Австрійський бізнесмен із компанією в Москві намагається скасувати охоронний статус історичного особняка в Києві: суди не на його боці

Читать на русском
Додати як бажане джерело в Google

Австрійський бізнесмен із компанією в Москві намагається скасувати охоронний статус історичного особняка в Києві: суди не на його боці

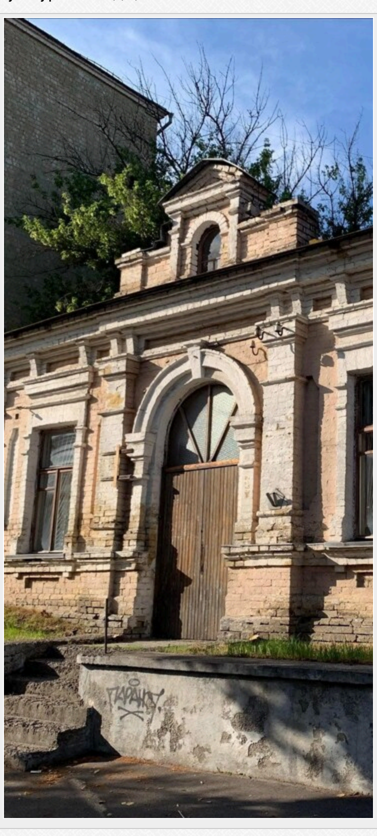
У ТОВ "Амелін-30", якому належить особняк Пилипа Баккалинського (1900-1901 років побудови) на вул. Юрія Іллєнка в Шевченківському районі столиці, не вдається звести на місці цієї історичної споруди адмінбудівлю (офісний центр). Наразі компанія остаточно програла два судових спори з цього приводу.

Так, раніше у цій ТОВці не змогли переконати суддів, що Київрада незаконно заборонила використання відповідної земельні ділянки під будівництво, дозволивши лише проведення реставраційних робіт. У свою чергу столична прокуратура через суд зобов'язала ТОВ "Амелін-30" укласти охоронний договір на вказану будівлю. Фактично у власника особняка залишається надія на вирішальний судовий спір, в рамках якого він оскаржує наказ КМДА від 2021 року про надання цій споруді статусу щойно виявленого об'єкта культурної спадщини. Але і в цьому випадку компанія поки що не має успіхів. Що цікаво, кінцевий бенефіціар ТОВ "Амелін-30", громадянин Австрії Сімон Шафер, має діючий бізнес у Москві.

Як стало відомо КВ, наразі триває судовий спір, в рамках якого ТОВ "Амелін-30", що є власником особняка Пилипа Баккалинського, намагається оскаржити охоронний статус цієї будівлі.

Ще 25 квітня 2025 року Київський окружний адмінсуд (КОАС) повністю відмовив компанії в задоволенні її вимог. Однак ТОВ "Амелін-30" вже подало апеляційну скаргу на такий судовий вердикт – 30 травня 2025-го Шостий апеляційний адмінсуд відкрив відповідне провадження.

Так, у цій справі компанія вимагає визнати протиправним і скасувати наказ Департаменту охорони культурної спадщини Київської міськдержадміністрації (КМДА) №29 від 27 квітня 2021 року про занесення особняка Пилипа Баккалинського до Переліку об'єктів культурної спадщини Києва. При розгляді справи в суді першої інстанції представники ТОВ "Амелін-30" в обґрунтування своїх вимог вказували, зокрема, на те, що раніше столичній владі було відмовлено в занесенні цієї будівлі до Державного реєстру нерухомих пам'яток – відповідне рішення було оформлено наказом Міністерства культури України №51 від 23 січня 2012 року. Однак у КОАС зазначили, що в Мінкульті не уточнили, яким саме критеріям пам'ятки не відповідає будинок і що законодавчо не заборонено повторно подавати об`єкти як до вказаного Держреєстру, так і до місцевих переліків об'єктів культурної спадщини.

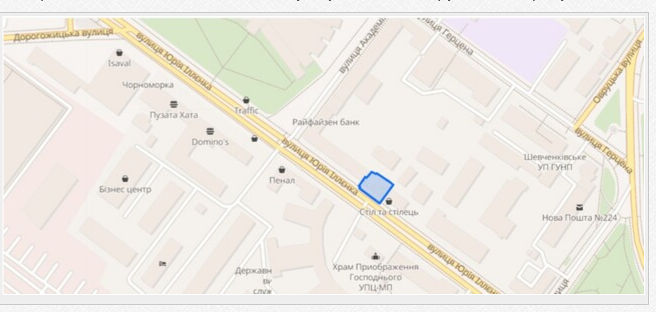


Будівля станом на 2023 рік (фото Дмитра Перова)

При цьому в суді першої інстанції також підкреслили, що історичною довідкою, яка є одним із основних документів, на підставі яких ухвалюється рішення щодо включення будівель до переліків об`єктів культурної спадщини, підтверджено, що особняк зберіг свою автентичність і має історичну цінність. Тобто, претензій стосовно надання особняку Пилипа Баккалинського охоронного статусу суд не висловив.

Передісторія

Ще 2 квітня 2009 року столична міськрада рішенням №188/1244 ухвалила передачу земельної ділянки на вул. Мельникова, 30 (колишня назва вул. Юрія Іллєнка) у Шевченківському районі площею 0,09 га в оренду ТОВ "Івентус Буд" для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціональної адміністративної будівлі і для благоустрою території та паркінгу. При цьому, більшу частина ділянки площею 0,07 га компанія отримала в оренду на 10 років, а меншу, площею 0,02 га (в межах червоних ліній) – на 5 років для влаштування будівельного майданчика. Офіційною підставою для передачі землі в оренду було названо те, що ТОВ "Івентус Буд" з вересня 2007 року є власником розташованого там нерухомого майна – нежилого будинку площею 184,4 кв.м (вищезгаданий особняк Пилипа Баккалинського). Договір оренди між міськрадою та вказаною компанією було укладено 30 грудня 2009 року.



Ділянка на карті порталу "Опендатабот"

Втім, забудувати цю землю ТОВ "Івентус Буд" не змогло чи не захотіло, і надалі ділянка отримала нового користувача. Так, 22 квітня 2021 року Київрада рішенням №917/958 погодила передачу ділянки площею 0,06 га на вул. Юрія Іллєнка, 30 в оренду ТОВ "Амелін-30" з тим же цільовим призначенням (вочевидь, площа ділянки була зменшена за рахунок тієї частини, яка раніше передавалася для влаштування будмайданчика. – ЗМІ). Термін оренди мав скласти 5 років. Підставою для цього землевідводу офіційно було названо набуття цією компанією у листопаді 2018 року права власності на вищезгадану будівлю. Того ж року, 12 липня 2021 року, між міськрадою і ТОВ "Амелін-30" було укладено відповідний договір оренди.

Що цікаво, під час розгляду вказаного земельного питання в сесійній залі Київради окремі депутати виступали проти його ухвалення – у т.ч. через те, що розташована на цій ділянці будівля є прикладом одноповерхової забудови XIX століття, якої в Києві залишилося дуже мало. Також тоді представниця фракції "Слуга народу" Ксенія Семенова повідомила, що Департамент охорони культурної спадщини КМДА запустив процес надання охоронного статусу вказаній будівлі. Крім того, депутати вказували на те, що свою заяву про необхідність пильного розгляду цього питання випустило і Міністерство культури України – у ній зазначалося, що уряд готовий розглянути питання щодо внесення особняка до реєстру пам'яток місцевого значення, але для цього КМДА має направити до вказаного міністерства відповідне звернення.

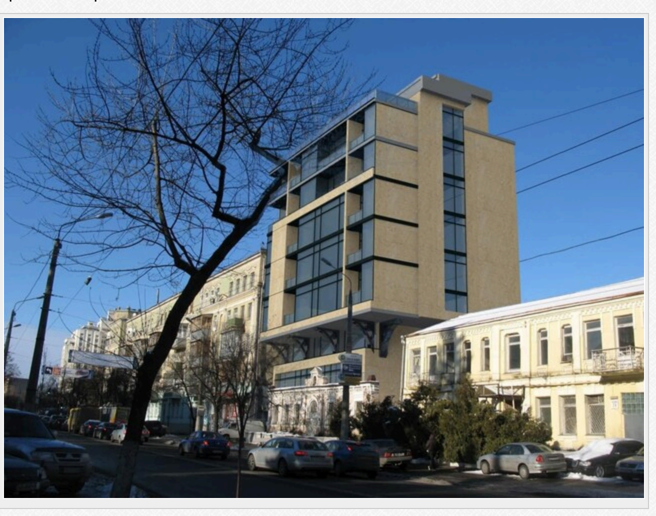
Незадовго до укладення договору оренди, 27 квітня 2021-го, сталося те, що і анонсували депутати міськради – Департамент охорони культурної спадщини КМДА вищезгаданим наказом №29 вніс особняк Пилипа Баккалинського до Переліку об'єктів культурної спадщини Києва. Таким чином будівлі було надано статус щойно виявленого об'єкта культурної спадщини. Цим же наказом передбачалося, що чиновники поінформують власника будівлі про необхідність укладання охоронного договору на неї.

У документі зазначалося, що підставою для цього є те що "будинок зберіг свою автентичність (загальну об'ємно-просторову композицію в історичних параметрах та габаритах, зовнішні та внутрішні несучі стіни, декоративне оздоблення та архітектурне вирішення фасадів, загальну конфігурацію плану) і становить архітектурну цінність, як невід'ємний елемент історичної забудови вулиці Іллєнка". Також у наказі повідомлялося, що особняк є прикладом забудови в стилі історизм із рисами неокласицизму і пов'язаний з історичними подіями, життям та діяльністю людей, які зробили значний внесок у розвиток регіону. Зокрема, йшлося про все того ж Пилипа Баккалинського – учасника російсько-турецької війни 1877-1878 років, могила якого є пам'яткою історії місцевого значення.

Примітно, що після публікації вказаного наказу КМДА на своєму сайті повідомила, що подальшим кроком столичної влади буде ініціювання надання будинку Міністерством культури та інформаційної політики статусу пам'ятки місцевого значення і занесення особняка до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Невдовзі після цього, у травні 2021-го, депутат Київради Володимир Прокопів (фракція "Європейська солідарність", також є заступником голови КМДА з питань здійснення самоврядних повноважень) зареєстрував проєкт рішення щодо внесення змін до рішення Київради про передачу ділянки на вул. Мельникова, 30 в оренду ТОВ "Амелін-30". Цим документом фактично передбачалася зміна цільового призначення землі – словосполучення "для будівництва" пропонувалося замінити на "для реставрації". Таку ініціативу Прокопів пояснив необхідністю недопущення знищення особняку Пилипа Баккалинського, який напередодні було занесено до Переліку об'єктів культурної спадщини Києва.

До слова, претензії до вказаного проєкту рішення мало управління правового забезпечення діяльності Київради. Зокрема, юристи вказали на те, що документ не містить пунктів стосовно повідомлення землекористувача про зміну виду використання ділянки. Однак, таке зауваження було проігноровано при прийнятті Київрадою остаточного рішення – 23 травня 2022 року міськрада рішенням №4871/4912 затвердила документ Прокопів без врахування претензій юристів.



Один із рендерів "майбутньої" офісної будівлі на вул. Юрія Іллєнка, 30

А у серпні 2023 року ТОВ "Амелін-30" звернулося до Господарського суду Києва із позовом щодо визнання протиправним і скасування цього рішення. В обґрунтування таких вимог у компанії зазначили, що Київрада вказаним рішенням фактично змінила вид використання ділянки, чим порушила права ТОВки як землекористувача, який мав законні очікування використовувати її для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціональної адміністративної будівлі, паркінгу.

У міськраді у свою чергу заперечували проти задоволення таких вимог. Її юристи, серед іншого, вказували на те, що так як будівля на вул. Юрія Іллєнка, 30 була визнана об`єктом культурної спадщини, на якому дозволяються лише роботи з реставрації, Київрада просто привела у відповідність до вимог законодавства України у сфері охорони культурної спадщини "початкове" рішення № 917/958 про передачу ділянки в оренду. Крім того, у Київраді зазначили, що ТОВ "Амелін-30" не здійснив жодних дій щодо укладення такого охоронного договору на будівлю (станом на квітень 2024-г), чим ухиляється від виконання покладених на нього законодавством обов`язків. А тому, мовляв, рішенням № 4871/4912 було підкреслено необхідність збереження об`єкту культурної спадщини, який перебуває у власності компанії, через проведення його реставрації.

29 квітня 2024 року столичний госпсуд повністю задовольнив позов ТОВ "Амелін-30". Зокрема, у суді зазначили, що, відповідно до вимог законодавства, рішення Київради не може замінити охоронний договір. Однак у міськраді не здалися, і 4 грудня 2024 року Північний апеляційний господарський суд задовольнив її апеляційну скаргу, скасувавши рішення суду першої інстанції. Надалі ТОВ "Амелін-30" подало касаційну скаргу до Касаційного господарського суду, але останній 16 квітня 2025 року закрив касаційне провадження. Фактично це було зроблено через те, що компанія не змогла довести суду, що програшну для неї постанову апеляційного суду потрібно оскаржувати в суді касаційної інстанції.

При цьому, поки тривав вказаний судовий спір Київська міська прокуратура в рамках іншої судової справи добилася того, щоб ТОВ "Амелін-30" було зобов'язано все ж укласти охоронний договір на особняк Баккалинського. Остаточне рішення по цій справі було винесено Касаційним адмінсудом ще 23 травня 2024 року.

Чиї інтереси?

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "Івентус Буд" було зареєстроване у серпні 2007 року. Його керівником наразі зазначено киянина Андрія Закревського, засновником – ТОВ "Іммо-Бетайлігунг", кінцевими бенефіціарами – громадян Австрії Герхарда Цеетхофера і Леопольда Сандлера.

ТОВ "Амелін–30" було зареєстроване у Києві в липні 2018 року. Його керівником є Марія Крашевська, засновниками та кінцевими бенефіціарами – громадянин Австрії Сімон Шафер і киянка Алла Костюченко, яка зареєстрована з ним в одній квартирі в столиці.

Зазначимо, що Герхард Цеетхофер (відомий у своїй країні архітектор) і Леопольд Сандлер є керуючими партнерами австрійської компанії "GLD Invest Group", яка займається будівництвом об'єктів нерухомості та їхнім управлінням. Вона має інтереси у низці міст Європи, у т.ч. у Відні (Австрія), Будапешті (Угорщина) та Києві. До слова, на офіційному сайті цієї компанії досі є згадка про її участь у проєкті будівництва 9-поверхової офісної будівлі на вул. Мельникова в Києві – або це застаріла інформація, або ж, не дивлячись на офіційні зміни власника особняка Пилипа Баккалинського і користувача землі під ним "GLD Invest Group" неформально залишається забудовником.

Що стосується Сімона Шафера, то інформації про нього у відкритих джерелах менше. Втім, відомо, що він, ймовірно, пов'язаний з вищезгаданими двома австрійцями. Так, Шафер є засновником російського ТОВ "Креатив Строй", яке зареєстроване вул. 2-ій Карачаровській у Москві. Станом на 2024 рік ця компанія була діючою – її чистий прибуток склав 1,3 млн рублів. При цьому, керівниця "Креатив Строй" Інесса Баталова також є керівницею тепер вже ліквідованого ТОВ "Ц-Архітектс" (компанія була зареєстрована у тій же будівлі у Москві, що і "Креатив Строй"), засновником якого є все той же Герхард Цеетхофер.

Цікаво, що у 2007-2008 роках співвласником ТОВ "Івентус Буд" був Олександр Лойфенфельд – депутат Київради VI скликання (обирався від партії "Громадський актив Києва") та член Наглядової ради Єврейської конфедерації України, який неодноразово потрапляв до рейтингів найбагатших людей України (у 2013 році посів 164 місце зі статками 50,4 млн доларів).

Його бізнес-інтереси досить широкі: свого часу Лойфенфельд був співвласником нині ліквідованого банку "Синтез", інвестував кошти в столичну нерухомість та землю тощо. Серед його партнерів по різним проєктам ЗМІ називали, зокрема, міністра освіти України часів президента Віктора Януковича Дмитра Табачника і народного депутата декількох скликань Вадима Рабіновича (у діючому IX скликанні обирався від партії "Опозиційна платформа – За життя"). Перший, до слова, заочно засуджений за держзраду, другий наразі має статус обвинуваченого за цією ж статтею.

У Києві систематично виникають ситуації щодо знищення як тих історичних об'єктів, які вже визнані пам'ятками і мають охоронний статус, так і тих, які міська влада досі не спромоглася включити до відповідних переліків. У випадках, коли руйнуються будівлі "без статусу", активісти найчастіше звинувачують керівництво міста в підігравванні інтересам забудовників, адже останнім за таких обставин не треба погоджувати містобудівні зміни з органами охорони культспадщини.

Так, наразі у столиці тривають скандали навколо будівельних робіт на залишках фундаменту Палацу останнього гетьмана України Кирила Розумовського. У березні суд в рамках кримінальної справи наклав арешти на розташовані "над ним" будівлі та відповідну земельну ділянку, заборонивши проведення реконструкції розташованих там споруд під адмінбудівлю, а у квітні Мінкульт увів свій "мораторій" та паралельно наклав штраф на забудовника. Цьому передували поки що безрезультатні звернення низки пересічних киян і активістів-пам'яткоохоронців до міської влади щодо облаштування на цій території музею.

При цьому власник вищезгаданих будівель і землекористувач ТОВ "Собі" хоча й декларує плани щодо реставрації та консервації фундаменту, але вже двічі не зміг отримати відповідний дозвіл від Державної інспекції архітектури та містобудування – через те, що проєктні рішення суперечать вимогам дозволу на реконструкцію. Схоже, аж поки все той же Мінкульт не внесе цей об'єкт до реєстру нерухомих пам'яток України, про що вже клопотала столична влада, ситуація й надалі буде підвішеною.

Крім того, суспільним резонансом супроводжується історія навколо запланованого будівництва торговельно-розважального центру на території колишнього Лук'янівського трамвайно-тролейбусного депо. Активісти-пам'яткоохоронці наполягають, що замість заявленої реставрації розташованих там двох будівель 1909-1910 років, які мають охоронний статус і повинні стати частиною нового комерційного об'єкту, фактично відбувається їхня руйнація. На фоні цього у КМДА винесли два приписи щодо зупинки робіт на цій території, а незгодна з цією забудовою громадськість подала звернення до прокуратури з приводу можливих порушень. У свою чергу забудовник – ТОВ "Будхол", яке входить до складу естонського девелопера "Arricano", зупинятись, схоже, не збирається – наполягає, що усе проходить в рамках закону і що він "рятує" ці споруди, намагаючись зберегти їхню цінність.

Департаментом охорони культурної спадщини КМДА з 23 серпня 2023 року керує Марина Соловйова (на колажі). Діяльність вказаного структурного підрозділу столичної мерії наразі контролює заступниця голови КМДА Ганна Старостенко. Раніше, з початку 2021 року і до початку 2023 року включно, за цей напрям відповідав інший заступник Віталія Кличка – вищезгаданий Володимир Прокопів.

Департамент земельних ресурсів КМДА з 29 червня 2021 року очолює Валентина Пелих (виконувала обов'язки керівника цієї структури з 2 квітня 2021 року). 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.

Довідка. Ділянку під будівництво свого будинку підполковник у відставці Пилип Баккалинський придбав ще у 1899 році. За інформацією відкритих джерел, 1900-1901 роках на ній було зведено одноповерховий цегляний будинок із дерев'яним мезоніном у стилі неокласицизму з елементами неоренесансу. Після смерті Баккалинського у 1908 році в цій садибі жили його нащадки (у т.ч. службовець Акцизної управи Федір Баккалинський та його син Дмитро), а за радянської влади будинок націоналізували та віддавали під різні адміністративні установи.

Автор: Олександр Глазунов

Теги: Пелих Валентина | Андронов Владислав | Соловьева Марина | Старостенко Анна | Шафер Симон | Цеетхофер Герхард | Закревский Андрей | Прокопив Владимир | Семенова Ксенія | Семенова Ксения | ТОВ Івентус Буд | КГГА | КМДА | ТОВ Амелін-30 | Київ | Киев

Микола Сидоренко
РЕДАКТОР РОЗДІЛУ «НОВИНИ СВІТУ»

24 червня 2025 г., 19:13 | Переглядів: 2730 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus