянці, яка не призначена для будівництва (має цільове призначення «для обслуговування адміністративних будівель»), і що почалися вони до того, як орендар землі – ТОВ "РТ Девелопмент" – отримало від Мінкульту погодження проєктної документації. До того ж, слідчим стало відомо, що забудовник ігнорує рішення суду від 2023 року, яким його було зобов'язано привести в належний стан належну йому ж розташовану поруч "садибу Багговута", яка має охоронний статус.

Ще восени 2025 року в рамках цієї справи суд за клопотанням правоохоронців наклав арешт на ділянку під майбутнім ЖК, але нещодавно його було скасовано. При цьому, раніше "РТ Девелопмент" програло два судових спори, в рамках яких компанія намагалася оскаржити приписи від Мінкульту щодо зупинки робіт та необхідності відкоригувати видані столичною мерією містобудівні умови та обмеження (МУО). Девелопера вказаного – ЖК "bUd Development" – раніше пов'язували з нардепом Вадимом Столаром, хоча він цього це заперечував.

Як стало відомо КВ, Печерське управління Нацполіції Києва вивчає факти можливих порушень законодавства при будівництві житлового комплексу (ЖК) "Symbol" на вул. Загорівській, 16 (колишня назва – Багговутівська) у Шевченківському районі столиці (місцевість Татарка).

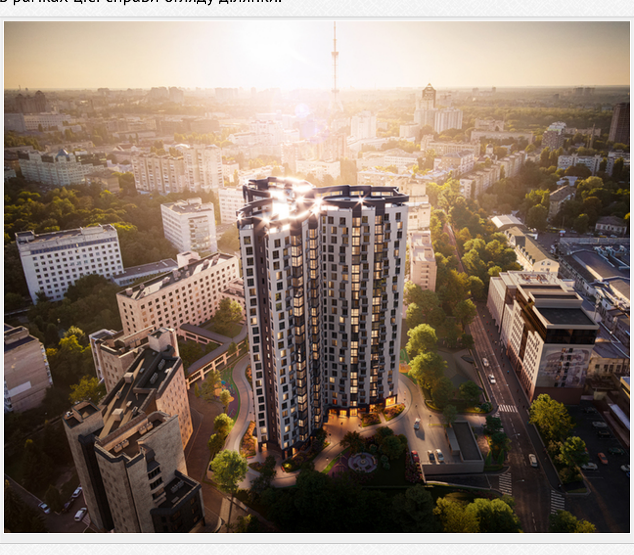
Відповідне слідство здійснюється в рамках кримінального провадження №42025102060000110 від 25 липня 2025 року. Фігурантам вказаної справи попередньо інкримінується вчинення злочинів, передбачених ч. 2 ст. 298 (умисне незаконне знищення, руйнування або пошкодження об'єктів культурної спадщини чи їх частин) і ч. 2 ст. 364 (зловживання владою або службовим становищем, що спричинило тяжкі наслідки) Кримінального кодексу (КК) України.

У вказаному кримінальному провадженні правоохоронці попередньо встановили, що ТОВ «РТ Девелопмент» здійснює самовільне будівництво 24-поверхового житлового комплексу попри цільове призначення відповідної ділянки – вона має використовуватися «для обслуговування адміністративних будівель». При цьому, за даними слідства, вказане будівництво проводиться в межах Центрального історичного ареалу Києва без погодження висотності з авіаційними службами та без дозволів Міністерства культури та стратегічних комунікацій. Так, у Нацполіції з'ясували, що ТОВ "РТ Девелопмент" у 2023 і 2025 роках тричі зверталося до вказаного міністерства, однак у всіх випадках отримувало відмови (надалі погодження було отримано, про що йтиметься нижче. – КВ).



Будмайданчик ЖК "Symbol" станом на травень 2026-го (фото – "ЛУН")

Крім того, слідчим стало відомо, що забудовник грубо порушує умови охоронного договору щодо збереження прилеглої пам'ятки архітектури XIX століття «Садиба Багговута», ігнорує чинні приписи контролюючих органів про припинення робіт та не виконує рішення Чернігівського окружного адміністративного суду від 22 грудня 2023 року щодо приведення об'єкта культурної спадщини до належного стану. Так, правоохоронці встановили, що, попри цей судовий вердикт, будівельні роботи продовжуються, а об'єкт культурної спадщини і надалі перебуває в занедбаному стані – це, мовляв, було підтверджено слідчими 28 серпня 2025 року під час проведеного в рамках цієї справи огляду ділянки.

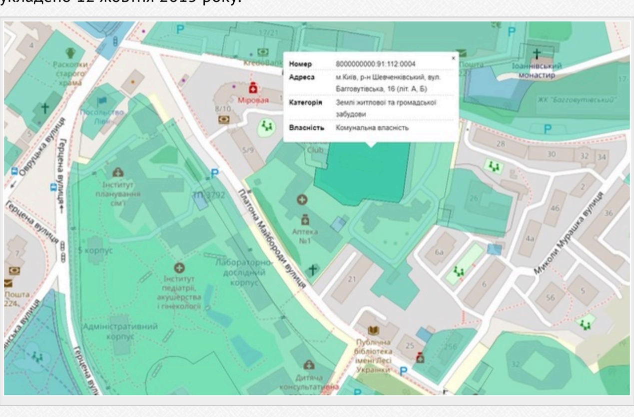


Рендер ЖК "Symbol" (з офіційного сайту проєкту)

16 серпня 2025 року Печерський районний суд Києва за клопотанням правоохоронців наклав арешт на вказану земельну ділянку, що знаходиться в комунальній власності, із забороною проведення на ній будь-яких земельних чи будівельних робіт та забороною на її продаж, перереєстрацію тощо. Це було зроблено задля збереження цієї землі, яка була визнана речовим доказом у вказаному провадженні. Втім, 11 травня 2026 року той же суд за скаргою ТОВ "РТ Девелопмент" скасував зазначений арешт. Однією з підстав для цього стало те, що 3 квітня 2026 року Міністерство культури (нова назва Міністерства культури і стратегічних комунікацій) все ж погодило проєктну документацію по вказаній забудові.

Контекст

21 квітня 2015 року Київрада прийняла рішення №432/1297 про передачу в оренду на 25 років ТОВ "РТ Девелопмент" земельної ділянки площею 0,6911 га (кадастровий номер 8000000000:91:112:0004) на вул. Багговутівській, 16 (літ. А, Б) "для обслуговування та експлуатації адміністративних будівель". Підставою для землевідводу послугувало те, що вказана компанія з 2014 року стала власником двох розташованих на цій ділянці будівель загальною площею 1,4 тис. кв.м. (1,2 тис. кв.м. і 126,5 кв.м.). Договір оренди землі між Київрадою і ТОВ "РТ Девелопмент" було укладено 12 жовтня 2015 року.

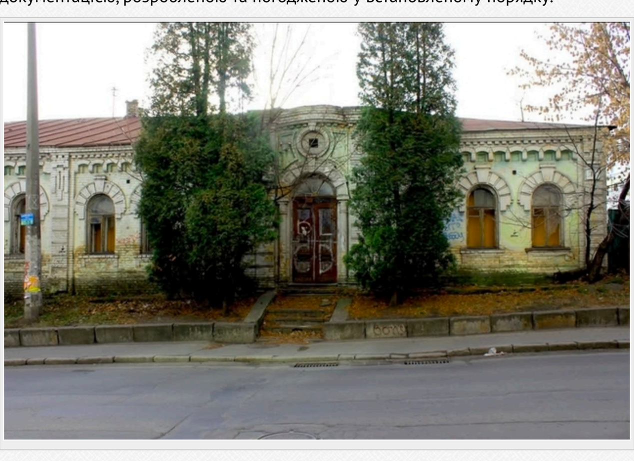


Ділянка на кадастровій мапі

До слова, надалі, рішенням №437/8010 від 12 грудня 2019 року столична міськрада погодила внесення змін до цієї орендної угоди – змінила цільове призначення ділянки, дозволивши використовувати її "для обслуговування та експлуатації багатофункціонального комплексу".

29 січня 2018 року між Департаментом охорони культурної спадщини Київської міськдержадміністрації (КМДА) і ТОВ "РТ Девелопмент" було укладено охоронний договір на розташовану на сусідній ділянці (адреса – теж вул. Багговутівська, 16) будівлю площею 371,3 кв.м., якою компанія також володіє з 2014 року і яка є щойно виявленим об'єктом культурної спадщини (відповідно до наказу Головного управління охорони культурної спадщини КМДА від 10 червня 2011 року). "У народі" ця будівля відома як "садиба Багговута" чи "будинок Багговута".

Згідно з цією угодою, компанія взяла на себе зобов'язання утримувати будівлю і навколишню територію в належному санітарному, протипожежному і технічному стані; не допускати використання цієї території для нового будівництва та задоволення інших господарських потреб, що можуть зашкодити щойно виявленому об`єкту культурної спадщини; не вести будь-яких земляних робіт на цій території без спеціального письмового дозволу органу охорони культурної спадщини. Серед іншого, ТОВ "РТ Девелопмент" зобов'язалося протягом 2018-2020 років виконати ремонтно-реставраційні роботи у цій будівлі – згідно з науково-проєктною документацією, розробленою та погодженою у встановленому порядку.



Садиба Багговута станом на 2020 рік (фото Антона Короба)

Надалі, 10 травня 2018 року, Департамент містобудування та архітектури КМДА видав ТОВ "РТ Девелопмент" містобудівні умови та обмеження (МУО) на проєктування реконструкції однієї з нежитлових будівель на орендованій компанією ділянці на вул. Багговутівській, 16 (літ. А, Б) "під житловий комплекс з вбудованими та прибудованими громадськими приміщеннями та паркінгом".

Згідно з цим документом, ТОВ "РТ Девелопмент" дозволили проєктувати житловий комплекс з максимальною висотою 73,5 м (близько 24-25 поверхів. – КВ). При цьому, МУО було передбачено, що у випадку проєктування будівлі вище 50 метрів, замовник будівництва повинен отримати погодження "Украерорух", "Державіаслужби" і КП "Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)".

Також, що важливо, у "містобудах" було зазначено, що ділянка на вул. Багговутівській, 16 (літ. А, Б) знаходиться в межах Центрального історичного ареалу Києва, в зоні регулювання забудови III категорії. У зв'язку з цим, на ТОВ "РТ Девелопмент" при плануванні робіт були покладені зобов'язання щодо отримання додаткових погоджень від низки профільних державних структур, зокрема – органів охорони культурної спадщини. Також в МУО згадувалося, що в безпосередній близькості від ділянки проєктування знаходиться "садиба Багговута", яка входить до Переліку щойно виявлених об'єктів культурної спадщини Києва. У зв'язку з цим Департамент містобудування та архітектури КМДА поклав на ТОВ "РТ Девелопмент" обов'язок "забезпечити збереження предмету охорони пам'ятки, її частин та елементів" – як під час проведення робіт, так і при подальшій експлуатації житлового комплексу.

На підставі цих МУО, 6 листопада 2020 року Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ) видала ТОВ "РТ Девелопмент" дозвіл №ІУ013201105132 на здійснення реконструкції нежитлової будівлі на вул. Багговутівській, 16 (літ. А, Б) під житловий комплекс із вбудованими та прибудованими громадськими приміщеннями та паркінгом. Генпідрядником цих робіт було вказано ТОВ "Альфабуд Комплект".

Повна версія цього документу відсутня у відкритому доступі. Але, згідно з даними інтернет-сайтів про столичну нерухомість, ДАБІ дозволила ТОВ "РТ Девелопмент" реконструювати належну йому споруду під 24-поверховий будинок (близько 70 метрів заввишки) на 374 квартири і облаштували паркінг на 200 машиномісць.

Примітно, що і МУО, і дозвіл від ДАБІ видавалися на здійснення реконструкції, хоча цільове призначення ділянки, нагадаємо, не передбачає проведення таких робіт. Чи є це в даному випадку порушенням, ймовірно, потрібно встановлювати профільним держорганам.

Після отримання дозволу на реконструкцію ТОВ "РТ Девелопмент" передало функції замовника будівництва іншій компанії – ТОВ "Фартпроект". У публічних джерелах немає даних, коли саме і на яких умовах це сталося, але, судячи з інформації, вказаної в судових справах, таке делегування мало місце не пізніше першої половини 2021 року.

Наприкінці весни 2021 року на ділянці на вул. Багговутівській, 16 (літ. А, Б) розпочалися відповідні роботи. Втім, вже 10 червня 2021 року Міністерство культури та інформаційної політики України ("колишня" назва нинішнього Міністерства культури) видало ТОВ "РТ Девелопмент", ТОВ "Фартпроект" і ТОВ "Альфабуд Комплект" приписи щодо негайного припинення там земляних та будь-яких інших будівельних робіт. Причиною для цього послугував той факт, що компанія не отримала погодження на здійснення будівництва в межах Центрального історичного ареалу Києва. Згідно із приписами, дані компанії мали "вжити заходів з приведення діяльності у відповідність до вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини та надати пояснення по суті викладених фактів порушень законодавства".

У липні 2021 року ТОВ "РТ Девелопмент", ТОВ "Фартпроект" і ТОВ "Альфабуд Комплект" подали до ОАСК позов стосовно визнання протиправними і скасування виданих Мінкультів приписів.

На обґрунтування своїх вимог позивачі вказали на те, що ТОВ "РТ Девелопмент" в 2020 році намагалося погодити з Мінкультом проведення цих робіт, подавши клопотання про погодження проєкту будівництва та надання дозволу на проведення земляних робіт, але отримало відмову. Офіційною причиною незгоди Мінкульту стало те, що історико-архітектурний опорний план (ІОАП) Києва на той час не було затверджено у встановленому законом порядку. Втім, цей же аргумент позивачі використали у суді – мовляв, якщо ІОАП не затверджено, то вони взагалі не повинні були "питати в Мінкульту дозволу на проведення робіт".

16 грудня 2021 року ОАСК повністю задовольнив вимоги позивачів. 26 вересня 2023 року Шостий апеляційний адмінсуд задовольнив апеляційну скаргу Мінкульту і скасував рішення суду першої інстанції, таким чином відмовивши згаданим компаніям у задоволенні позову. Фактично це було остаточне рішення, бо касаційний суд надалі відмовив зазначеним ТОВкам у відкритті касаційного провадження – мовляв, це попередні рішення судів не підлягають касаційному оскарженню.

У листопаді 2021 року ТОВ "РТ Девелопмент" звернулося до ОАСК із позовом і до Департаменту містобудування та архітектури КМДА із позовом щодо "коригування" МУО. Свої вимоги у компанії пояснили просто: мовляв, чиновники у цих "містобудах" неправомірно вказали, що ділянка проєктування знаходиться в межах Центрального історичного ареалу Києва і в зоні регулювання забудови III категорії, а тому ніяких "зайвих папірців" вказане ТОВ отримувати не повинно. Крім того, позивач вказав на те, що станом на поточний момент відсутня науково-проєктна документація, затверджена відповідним органом охорони культурної спадщини, якою визначені межі та режими використання зон регулювання забудови в Києві.

Ці та інші аргументи ТОВ "РТ "Девелопмент" були сприйняті суддею ОАСК Валерієм Кузьменком. Серед іншого, служитель Феміди також вказав на те, що наказ Мінкульту №599 від 2 серпня 2021 року, яким було затверджено межі Центрального історичного ареалу столиці, не зареєстрований як нормативно-правовий акт та не опублікований у відповідному офіційному виданні, а також на те, що МУО були видані до прийняття цього наказу (йдеться про те, що закон не має зворотної дії. – КВ). Тому 14 липня 2022 року позов цієї компанії було задоволено у повному обсязі. Зокрема, суд "викреслив" із МУО абзац стосовно "приналежності" ділянки на вул. Багговутівській, 16 (літ. А, Б) до Центрального історичного ареалу та щодо того, що проєктна документація повинна погоджуватися з органами охорони культурної спадщини.

Утім, у результаті ТОВ "РТ Девелопмент" програло цей судовий спір – 14 травня 2025 року Шостий апеляційний адмінсуд відмовив компанії в задоволенні їх вимог. Таким чином колегія суддів задовольнила апеляційну скаргу Київської міської прокуратури, яка долучилася до вказаного спору на боці Мінкульту.

А у травні 2023 року Печерська окружна прокуратура звернулася із позовом до Чернігівського окружного адмінсуду (позов було подано у цьому місті через ліквідацію Окружного адмінсуду Києва. – КВ) щодо зобов'язання ТОВ "РТ Девелопмент" привести "садибу Багговута" в належний стан, відповідно до охоронного договору від 2018 року.

В обґрунтування своїх вимог правоохоронці зазначили, що вказана будівля наразі перебуває у занедбаному стані та під безпосередньою загрозою фактичного знищення внаслідок тривалого (протягом 5 років) невжиття її власником взятих на себе зобов`язань та проведенням будівельних робіт у безпосередній близькості до нього.

Ці факти, зокрема, підтверджувалися під час чотирьох обстежень, які в 2021-2023 роках здійснював Департамент охорони культурної спадщини КМДА. При цьому, у травні 2021 року та січні 2023 року вказаний департамент двічі направляв на адресу ТОВ "РТ Девелопмент" приписи щодо "припинення будь-яких робіт за вказаною адресою та надання інформації щодо отримання в центральному органі охорони культурної спадщини дозволу на земляні роботи, а також інформації про відсутність впливу на прилеглий до будівництва об`єкт культурної спадщини". Однак, за інформацією чиновників, станом на березень 2023 року вказана компанія не здійснювала заходів на виконання приписів.

Як зазначалося вище, 22 грудня 2023 року суд повністю задовольнив вимоги прокуратури. При цьому, надалі це судове рішення не було оскаржено ТОВ "РТ Девелопмент".

Дійові особи

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "РТ Девелопмент" (орендар земельної ділянки на вул. Багговутівській, 16 (літ. А, Б), отримавше МУО від КМДА та дозвіл від ДАБІ) було засноване у грудні 2010 року. Його керівником, засновником та кінцевим бенефіціаром зазначено мешканця Києва Миколу Кривоносова.

Київське ТОВ "Фартпроект" (замовник будівництва) було зареєстроване в квітні 2019 році. Керівником, засновником та кінцевим бенефіціаром компанії вказано мешканця Вишгорода Олександра Пана.

ТОВ "Альфабуд Комплект" (генпідрядник) було зареєстроване в Києві у квітні 2016 року. Керівником цієї компанії зазначено Євгена Доманова, засновником та офіційним власником – мешканця столиці Євгенія Хмару.

Вказана компанія є постійним учасником проєктів девелопера "bUd Development" саме у якості підрядника будівельних робіт. Зокрема, ТОВ "Альфабуд Девелопмент" допомагало і допомагає зводити житлові комплекси "Oasis", "Арсенал House", "Славутич 2.0" тощо. Усього, за даними порталу "ЛУН", портфоліо "bUd Development" нараховує 13 житлових комплексів.

Цього девелопера українські медіа, зокрема "Українська правда", протягом останніх декількох років пов'язували з персоною Вадима Столара – народного депутата України VI і IX скликань (обирався від "Партії регіонів" та "Опозиційної платформи – За життя" відповідно), депутата Київради VII скликання (самовисуванець) та відомого бізнесмена. При цьому, сам Столар таку інформацію КВ неодноразово заперечував.

Однією з найбільш резонансних є історія навколо зведення бізнес-центру на вул. Академіка Філатова, 5, який вже введено в експлуатацію. Наразі ДІАМ в судовому порядку намагається оскаржити МУО на проєктування реконструкції розташованої за вказаною адресою нежитлової будівлі. Підставою для цього стало, зокрема, те, що під час перевірки у 2023 році ДІАМ встановила невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації – згідно з Детальним планом території (ДПТ), відповідна земля входить до території житлової забудови.

Наразі інспектори не мають успіхів, і поки що є об'єктивні сумніви, що матимуть. Справа в тому, що раніше ПП "Інтерторг-2009" змогло в судовому порядку оскаржити результати вказаної перевірки, а також "захиститися" від претензій прокуратури та однієї з місцевих мешканок, які також через суди безуспішно намагалися відібрати у підприємства земельну ділянку та зупинити проведення робіт. Співвласницею "Інтерторгу-2009" є ексдепутатка Київради Людмила Костенко, яка доводиться тіткою Вадиму Столару.

Крім того, столична Нацполіція в рамках "свіжого" провадження розслідує можливі порушення при будівництві ЖК "Славутич 2.0" на просп. Миколи Бажана в Києві, який зводиться "під прапорами" все того ж "bUd Development". Попередньо встановлено, що ця забудова, ймовірно, незаконно здійснюється в межах червоних ліній, де проведення таких робіт заборонено. Крім того, Нацполіції стало відомо, що місцеві мешканці обурені тим, що будмайданчик "перекриває" проїзд пожежним машинам. Ще раніше, на межі 2025 та 2026 років, вказане будівництво перевіряла ДІАМ – інспектори встановили низку проблемних моментів, через що на забудовників було накладено штрафи і приписи про усунення порушень. Втім, цілком можливо, усі ці "санкції" або їхня частина будуть оскаржені – наразі відповідний позов до суду вже подано генпідрядником.

Департаментом охорони культурної спадщини КМДА з 23 серпня 2023 року керує Марина Соловйова (на колажі ліворуч). На цій посаді вона змінила Ірину Черненко, яка виконувала обов'язки директора департаменту з 10 червня 2023 року. Раніше, з 7 вересня 2018 року по 9 червня 2023 року, цей департамент очолював Олександр Никоряк. Діяльність вказаного структурного підрозділу столичної мерії наразі контролює заступниця голови КМДА Ганна Старостенко.

Департамент земельних ресурсів КМДА з 2 квітня 2021 року очолює Валентина Пелих. Вона наразі є підозрюваною в рамках справи щодо ймовірного захоплення земельної ділянки під колесом огляду на Контрактовій площі. Посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року, не зважаючи на повний містобудівний хаос в столиці, "спокійно" обіймає Олександр Свистунов (на колажі праворуч).

Наразі сферу земельних відносин столиці контролює заступник голови КМДА Владислав Андронов, а за діяльність "містобудівного" департаменту відповідальний інший заступник Віталія Кличка – Вячеслав Непоп.

Міністерство культури (до серпня 2024-го – Міністерство культури та стратегічної комунікації, а до цього, з березня 2020-го – Міністерство культури та інформаційної політики) з 28 липня 2025 року очолює Тетяна Бережна (до 21 жовтня – на правах т.в.о.). Її попередником на посаді керівника цього відомства був Микола Точицький (з 5 вересня 2024 року). До цього міністерство очолювали Ростислав Карандєєв (т.в.о., липень 2023-го – вересень 2024-го) та Олександр Ткаченко (червень 2020-го – липень 2023-го).

Для довідки. Садиба Багговута була збудована у другій половині XIX століття (точний рік побудови невідомий). За різними даними, свою назву вона отримала чи то на честь Леонтія Багговута (його вважають одним із першопоселенців вул. Багговутівської), чи то на честь Олександра Багговута (російський генерал, учасник Кримської війни та староста Федорівської церкви). Втім, документальних підтверджень проживання цих або інших осіб із прізвищем Багговут дослідники наразі не мають. На рубежі XIX та XX століть садиба неодноразово змінювала власників, а за радянських часів, за окремими свідченнями, там розташовувався дитячий садок і установи пов'язані із заводом «Укркабель». До початку XXI століття садиба знаходилася в комунальній власності, після чого її власником стало ТОВ "РТ Девелопмент".

Автор: Олександр Глазунов

Теги: Бережная Татьяна, Непоп Вячеслав, Андронов Владислав, Свистунов Александр, Свистунов Олександр, Пелих Валентина, Старостенко Анна, ЧП Интерторг-2009, Кривоносов Николай, Кузьменко Валерій, Кузьменко Валерий, Мінкульт, Минкульт, Фартпроект, Альфабуд Комплект, Міжнародний аеропорт Київ (Жуляни), КМДА, КГГА, ЖК Symbol, ОАСК, Столар Вадим, Столар, bUd development, РТ Девелопмент, Київ, Киев

Максим Левченко
ВИПУСКОВИЙ РЕДАКТОР

26 травня 2026 г., 19:40 | Переглядів: 1925 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus