Одіозний забудовник Андрій Вавриш знову в центрі скандалу: суддя передав справу ЖК “Караваєві дачі” до НАБУ

Читать на русском | Read in English | Додати як бажане джерело в Google

Одіозний забудовник Андрій Вавриш знову в центрі скандалу: суддя передав справу ЖК “Караваєві дачі” до НАБУ

У столиці тривають скандали навколо ЖК “Караваєві дачі”, який було введено в експлуатацію ще в 2021 році. Наразі користувач території під цим комплексом та замовник будівництва – одне зі столичних об’єднань ветеранів афганської війни – намагається судово відмовитися від землі через те, що будинок вже передано на баланс місцевому ОСББ. Але під час розгляду цього спору суддя Роман Бойко вирішив звернути увагу НАБУ на низку порушень при реалізації цього проєкту. Одним із головних “винуватців” служитель Феміди назвав експзаступника директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА, відомого забудовника Андрія Вавриша (на колажі ліворуч), за часів роботи якого в КМДА були видані МУО на проєктування цієї забудови, що фактично і дозволило використання землі не за цільовим призначенням (ділянка призначена для будівництва протезної майстерні). Втім, наразі є обґрунтовані сумніви, що колишній посадовець понесе якусь відповідальність. Адже раніше правоохоронці навіть не вручили жодної підозри в рамках принаймні двох кримінальних справ щодо цього ЖК, і зупинити ці роботи не змогли ні ДСНС, ні ДАБІ, які мали низку претензій до забудовників.

Як стало відомо КВ, наразі в судовому порядку вирішується питання щодо розірвання договору оренди землі на вул. Польовій, 73 у Солом’янському районі столиці, який ще в 2004 році було укладено між Київрадою і Об’єднанням громадян Благодійницького центру соціальної медичної і трудової реабілітації ветеранів афганської війни Печерського району Києва.

Йдеться про ділянку площею 0,7 га з кадастровим номером 8000000000:69:159:0002. Вказане Об’єднання виступало замовником будівництва на цій землі житлового комплексу “Караваєві дачі” і є позивачем у відповідній судовій справі. Саме факт завершення цієї забудови і передачі будинку на баланс місцевого Об`єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є головним аргументом організації-позивача – мовляв, ділянка нею вже використана, і більше в ній необхідності немає. У лютому 2025 року Господарський суд Києва задовольнив цей позов, наразі триває ініційоване столичною міськрадою оскарження такого рішення в апеляційній інстанції.

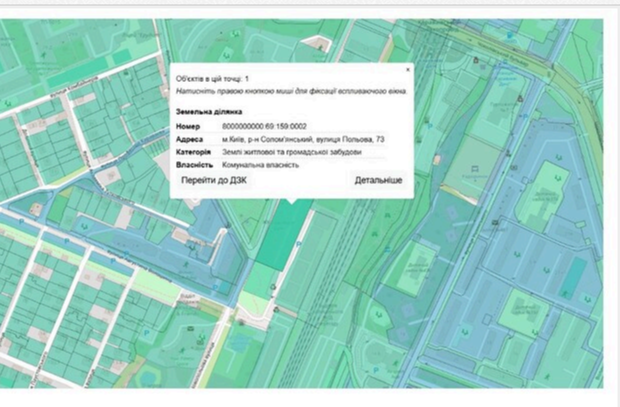
Вказана забудова супроводжувалася гучними скандалами, кримінальними провадженнями і зупинками робіт з боку контролюючих органів – у тому числі через те, що, згідно з цільовим призначенням ділянки на вул. Польовій, 73, зводити на ній багатоквартирний будинок не можна. У зв’язку з цим КВ вирішила проаналізувати історію цього ЖК та всіх перипетій навколо нього.

Як все починалося

15 липня 2004 року Київрада рішенням №419-5/1829 погодила надання ділянки на вул. Польовій, 73 площею 0,7 га в оренду Об’єднанню громадян Благодійницького центру соціальної медичної і трудової реабілітації ветеранів афганської війни Печерського району Києва для будівництва, експлуатації та обслуговування протезної майстерні, адміністративних приміщень, гаражів та 10-12 кімнат відпочинку для замовників. Термін оренди мав скласти 15 років. 2 грудня 2004 року між столичною міськрадою і вказаним об’єднанням було укладено відповідний договір оренди.

Перший дозвіл на виконання будівельних робіт на цій території №0782-сл/т було видано Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю ще 30 вересня 2008 року (що саме було погоджено для забудови, наразі інформація відсутня. – КВ). Але вже у 2011 році термін дії цього дозволу закінчився. Надалі забудовники почали збирати “новий” пакет документів для забудови ділянки на вул. Польовій, 73.

Так, 25 вересня 2013 року, Департамент містобудування та архітектури КМДА видав Об’єднанню містобудівні умови та обмеження (МУО) на проєктування забудови зазначеної землі. Наразі цей документ відсутній у відкритому доступі, але відомо, що тоді чиновники погодили потенційну можливість “будівництва протезної майстерні, адміністративних приміщень, гаражів та кімнат відпочинку у складі житлового комплексу”. Тобто, в МУО вже згадувався ЖК, про який у цільовому призначення ділянки мова не йшла.



Ділянка на вул. Польовій, 73 карті

21 лютого 2017 року Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ) України видала Об’єднанню дозвіл №ІУ115170520296 на виконання будівельних робіт з будівництва протезної майстерні, адміністративних приміщень, гаражів та кімнат відпочинку у складі житлового комплексу. Згідно з цим документом, контролюючий орган погодив зведення на вул. Польовій, 73 будинку висотою 25 поверхів на 736 квартир. Генпідрядником цих робіт було зазначено ТОВ “Онікс Білд”.

Численні скандали

На той час правоохоронці вже розслідували кримінальне провадження за фактами можливих порушень при здійсненні цієї забудови. Формально відповідна справа №12015100090004632 була відкрита ще у травні 2015 року, але тоді вона стосувалася інших ймовірних злочинів, і за будівництво будинку на вул. Польовій у цьому слідстві Нацполіція взялася лише роком пізніше.

Так, у вересні 2016-го правоохоронці зазначали, що за вказаною адресою, в порушення містобудівного законодавства та рішення міськради про відведення вказаної ділянки в оренду, здійснюється “будівництво житлового будинку, не передбаченого проєктною документацією та дозвільними документами”. Із цього, до слова, можна зробити припущення, що “першим” дозволом на будівництво не погоджувалося зведення жилового комплексу на даній території.

Крім того, окремі “гріхи” забудовників ЖК “Караваєві Дачі” вивчалися в рамках ще одного кримінального провадження, відкритого пізніше – №42019100000000084 від 4 лютого 2019 року. Тоді Нацполіція попередньо встановила факти “порушень під час проектування та будівництва забудовниками, які здійснюють роботи в межах приаеродромної території КП «Міжнародний аеропорт (МА) «Київ» (Жуляни), та зловживання службовим становищем посадовими особами цього КП та Державної авіаційної служби України (ДАСУ), які не вживають заходів до цих забудовників”.

Серед адрес таких забудов згадувалася і вул. Польова, 73. Так, слідчим стало відомо, що ще у червні 2016 року КП МА «Київ» (Жуляни) надало Об’єднанню висновок про те, що будівництво ЖК за вказаною адресою є перешкодою на приаеродромній території відповідного аеропорту, а ось погодження від ДАСУ замовник цих робіт на вул. Польовій, 73 взагалі не отримав.

Втім, обидві справи фактично не мали жодних наслідків для забудовників – жоден з можливих фігурантів, схоже, навіть не отримав підозри.

Крім того, 25 квітня 2019 року Окружний адмінсуд Києва (ОАСК) постановив повністю зупинити будівництво ЖК “Караваєві дачі” за позовом Головного управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій (ДСНС). Це сталося через те, що “рятувальники” в рамках перевірки додержання вимог законодавства у сферах цивільного захисту, техногенної і пожежної безпеки, яка відбулася у травні 2018 року на будмайданчику цього комплексу, встановили 29 пунктів порушень. Об’єднання намагалося оскаржити вказаний вердикт ОАСК у апеляційній інстанції, але 21 грудня 2019-го Шостий апеляційний адмінсуд відмовив йому в задоволенні відповідної скарги.

Незадовго до цього, у листопаді того ж року, Департамент ДАБІ у Києві розпочав позапланову перевірку проведення будівельних робіт на вул. Польовій, 73. Надалі, у січні 2020-го, вказаний орган виніс протоколи про правопорушення у сфері містобудівної діяльності на цьому будмайданчику, припис про зупинення будівельних робіт, а також низку приписів про усунення відповідних порушень вимог законодавства та постанов про накладення штрафів на загальну суму понад 321 тис. гривень за правопорушення у сфері містобудівної діяльності. Усі ці “папірці” були складені на замовника і генпідрядника будівництва, а також компанію-проєктанта – ТОВ “Смартсітібуд”.

Зокрема, у ДАБІ звернули увагу на відсутність погодження будівництва з ДАСУ, про що зазначалося вище. Також інспектори зафіксували, що, згідно з проєктом забудови, вантажний ліфт, який обслуговує житлову частину будинку, сполучений з підземним паркінгом, що заборонено державними нормами; що ліфтові шахти не споряджені захисними настилами; що вхід до однієї з секцій, яка на той час споруджувалася, не захищено зверху суцільним козирком. Крім того, у ДАБІ встановили невиконання вимог МУО щодо озеленення території цього ЖК. Так, згідно з “містобудами”, вона має становити 7,6 тис. кв.м., а відповідно до проєктної документації – 1,7 тис. кв.м.

Надалі Об’єднання спільно з генпідрядником і проєктантом звернулися до ОАСК із позовом щодо оскарження самої перевірки, а також винесеної за її результатами приписів та постанов. 11 червня 2020-го суд задовольнив такі вимоги. Однією з причин стало те, що ДАБІ не надала ОАСКу докази стосовно того, що вона попереджала забудовників про проведення перевірки, хоча, мовляв, мала б це зробити. У результаті це рішення суду вступило в силу – тобто, де-юре ніяких порушень при будівництві ЖК “Караваєві дачі” більше не було.

При цьому, у серпні 2019 року Об’єднання звернулося до Київради із клопотанням щодо поновлення договору оренди ділянки на вул. Польовій, 73, який спливав у грудні того ж року. Але столична міськрада не стала задовольняти таке клопотання. Натомість у жовтні 2019-го заступник голови КМДА Вячеслав Непоп спільно з Департаментом земельних ресурсів КМДА зареєстрували проєкт рішення щодо відмови Об’єднанню в поновленні договору. Підставою для цього послугував факт використання ділянки не за цільовим призначенням: у липні того ж року Департамент земельних ресурсів під час обстеження землі зафіксував, що там, замість протезної майстерні, зводиться житловий комплекс.

На початку 2020-го Об’єднання подало до Господарського суду Києва позов щодо визнання укладеною угоди про поновлення договору оренди ділянки на вул. Польовій, 73 на 15 років. В обґрунтування своїх вимог у Об’єднанні зазначили, зокрема, що міськрада, у відповідь на його звернення від серпня 2019 року, так і не направила йому заперечень щодо підписання такої угоди, однак і не погодила її укладання. У свою чергу, у Київраді офіційно виступили проти задоволення позову. Зокрема, її представники вказували на факт нецільового використання ділянки.

30 червня 2020 року столичний госпсуд задовольнив позов Об’єднання. При цьому, в суді зазначили, що посилання міськради на нецільове використання ділянки не може бути підставою для відмови у поновленні орендної угоди – мовляв, Київрада повинна була якось захистити свої інтереси, у т.ч. шляхом розірвання договору, однак цього не було зроблено. Надалі міськрада намагалася оскаржити таке рішення суду спочатку в апеляційній, а потім в касаційній інстанціях, але безуспішно – 2 листопада 2021 року Касаційний господарський суд остаточно задовольнив вимоги Об’єднання.

Поки тривав цей судовий спір, 13 липня 2020 року ДАБІ видала сертифікат №ІУ123200825752 про готовність першої черги цього ЖК до експлуатацію, а 15 червня 2021-го – сертифікат №ІУ123210609621 про готовність другої черги. Через півтора місяця, 2 серпня, забудовник передав цей комплекс на баланс ОСББ “ЖК Караваєві дачі”.

“Фінішна пряма”

У 2024 році Об’єднання декілька разів зверталося до Київради і Департаменту земельних ресурсів КМДА з приводу припинення вищезгаданої орендної угоди – з тієї причини, що будинок вже збудований і переданий ОСББ, а ділянка об’єднанням відповідно не використовується. Втім, столична міськрада і чиновники не стали задовольняти таке прохання і натомість запропонували припинити дію договору оренди шляхом передачі землі в користування або оренду якраз ОСББ. Що, до речі, виглядало цілком логічно.

У зв’язку з цим у жовтні минулого року Об’єднання звернулося до Господарського суду Києва із позовом щодо розірвання орендного договору – з тих же причин, про які повідомляли міськраді. Відповідачами у цій справі виступають Київрада і Департамент земельних ресурсів КМДА. При цьому, суд також долучив в якості третьої особи на боці відповідачів ще й Департамент містобудування та архітектури КМДА, у якому служителям Феміди повідомили досить цікаві факти стосовно забудови на вул. Польовій, 73.

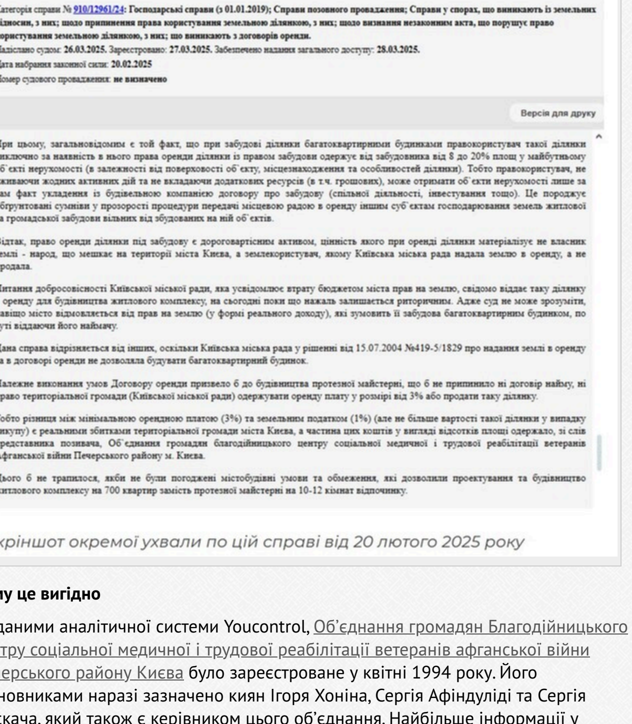
Так, у містобудівному підрозділі зазначили, що, згідно з наявним Актом про нестачу документів у цьому департаменті від 13 травня 2017 року, було встановлено відсутність оригіналу вищезгадантх МУО від 25 вересня 2013 року. Документи щодо їх погодження також відсутні. Натомість, мовляв, згідно з даними електронної бази документообігу Департаменту і даними Міської інформаційно-аналітичної системи забезпечення містобудівної діяльності “Містобудівний кадастр Києва”, інші МУО на проєктування будівництва на вул. Польовій, 73 не надавались.

Також у Департаменті містобудування та архітектури КМДА повідомили, що, згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, станом на 5 грудня 2024 року Об’єднанню на праві власності належить “група нежитлових приміщень №111 (медично-реабілітаційний центр)” на вул. Польовій, 73. І це, на думку чиновників, свідчить про те, що організація-позивач насправді продовжує користуватись земельною ділянкою.

20 лютого 2025 року столичний госпсуд повністю задовольнив позовні вимоги Об’єднання. Головною підставою для цього стало те, що організація-позивач завершила будівництво свого об’єкта на цій ділянці та передала його на баланс ОСББ.

Разом з тим, того ж дня, 20 лютого, Господарський суд Києва також виніс окрему ухвалу по цій справі, якою було вирішено повідомити Національному антикорупційному бюро (НАБУ) про низку встановлених служителями Феміди фактів. Так, суддя Роман Бойко виявив у діях посадових осіб Київради та тепер вже колишнього в.о. директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА Андрія Вавриша обставини, які можуть свідчити про ознаки кримінальних правопорушень, передбачених ч. 5 ст. 191 (розтрата або заволодіння майном) або ч. 2 ст. 364 (зловживання владою або службовим становищем) Кримінального кодексу України”.

Як зазначено в окремій ухвалі, саме очолюваний Вавришем департамент видав МУО, яким фактично було погоджено проєктування т.зв. “протезних майстерень” у “складі житлового комплексу”, про який нічого не було сказано в цільовому призначенні землі, відведеній Київрадою. Як наслідок, цитуємо, “замість 10-12 [передбачених цільовим призначенням] кімнат відпочинку було збудовано житловий комплекс на близько 700 квартир”. Також, серед іншого, у суді встановили, що переважна частина ділянки на вул. Польовій, 73 знаходиться у санітарно-захисній зоні, тоді як, відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, у таких зонах не можна допускати розміщення житлових будинків з придомовими територіями тощо.



Категорія справи № 910/12961/24: Господарські справи (з 01.01.2019); Справи позовного провадження; Справи у спорах, що виникають із земельних відносин, з них; щодо припинення права користування земельною ділянкою, з них; щодо визнання незаконним акта, що порушує право користування земельною ділянкою, з них; що виникають з договорів оренди.
Надіслано судом: 26.03.2025. Зареєстровано: 27.03.2025. Забезпечено надання загального доступу: 28.03.2025.
Дата набрання законної сили: 20.02.2025
Номер судового провадження: не визначено

Версія для друку

При цьому, загальновідомим є той факт, що при забудові ділянки багатоквартирними будинками правокористувач такої ділянки виключно за наявність в нього права оренди ділянки із правом забудови одержує від забудовника від 8 до 20% площ у майбутньому об'єкті нерухомості (в залежності від поверховості об'єкту, місцезнаходження та особливостей ділянки). Тобто правокористувач, не вживаючи жодних активних дій та не вкладаючи додаткових ресурсів (в т.ч. грошових), може отримати об'єкти нерухомості лише за сам факт укладення із будівельною компанією договору про забудову (спільної діяльності, інвестування тощо). Це породжує обґрунтовані сумніви у прозорості процедури передачі місцевою радою в оренду іншим суб'єктам господарювання земель житлової та громадської забудови вільних від збудованих на ній об'єктів.

Відтак, право оренди ділянки під забудову є дороговартісним активом, цінність якого при оренді ділянки матеріалізує не власник землі - народ, що мешкає на території міста Києва, а землекористувач, якому Київська міська рада надала землю в оренду, а не продала.

Питання добросовісності Київської міської ради, яка усвідомлює втрату бюджетом міста прав на землю, свідомо віддає таку ділянку в оренду для будівництва житлового комплексу, на сьогодні поки що нажаль залишається риторичним. Адже суд не може зрозуміти, навіщо місто відмовляється від прав на землю (у формі реального доходу), які зумовить її забудова багатоквартирним будинком, по суті віддаючи його наймачу.

Дана справа відрізняється від інших, оскільки Київська міська рада у рішенні від 15.07.2004 №419-5/1829 про надання землі в оренду та в договорі оренди не дозволяла будувати багатоквартирний будинок.

Належне виконання умов Договору оренди призвело б до будівництва протезної майстерні, що б не припинило ні договір найму, ні право територіальної громади (Київської міської ради) одержувати орендну плату у розмірі від 3% або продати таку ділянку.

Тобто різниця між мінімальною орендною платою (3%) та земельним податком (1%) (але не більше вартості такої ділянки у випадку викупу) є реальними збитками територіальної громади міста Києва, а частина цих коштів у вигляді відсотків площі одержало, зі слів представника позивача, Об'єднання громадян благодійницького центру соціальної медичної і трудової реабілітації ветеранів Афганської війни Печерського району м. Києва.

Цього б не трапилося, якби не були погоджені містобудівні умови та обмеження, які дозволили проектування та будівництво житлового комплексу на 700 квартир замість протезної майстерні на 10-12 кімнат відпочинку.

Скріншот окремої ухвали по цій справі від 20 лютого 2025 року

Кому це вигідно

За даними аналітичної системи Youcontrol, Об’єднання громадян Благодійницького центру соціальної медичної і трудової реабілітації ветеранів афганської війни Печерського району Києва було зареєстроване у квітні 1994 року. Його засновниками наразі зазначено киян Ігоря Хоніна, Сергія Афіндуліді та Сергія Тріскача, який також є керівником цього об’єднання. Найбільше інформації у відкритих джерелах вдалося знайти про двох останніх. Так, обоє є учасниками війни в Афганістані та відомими громадськими діячами. Афіндуліді у 2014-2015 роках балотувався до Верховної Ради і Київради від “Національної демократичної партії України” і є адвокатом. Що стосується Тріскача, то він відомий, зокрема, як голова ГО “Українська асоціація інвалідів АТО”.

ТОВ “Онікс Білд” було зареєстроване у Києві у травні 2007 року. Його керівником, засновником та кінцевим бенефіціаром зазначено мешканця столиці Олега Сокирка. За інформацією порталу “ЛУН”, під брендом однойменного девелопера “Онікс Білд” було збудовано 5 житлових комплексів не території Києва, Вишгорода і Черкас.

Що стосується вищезгаданого Андрія Вавриша, то він з жовтня 2010 року по серпень 2015 року був заступником директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА, а також деякий час очолював цей структурний підрозділ на правах в.о. керівника. Його робота на цій посаді супроводжувалася дуже гучними скандалами. Зокрема, підконтрольне йому в ті час ТОВ “Терра Проджект” отримувало найбільшу частину замовлень на розробку Детальних планів територій (ДПТ) в столиці – за свідченням джерел КВ в Київраді та КМДА, таким чином Андрій Вавриш отримав від КМДА можливість непогано заробляти.

При цьому, правоохоронці і раніше звертали увагу на можливі порушення з боку цього експосадовця. Наприклад, Державне бюро розслідувань (ДБР) називало прізвище Вавриша в числі тих, хто може бути причетний до порушень при будівництві скандально відомого ЖК “O2 Residence” на 22 км Дарницького шосе. До слова, цей комплекс є проєктом девелоперської компанії “Saga Development”, фактичним власником якої є все той же Андрій Вавриш.

Як неодноразово повідомляла КВ, у останнє десятиліття в столиці триває справжній “будівельний хаос” – забудовники зводять будинки фактично там, де їм заманеться (у т.ч. на ділянка, які не призначені для будівництва житла), а у КМДА, Київраді та інших органах заплющують очі на такі факти.

Так, ще у 2020 році Нацполіція розпочала слідство за фактами численних порушень законодавства при організації забудови на території України, у т.ч. і в Києві. Правоохоронці повідомили, що чиновники з різних органів державної влади масово, порушуючи законодавство, погоджували МУО на проєктування, видавали дозволи на будівництво та приймали в експлуатацію будівлі, ігнорували факти самочинного будівництва та нецільового використання землі тощо. При цьому, практичних результатів у вказаного слідства немає. Також відомо, що жоден з топ-чиновників КМДА, які відповідальні за перераховані порушення, поки не отримали обвинувальні вироки в рамках схожих розслідувань.

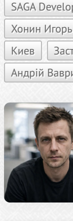
А у січні 2023 року Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту КМДА повідомив, що протягом 2018-2021 років Департамент містобудування та архітектури КМДА надавав МУО в “ручному режимі”, самостійно вирішуючи, хто і що може будувати на кожній конкретній ділянці. Також аудитори встановили, що більшість цих погоджень були формальними, адже замість встановлення для забудовників конкретних обмежень чиновники просто перераховували посилання на ДБН, яких потрібно дотримуватися. Серед іншого, “ревізори” звинуватили посадовців містобудівного департаменту КМДА в тому, що вони сприяють зведенню житла на непризначеній для цього землі під виглядом багатофункціональних комплексів (БФК). Усе це, на думку аудиторів, стало наслідком відсутності затвердженого Плану зонування Києва і призвело до виникнення низки корупційних ризиків та безконтрольної забудови столиці.

Департамент земельних ресурсів КМДА з 29 червня 2021 року очолює Валентина Пелих (виконувала обов’язки керівника цієї структури з 2 квітня 2021 року). У свою чергу, посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року обіймає Олександр Свистунов. Із квітня 2021-го роботу обох цих структурних підрозділів столичної мерії в якості заступника голови КМДА з питань здійснення самоврядних повноважень контролював Петро Оленич, аж поки у березні 2025-го не був звільнений після отримання підозри у справі щодо можливих махінацій зі столичними комунальними ділянками.

Наразі сферу земельних відносин столиці контролює заступник голови КМДА Владислав Андронов, а ось за діяльність “містобудівного” департаменту відповідальний вищезгаданий заступник голови КМДА Вячеслав Непоп.

Автор: Іван Кулик

Теги: Кличко Виталий | Кличко | Андронов Владислав | Оленич Петр | Свистунов Александр | Пелих Валентина | SAGA Development | ООО Терра проджект | ОО Украинская ассоциация инвалидов АТО | Трискач Сергей | Афиндлиди Сергей | Хонин Игорь | Бойко Роман | Непоп Вячеслав | Гаск | ОАСК | ООО Оникс Билд | КМДА | КГГА | Караваевы дачи | Київ | Киев | Застройщик | Забудовники | НАБУ | Вавриш Андрей Валентинович | Вавриш Андрей | Вавриш | Вавриш | Андрій Вавриш



Сергій Климчук
ОГЛЯДАЧ КРИМІНАЛЬНИХ НОВИН

02 травня 2025 г., 10:53 | Переглядів: 4841 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus