Київрада ризикує пам’ятником архітектури заради житлової багатоповерхівки

Читать на русском

Київрада ризикує пам’ятником архітектури заради житлової багатоповерхівки

Столичні депутати погодили продовження договору оренди земельної ділянки на вул. Старонаводницькій, 2-А, що дозволить ТОВ “ЖК Старонаводницький” збудувати там 24-поверховий будинок з паркінгом. Депутати, вочевидь, проігнорували попередні заклики своїх колег щодо виселення цієї компанії з цієї земельної ділянки через можливу загрозу руйнації розташованого поблизу пам’ятника архітектури “Наводницька башта”.

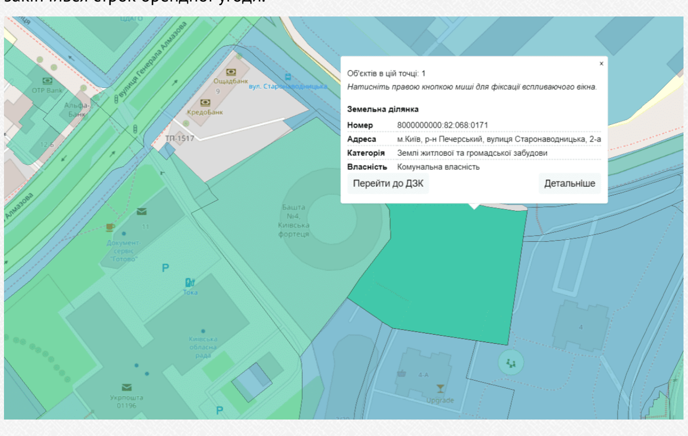
Більш того, крапку в питанні можливості забудовувати цю землю до сих пір не поставили суди. Наразі мешканець одного із сусідніх будинків намагається оскаржити в судовому порядку МУО, які були видані КМДА на проєктування цієї забудови, і навіть добився перегляду справи в апеляційному суді. Втім, вочевидь, оточення відомих бізнесменів Миколи Негрича і Олексія Ведмедєва (на колажі ліворуч та праворуч), яке володіє компанією-орендарем і компанією-генпідрядником, і яким допомагають наразі в Київраді, не планує здаватися. Претензії до їхніх забудов зі сторони громадські і правоохоронних органів нікого не цікавлять.

Як стало відомо КВ, найближчим часом між Київрадою і ТОВ “ЖК Старонаводницький” має бути підписана угода про поновлення договору оренди ділянки на вул. Старонаводницькій, 2-А (Печерський район) на термін 5 років.

Рішення про цю пролонгацію було прийнято столичною міськрадою під час пленарного засідання, яке відбулося 21 листопада 2024 року – відповідний проєкт рішення №08/231-545/ПР від 19 квітня 2024 року у сесійній залі набрав 82 голоси депутатського корпусу. Суб’єктами подання вказаного документу виступили заступник голови Київської міськдержадміністрації (КМДА) з питань здійснення самоврядних повноважень Петро Оленич і Департамент земельних ресурсів КМДА.

Про яку землю йде мова

Йдеться про земельну ділянку площею 0,65 га з цільовим призначенням “для будівництва та експлуатації житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення” (кадастровий номер – 8000000000:82:068:0171). ТОВ “ЖК Старонаводницький” орендувало цю ділянку в столичної громади з квітня 2017 року і до березня 2023 року, коли закінчився строк орендної угоди.



Ділянка на карті

У пояснювальній записці до ухваленого проєкту рішення зазначається, що станом на березень 2023 року, коли Департамент земельних ресурсів КМДА проводив огляд вказаної ділянки, на ній були розміщені будівельні матеріали, бетонні блоки, та декілька побутових вагончиків. При цьому, чиновники зафіксували, що ця земля була огороджена металевим парканом та знаходилася у занедбаному стані. Також у документі повідомляється, що, згідно з відомостями Державного реєстру прав на нерухоме майно, на ділянці розташований об’єкт незавершеного будівництва (житловий будинок з підземним паркінгом) готовністю 1%, який належить ТОВ “Старонаводницький” з вересня 2016 року. Попереднім власником цього майна було ТОВ “БІК “Київ Житло-Інвест”, яке також було попереднім орендарем цієї землі.

У документі, серед іншого, вказано, що, відповідно до Генерального плану Києва, ця ділянка за функціональним призначенням відноситься до території багатоповерхової житлової забудови, частково – до території вулиць і доріг та частково – до території громадських будівель та споруд.

Також у пояснювальній записці повідомляється, що дана земля розташована у Центральному історичному ареалі міста та межує з земельною ділянкою (кадастровий номер 8000000000:82:068:0049), на якій розташована «Башта № 4 і стіни» (1833-1839 років будівництва, відома як “Наводницька башта”) – пам’ятка містобудування і архітектури національного значення, що входить до комплексу споруд «Київська фортеця». У зв’язку з цим, проєктом рішення було передбачено, то ТОВ “ЖК Старонаводницький” має дотримуватися вимог законів України “Про охорону культурної спадщини” та “Про охорону археологічної спадщини”. Крім того, у пояснювальній записці зазначено, що частина цієї ділянки розташована в межах червоних ліній, але про які саме лінії йдеться, в документі не уточнюється.

Передісторія

20 вересня 2012 року Київрада рішенням №114/8398 погодила передачу ділянки на вул. Старонаводницькій, 2-А в оренду вищезгаданому ТОВ “БІК “Київ Житло-Інвест” на термін 5 років з тим же цільовим призначенням. Уже в грудні того ж року було укладено відповідний договір оренди між вказаною компанією та міськрадою. На той час частина цієї землі площею 0,29 га відносилася до земель запасу житлової та громадської забудови, іншу частину площею 0,36 га компанія отримала за рахунок земель, які міська влада ще в 1979 році відвела управлінню справами Ради міністрів УРСР під будівництво жилих будинків, соціальних та побутово-торгівельних закладів (відповідно, рішенням від 2012 року цей землевідвід було скасовано).

Примітно, що підставою для передачі ділянки в оренду “БІК “Київ Житло-Інвест” стало те, що компанія отримала право власності на частину розташованого на цій землі об’єкта незавершеного будівництва. В рішенні міськради уточнювалося, що підставою для переходу права власності до вказаної ТОВки стало рішення Господарського суду від 24 січня 2012 року по справі №13/518.

Не дивлячись на те, що цей судовий вердикт відсутній у відкритому доступі, деякі дані стосовно нього КВ все ж вдалося знайти. Так, в рамках цього судового процесу “ІБК “Київ-Житло-Інвест” добилося визнання за собою права власності на частину недобудованого житлового будинку з підземним паркінгом на перетині вул. Кутузова та Старонаводницької, а саме 95% площі квартир, 97% площі нежитлових приміщень та 95% загальної кількості місць для паркування. Відповідачами у цій справі виступали Печерська районна в Києві рада (нині ліквідована) і КП «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об’єкти нерухомого майна». Ким і для чого було побудовано цей об’єкт і чому згаданій ТОВці довелося судитися з тодішньою районною владою, у відкритих джерелах інформація відсутня.

Як зазначалося вище, у 2016 році власником незавершеного об’єкта будівництва стало ТОВ “ЖК Старонаводницький”. Надалі, 15 листопада 2016-го, Київрада рішенням №448/1452 погодила внесення змін до договору оренди від грудня 2012 року – згідно з ними, новим орендарем цієї землі став саме “ЖК Старонаводницький”. І вже у квітні того ж року міськрада підписала з цією компанією договір про внесення змін до вищезгаданої орендної угоди.

У 2017 році, ще до отримання згаданою ТОВкою дозвільних документів на будівництво, проти забудови цієї території виступили столичні громадські активісти. Зокрема, вони вказували на те, що проведення робіт на зазначеній ділянці може призвести до руйнування все тієї ж башти №4 Київської фортеці. Але особливого розвитку цей рух проти забудови так і не набув.

21 грудня 2017 року Департамент містобудування та архітектури КМДА видав містобудівні умови та обмеження (МУО) на проєктування будівництва житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення по вул. Старонаводницькій 2-А. Замовником цього документу, який наразі відсутній у відкритому доступі, виступило ТОВ “ЖК Старонаводницький”.

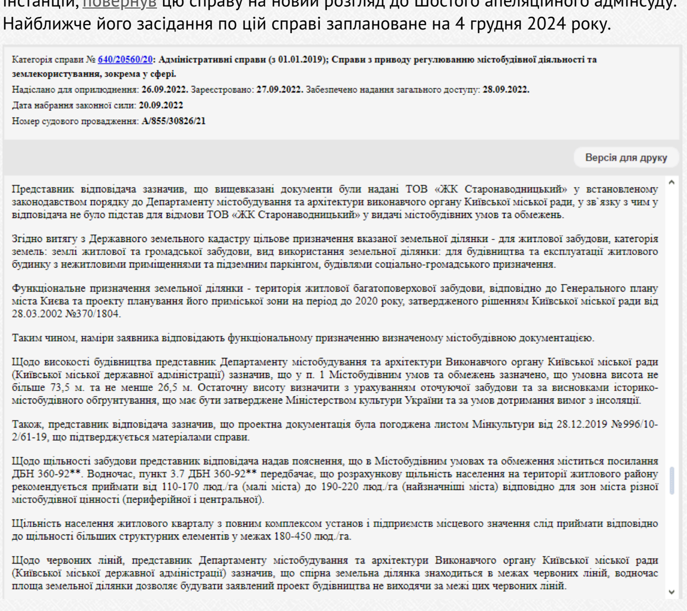
У березні 2019 року депутат Київради Володимир Левін (у тому VIII скликанні входив до фракції “Солідарність”, у поточному IX скликанні – депутат від “Європейської солідарності”) зареєстрував проєкт рішення щодо розірвання договору оренди ділянки на вул. Старонаводницькій, 2-А.

Свою ініціативу народний обранець тоді пояснював, серед іншого, тим, що проведення будівельних робіт на даній території може призвести до руйнування пам’ятника архітектури та прилеглих житлових будинків. Також Левін вказав на те, що 200-річна вежа №4 знаходиться між схилом та дорогою і перебуває в зсувонебезпечному стані, а тому будівництво на даній території може призвести до порушення гідрогеологічного режиму в цій місцевості. Крім того, депутат зазначив, що попри вимоги договору оренди ТОВ “ЖК Старонаводницький” так і не забудував цю ділянку, що, зокрема, призвело до недоотримання бюджетом Києва грошових коштів, які ця компанія мала сплатити в якості пайового внеску в розвиток інфраструктури. Проте цей проєкт рішення не було затверджено депутатським корпусом.

А вже 8 вересня 2021 року Державна архітектурно-будівельна інспекція України видала вказаній компанії дозвіл №ІУ013210901506 на будівництво зазначеного будинку, з якого вже й можна встановити низку вихідних даних цього об’єкту. Так, ТОВ “ЖК “Старонаводницький” було дозволено зводити 24-поверховий будинок на 256 квартир. Загальна площа будинку має скласти 57,8 тис. кв.м., загальна площа паркінгу – 6,7 тис. кв.м. Генеральним підрядником цього будівництва було зазначено ТОВ “ДБК “Фундамент”.

При цьому, в інтервалі між видачами МУО та дозволу на будівництво, у серпні 2020 року, до Окружного адмінсуду Києва (ОАСК) надійшов позов щодо скасування вказаних “містобудів”. Позивачем виступив мешканець одного з сусідніх будинків Микола Гуриненко. В обґрунтування своїх вимог цей громадянин, зокрема, вказав той факт, що, мовляв, Генпланом Києва на цій території дозволено зведення будинків висотою до 27 метрів, тоді як у МУО була зазначено висотність до 73,5 метрів. Також, серед іншого, Микола Гуриненко зазначив, що ця ділянка свого часу підпадала під комплексну забудову сусідніх будинків на вул. Старонаводницькій (тобто, фактично була їхньою прибудинковою територією).

Втім, поки що значних успіхів позивач не мав. І суд першої, і суд апеляційної інстанції були на боці Департаменту містобудування та архітектури КМДА, який є відповідачем у даній справі. 5 вересня 2024 року Касаційний адмінсуд, до якого Гуриненко звернувся зі скаргою на рішення судів перших двох інстанцій, повернув цю справу на новий розгляд до Шостого апеляційного адмінсуду. Найближче його засідання по цій справі заплановане на 4 грудня 2024 року.


Категорія справи № 640/20560/20: **Адміністративні справи (з 01.01.2019); Справи з приводу регулюванню містобудівної діяльності та землекористування, зокрема у сфері.**
Надіслано для оприлюднення: **26.09.2022.** Зареєстровано: **27.09.2022.** Забезпечено надання загального доступу: **28.09.2022.**
Дата набрання законної сили: **20.09.2022**
Номер судового провадження: **А/855/30826/21**

Версія для друку

Представник відповідача зазначив, що вищевказані документи були надані ТОВ «ЖК Старонаводницький» у встановленому законодавством порядку до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради, у зв`язку з чим у відповідача не було підстав для відмови ТОВ «ЖК Старонаводницький» у видачі містобудівних умов та обмежень.

Згідно витягу з Державного земельного кадастру цільове призначення вказаної земельної ділянки - для житлової забудови, категорія земель: землі житлової та громадської забудови, вид використання земельної ділянки: для будівництва та експлуатації житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення.

Функціональне призначення земельної ділянки - територія житлової багатоповерхової забудови, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804.

Таким чином, наміри заявника відповідають функціональному призначенню визначеному містобудівною документацією.

Щодо висоокості будівництва представник Департаменту містобудування та архітектури Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) зазначив, що у п. 1 Містобудівним умов та обмежень зазначено, що умовна висота не більше 73,5 м. та не менше 26,5 м. Остаточну висоту визначити з урахуванням оточуючої забудови та за висновками історико-містобудівного обгрунтування, що має бути затверджене Міністерством культури України та за умов дотримання вимог з інсоляції.

Також, представник відповідача зазначив, що проектна документація була погоджена листом Мінкультури від 28.12.2019 №996/10-2/61-19, що підтверджується матеріалами справи.

Щодо щільності забудови представник відповідача надав пояснення, що в Містобудівним умовах та обмеження міститься посилання ДБН 360-92**. Водночас, пункт 3.7 ДБН 360-92** передбачає, що розрахункову щільність населення на території житлового району рекомендується приймати від 110-170 люд./га (малі міста) до 190-220 люд./га (найзначніші міста) відповідно для зон міста різної містобудівної цінності (периферійної і центральної).

Щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ і підприємств місцевого значення слід приймати відповідно до щільності більших структурних елементів у межах 180-450 люд./га.

Щодо червоних ліній, представник Департаменту містобудування та архітектури Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) зазначив, що спірна земельна ділянка знаходиться в межах червоних ліній, водночас площа земельної ділянки дозволяє будувати заявлений проект будівництва не виходячи за межі цих червоних ліній.

Скріншот ухвали по цій справі Шостого апеляційного адмінсуду від 20 вересня 2022 року

При цьому, варто зазначити, що у серпні 2022 року ця ж особа звернулася до ОАСК із позовом щодо скасування вищезгаданого дозволу на будівництво. У вересні того ж року суд відкрив провадження за цим позовом, але станом на сьогодні відповідна справа так і не була розглянута по суті.

Хто збирається будувати

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ “ЖК Старонаводницький” було зареєстроване у січні 2012 року. Його керівником зазначено Євгена Вашато, засновником та кінцевим бенефіціаром – киянина Віктора Шустера. Останній є зведеним братом Савіка Шустера – відомого журналіста і телеведучого. Також Віктор Шустер у різний час працював помічником народних депутатів Олега Шаблатовича (“Партія регіонів”, Верховна Рада VII скликання) та Максима Полякова (політична партія “Народний фронт”, VIII скликання).

За даними видання “Наші гроші”, Віктор Шустер був бізнес-партнером депутата Київради VII-VIII скликань Миколи Негрича (обирався від “УДАРу” та “Солідарності”), який у свою чергу є зятем та бізнес-партнером Михайла Голиці – багаторічного начальника Департаменту будівництва та житлового забезпечення КМДА (1996-2010 роки), ексдиректора “Київміськбуду” (2010-2012 роки) і фактичного співзасновника девелоперської компанії “GEOS”.

ТОВ “ДБК “Фундамент” було зареєстроване у жовтні 2015 року. Його засновниками вказано ПАТ “ЗНВКІФ “Хантер” і мешканця міста Павлоград Дніпропетровської області Олексія Ведмедєва, який також є керівником та кінцевим бенефіціаром “ДБК “Фундамент”.

Система Youcontrol відносить цю компанію до т.зв. групи “Фундамент”, яка об’єднує близько чотирьох десятків суб’єктів господарювання, зайнятих у сферах будівництва, реконструкції та капітальних ремонтів об‘єктів житлового, соціального і адміністративного призначення. Ключовою особою даної групи є вищезгаданий бізнесмен Олексій Ведмедєв.

Також з цією групою Youcontrol пов’язує Віталія Пузійчука – брата народного депутата поточного IX скликання Андрія Пузійчука (обраний від “ВО “Батьківщина”). До слова, на момент обрання він був заступником гендиректора ТОВ “ДБК “Фундамент”. Не менш цікавим є і те, що у 2019-2020 роках Андрій Пузійчук був власником все того ж ТОВ “ЖК “Старонаводницький”.

У ЗМІ є інформація, що Михайло Голиця і брати Пузійчуки також у різні часи були партнерами у різних фірмах. Ще одним їхнім компаньйоном у бізнес-проєктах раніше був Вячеслав Непоп – діючий заступник голови КМДА (з 2018 року), ексдиректор КП “Житлоінвестбуд-УКБ” (2002-2018 роки) і депутат Київради IV, V, VII, VIII скликань та чинного IX скликання Київради (на останніх виборах пройшов від партії мера Києва Віталія Кличка “УДАР”). При цьому, на ці зв’язки навіть звертали увагу правоохоронці. Наприклад, у 2022 році Нацполіція попередньо встановила, що КП “Житлоінвестбуд-УКБ”, яке досі підпорядковане Непопу, віддає значну частину бюджетних підрядів компаніям із групи “Фундамент”.

Як неодноразово повідомляла КВ, будівництво житлових комплексів під прапорами девелопера “GEOS” супроводжується регулярними скандалами. Одним із таких прикладів є ЖК “Senat”, який зводиться на Кільцевій дорозі в Києві на землі академії праці, соціальних відносин і туризму. Законність цього будівництва раніше викликала багато питань у громадських активістів та експертів, а Нацполіція ще у грудні 2020 року відкрила кримінальне провадження за фактом на той момент самовільного будівництва.

Нагадаємо також, ще одне житлове будівництво може розвернутися буквально в одному кілометрі на північ, біля ще одного об’єкта Київської фортеці – башти №5. Завадити цьому намагається столичний адвокат Олександр Дядюк, який через суд добивається скасування МУО, якими КМДА у свій час дозволила проєктувати зведення на цій території площею понад 2 га будівель висотою до 73 метрів. Відомо, що через вимоги пам’яткоохоронного законодавства на відповідній землі можлива забудова висотою лише до 27 метрів. Також адвокат зазначає, що поява нових “свічок” порушить права мешканців сусідніх багатоповерхівок, які фактично залишаться без своїх прибудинкових територій.

Коріння вказаної історії сягає ще початку 2000-х років, коли Київрада продала цю землю ТОВ “ЛВ-Холдинг”. Надалі земельні ділянки декілька разів “ділилися” та перепродувалися, аж поки не опинилися у власності ТОВ “Голден Хілл” – компанії із орбіти скандально відомих братів Супруненків. За повернення цієї землі до державної власності бореться вже не перший рік і Міністерство оборони, але поки що безуспішно.

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.

Іван Кулик КиївВлада

Теги: ООО ЛВ-Холдинг | ООО Голден Хилл | Пелих Валентина | Свистунов Александр | Застройщик | Забудовники | GEOS | Шустер Виктор | Гуриненко Николай | ОАСК | ООО ДСК Фундамент | Левин Владимир | Голица Михаил | Голица Михайло | Оленич Петр | Негрич Николай | Пузийчук Андрей | Медведев Алексей | ЖК Старонаводницкий | Киевсовет | Київрада | Памятник архитектуры | памятники архитектуры | Историческое наследие | Київ | Киев

Аліна Кравченко
ЖУРНАЛІСТ, ОГЛЯДАЧ

28 листопада 2024 г., 18:04 Переглядів: 2176 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.