

ГОЛОВНА → ВАЖЛИВЕ → "ГАРАЖ" ЗА СІМ СОТОК І МАГАЗИН У ФІНАЛІ: ЯК У СТАРОКОСТЯНТИНОВІ РОЗПРОДАЮТЬ ГРОМАДСЬКУ ЗЕМЛЮ ЧЕРЕЗ ФІКТИВНУ НЕРУХОМІСТЬ

"Гараж" за сім соток і магазин у фіналі: як у Старокостянтинові розпродають громадську землю через фіктивну нерухомість

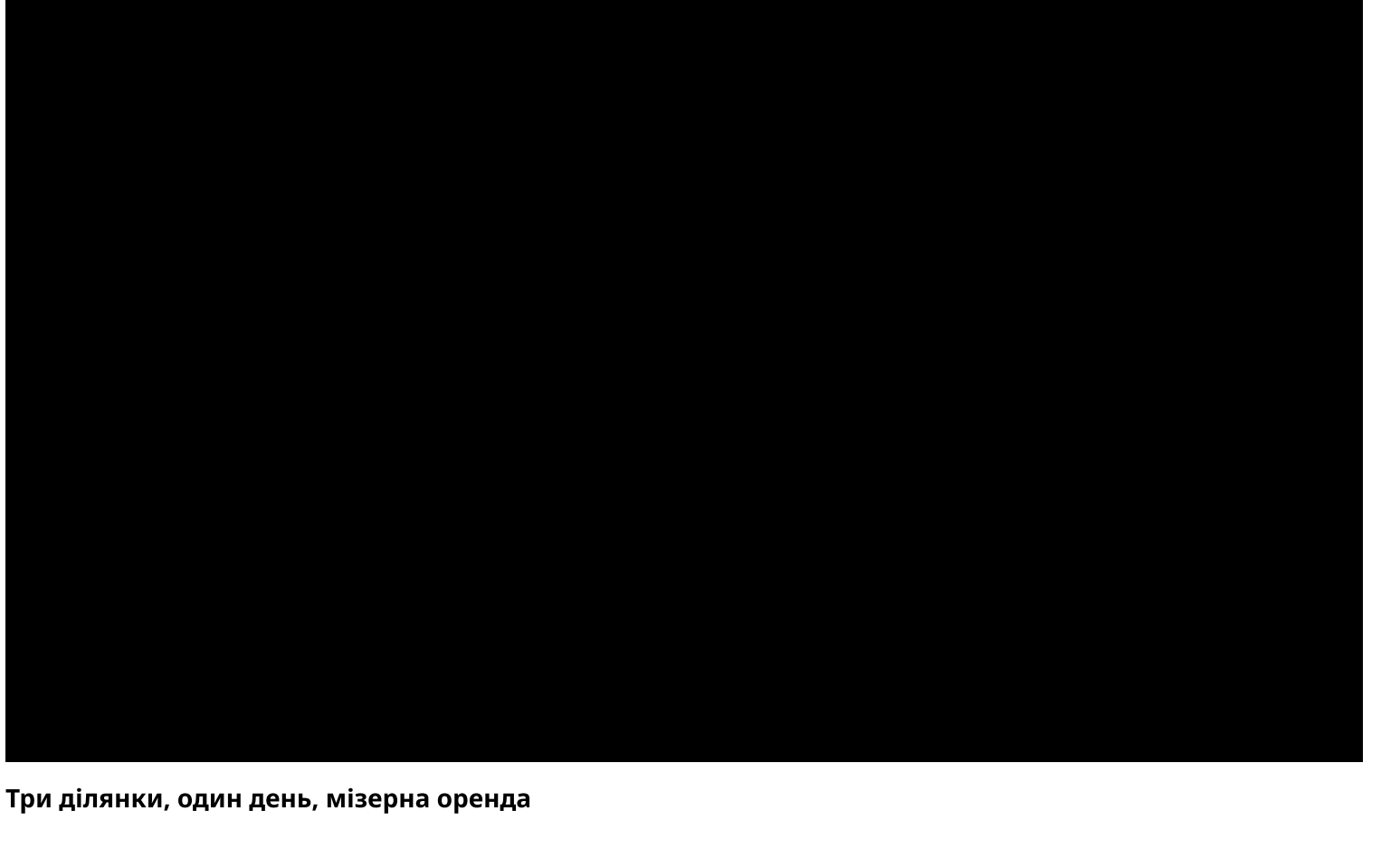
17.09.15.06.26



Поки ветерани місяцями чекають на земельні ділянки, у Старокостянтинові Хмельницької області комунальна земля іде "цасливчиком" безкоштовно — через схему з реєстрацією металевих конструкцій як об'єктів нерухомості. Тепер там зводять супермаркет. Кримінальне провадження вже відкрито.

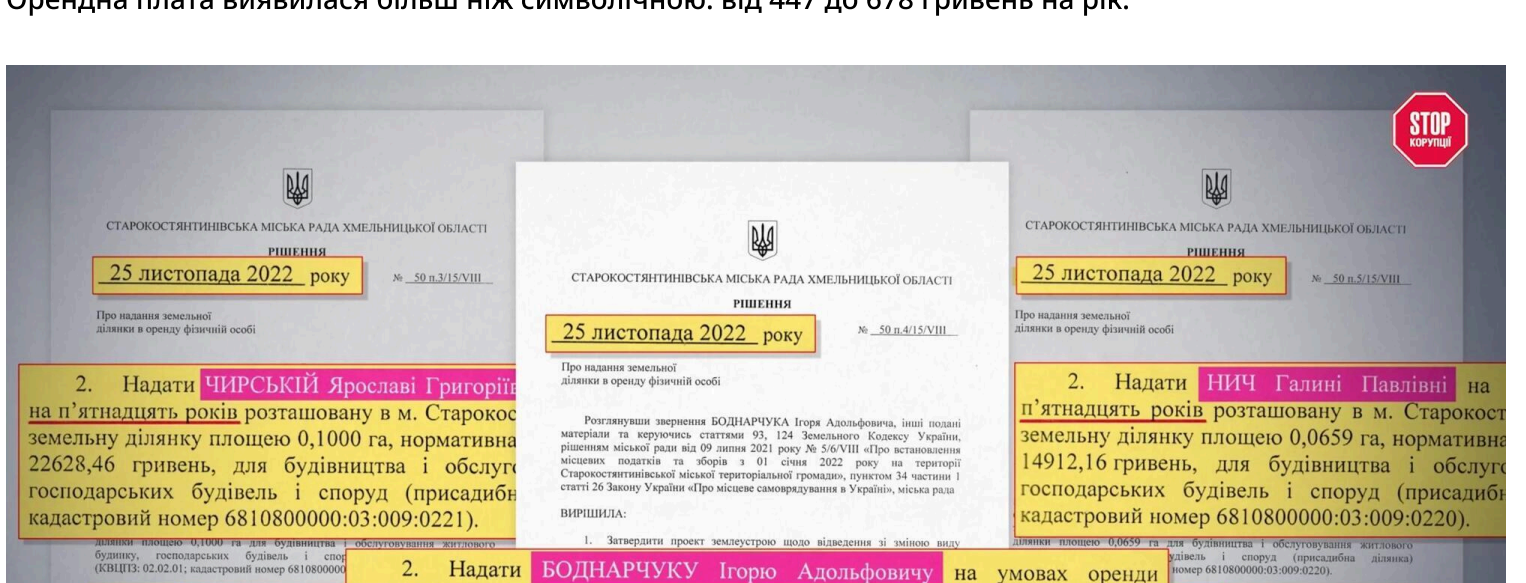
Детальніше — у сюжеті Марії Винниченко для "Стоп Корупції ТВ".

У центрі невеликого міста на Хмельниччині — Старокостянтинова — розгортається історія, яка могла б стати підручковим прикладом земельних маніпуляцій в умовах воєнного часу. Її головні "герої": іржаві металеві-бетонні конструкції, зареєстровані як гаражі, мізерна орендна плата, миттєвий перепродаж і майбутній супермаркет на місці колишнього нічого. Плюс — місцевий депутат, який опіював земельну комісію і чия дружина зрештою опинилася серед покупців цієї землі.

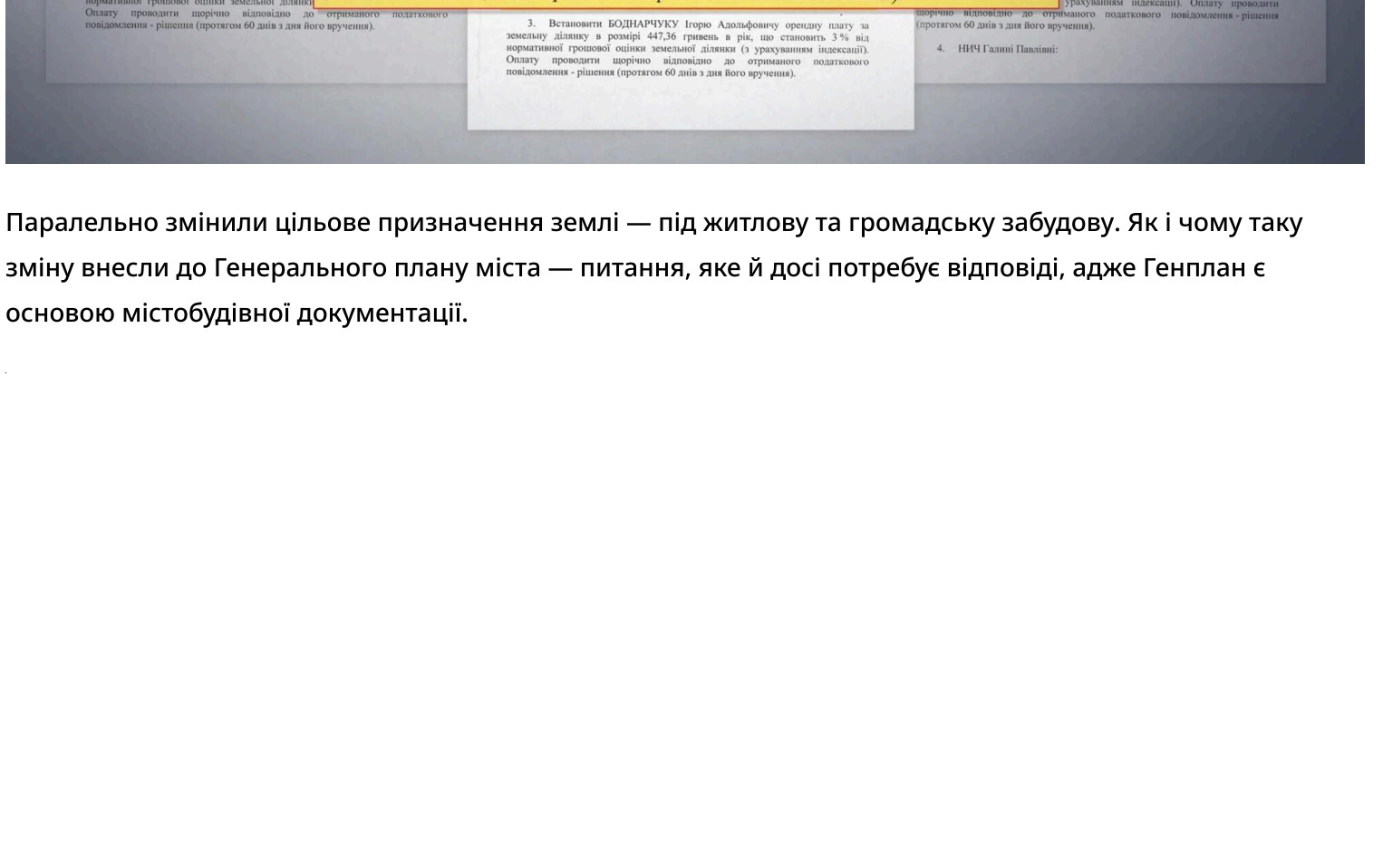


Три ділянки, один день, мізерна оренда

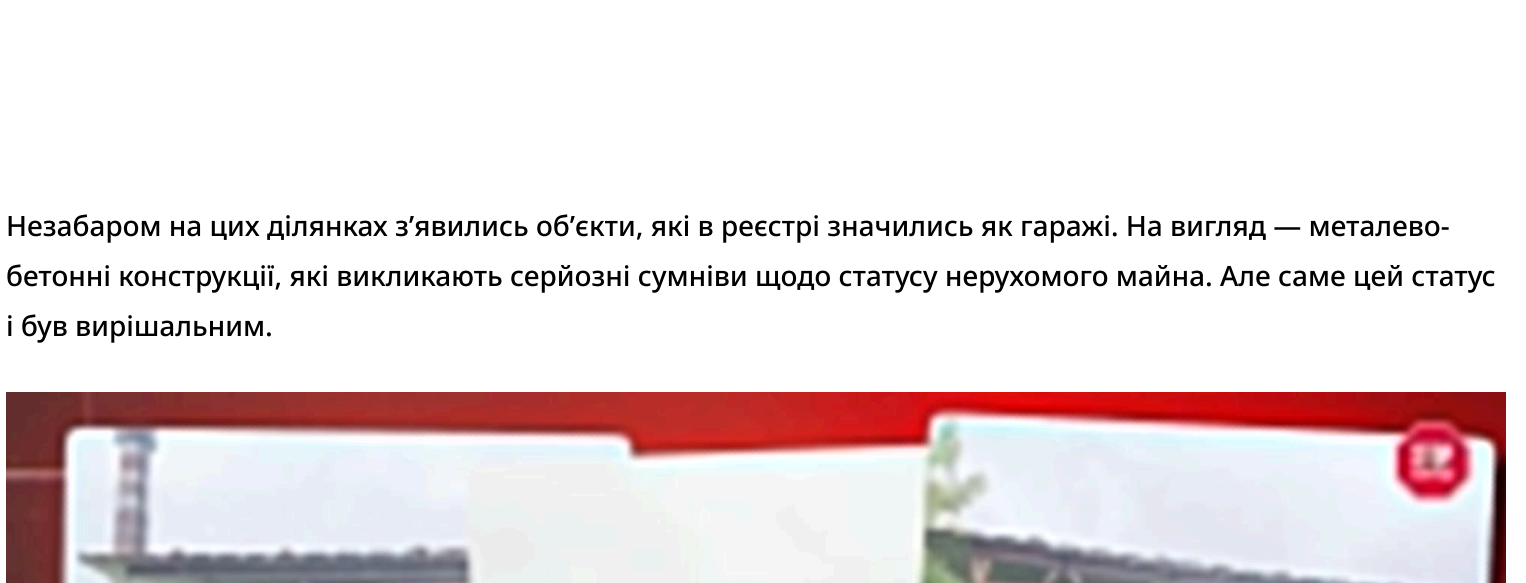
Ще у 2020 році Старокостянтинівська міська рада в один і той самий день надала дозвіл трьом особам на розробку проєкту землеустрою щодо відведення трьох сусідніх земельних ділянок на вулиці Ессенській. У листопаді 2022 року — знову в один день — ці ж три особи отримали ділянки в оренду строком на 15 років. Орендна плата виявилася більш ніж символічною: від 447 до 678 гривень на рік.



Паралельно збитили цільове призначення землі — під житлову та громадську забудову. Як і чому таку зміну ввели до Генерального плану міста — питання, яке й досі потребує відповіді, адже Генплан є основою містобудівної документації.



Незабаром на цих ділянках з'явилися об'єкти, які в реєстрі значилися як гаражі. На вигляд — металеві-бетонні конструкції, які викликають серйозні сумніви щодо статусу нерухомого майна. Але саме цей статус і був вирішальним.



Лазівка у законі — і хто нею скористався

Питання про те, як під час воєнного стану взагалі стала можливою безоплатна приватизація, має конкретну юридичну відповідь. У 2022 році до Перехідних положень Земельного кодексу України додали норму, яка заборонила безоплатну передачу комунальної та державної землі у приватну власність. Однак поступово законодавство пом'якшило: до того ж пункту втратили уточнення — заборона не поширюється на власників нерухомого майна, яке вже розташоване на відповідній ділянці.

Саме під цей виїмок і підпадали власники "гаражів". Отримавши статус власників нерухомості, вони звернулися до міської ради — і та передала їм землю безкоштовно у власність.

Проте є суттєве "але". Декан факультету землепорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України, заступник голови Асоціації фахівців землеустрою Тарас Євсюков пояснює принципну різницю між справжньою нерухомістю та тим, що могло бути зведено на цих ділянках:

"Якщо ми не можемо перемістити нерухоме майно, не пошкодивши або не завдавши йому шкоди, то це майно є нерухомим. Якщо це, умовно кажучи, якийсь металевий каркас поставили на ділянку, а потім перемістили — це не буде вважатися нерухомим майном".

Крім того, розміри виділених ділянок викликають окремі запитання. За нормами Земельного кодексу, під гараж передбачено максимум одну сотку. Натомість двом з трьох "цасливчиків" отримали по шість із половиною соток кожен, а одній із власниць виділили й узагалі десять соток. Тобто площу збільшили у сімдесят разів від законодавчо дозвolenної норми.

Перепродаж і нові власники

Ось де схема набуває особливої виразності. Незабаром після того, як ділянки оформили у приватну власність, усі три їхні власники їх продали. Покупцями стали: мати місцевого забудовника та дружина тодішнього очільника земельної комісії міської ради — депутата Андрія Поліщука. Ця інформація випливає з його публічної декларації.

Примітно, що Поліщук фігурує і безпосередньо в процесі приватизації. На фінальному етапі оформлення він діяв як офіційний представник однієї із заванців — Ярослави Чирської, дочки за її довіреністю при поданні документів до міської ради у момент вирішення питання про безоплатну передачу ділянок. Коли журналісти зв'язалися з Поліщуким, аби з'ясувати деталі, той обирав розмову саме на питанні про Чирську.

Зв'язатися з самою Чирською не вдалося: за даними з власних джерел редакції, жінка перебуває за кордоном.

Вдалося поговорити з іншою колишньою власницею ділянки — Галиною Ніч. Її відповідь виявилася промовистою:

"Нічого я вам казати не буду. То що я її віддала, тому що вона мені не потрібна. Я не чоловік, а жінка пенсійного віку. Мені там не треба було її".

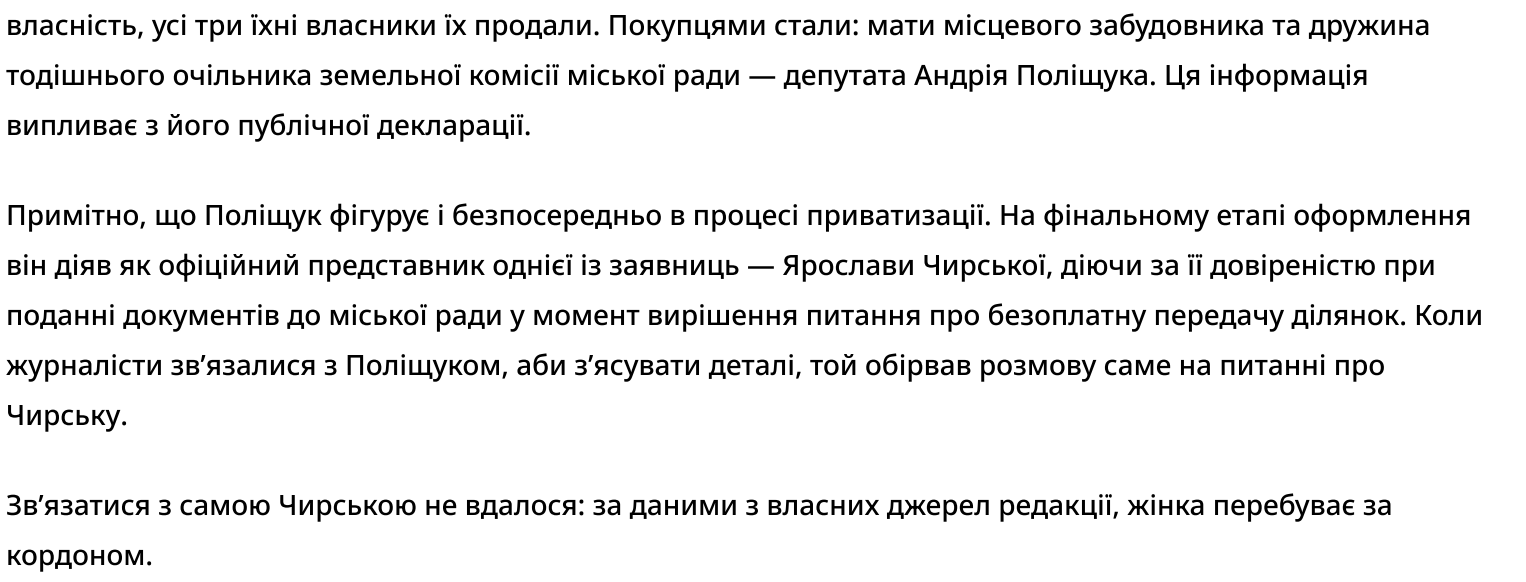
На питання про те, як відбувався продаж і яким чином було зареєстровано об'єкт нерухомості на Ессенській, — розмову обірвала.

Синхронність як доказ координації

Окрема деталь, яку складно вважати збігом: всі три рішення міської ради щодо ділянок вносились в один і той самий день. Так само в один день дружина Андрія Поліщука разом із партнеркою придбала всі три об'єкти. Три ділянки згодом об'єднали в одну.

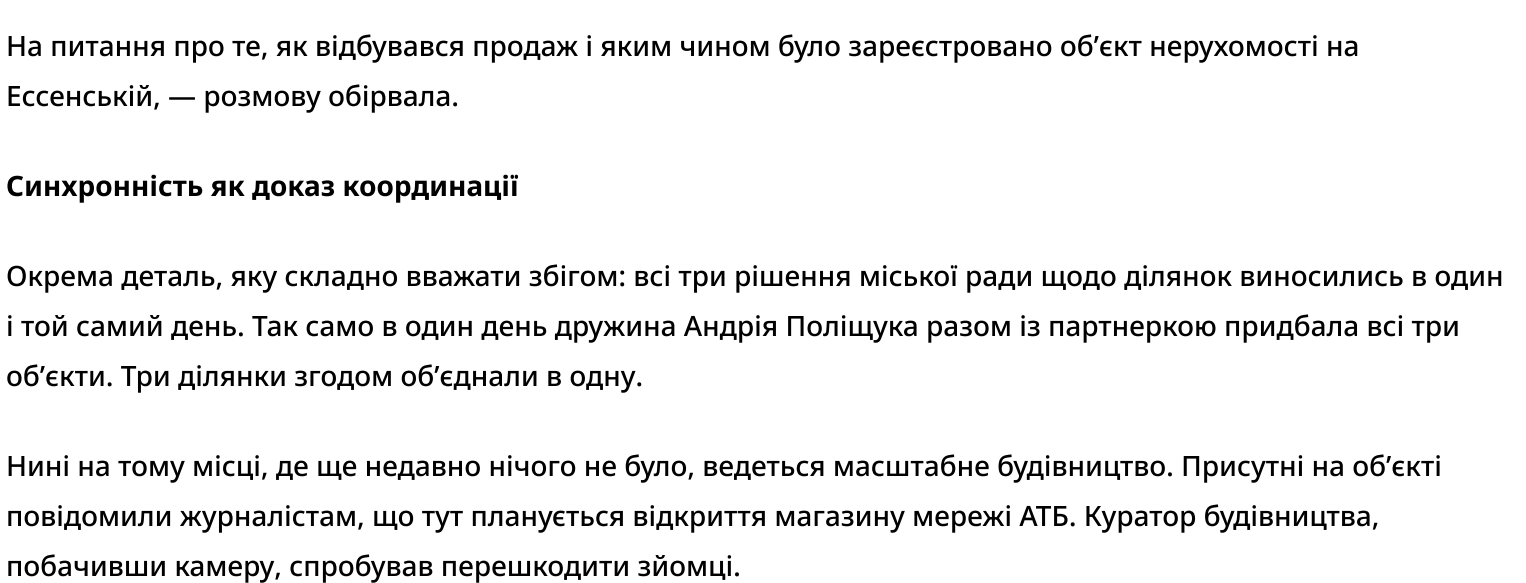
Нині на тому місці, де ще недавно нічого не було, ведеться масштабне будівництво. Присутні на об'єкті лавдачники журналістам, що тут плануються відкриття магазину мережі АТБ. Куратор будівництва, побачивши камеру, спробував перешкодити зйомці.

Редакція офіційно звернулася до мережі АТБ із запитаннями: чи відомо їхньому керівництву походження цих земельних ділянок і чи перевіряє компанія юридичну чистоту об'єктів перед початком будівництва. Комунікаційний відділ компанії на дзвінки не відповів, на гарячій лінії порадили "чекати". Відповіді на момент публікації матеріалу немає.

**Ветеранам — відмова, "своє" — гектари**

Депутат міської ради Сергій Жмурко, член земельної комісії, неодноразово ініціював виставлення ділянок на аукціон — задля поповнення міського бюджету:

"Ми неодноразово ініціювали, щоб ці земельні ділянки були продані з аукціону для того, щоб кошти надходили в бюджет міста для вирішення соціальних, побутових проблем, для підтримки обороноздатності нашої країни. Допомога внутрішньо переміщеним особам і так далі".



За його словами, депутати продовжували голосувати за передачу ділянок — і не без відповідних стимулів:

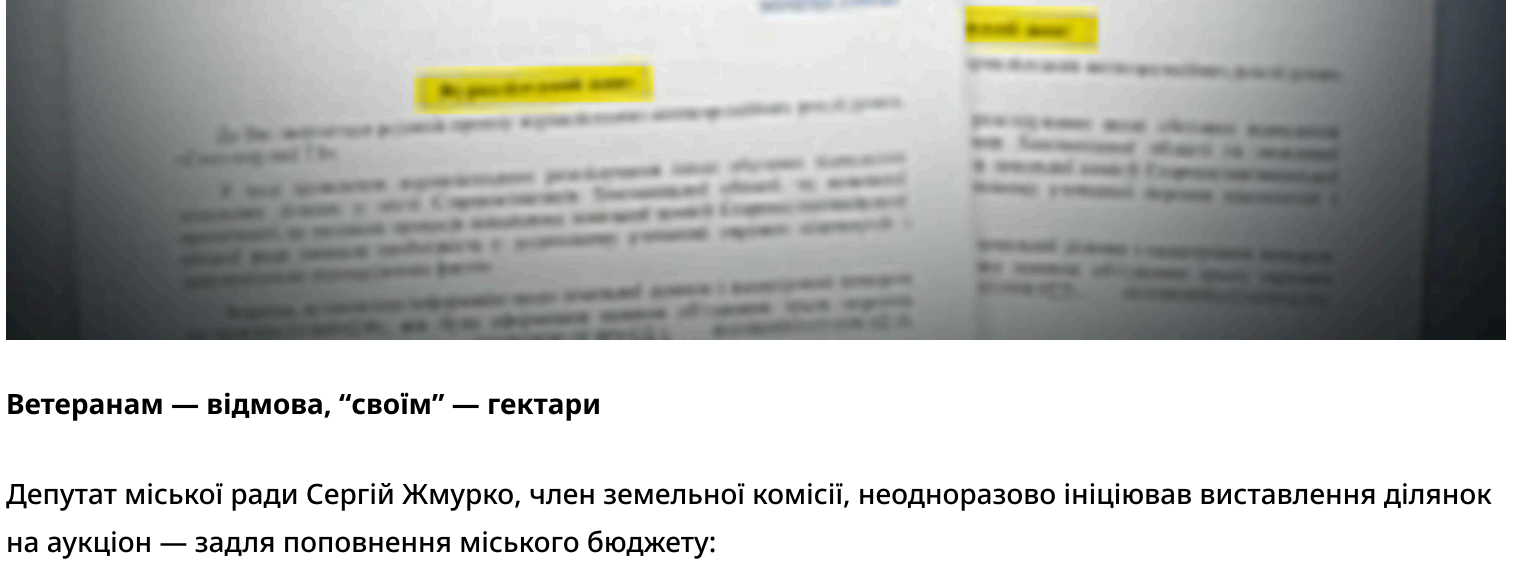
"На це все дивляться і депутати спокійно, тому що сам міський голова спонукає, закликає голосувати. Він мені особисто пропонував голосувати за цю ділянку для виділення у приватну власність цих осіб".

Міський голова Старокостянтинова Микола Мельничук на запитання про земельні рішення відповів ухильно, посилаючись на завантаженість:

"До нас надходить через ЦНАП сотні, сотні заяв. Приблизно сотні заяв по земельних ділянках. І міський голова не може перевіряти всіх. Він відповідно має діяти".

Колі ж журналісти запитали, скільки саме військових отримали землю під час воєнного стану — по схемі, аналогічній до тієї, що на Ессенській, — Мельничук відповів:

"Зараз земля не надається нікому. По схемі, що вони там надавали сервітут на користування, це робили депутати. Вони самі опрацювали ці питання і самі проводили голосування".

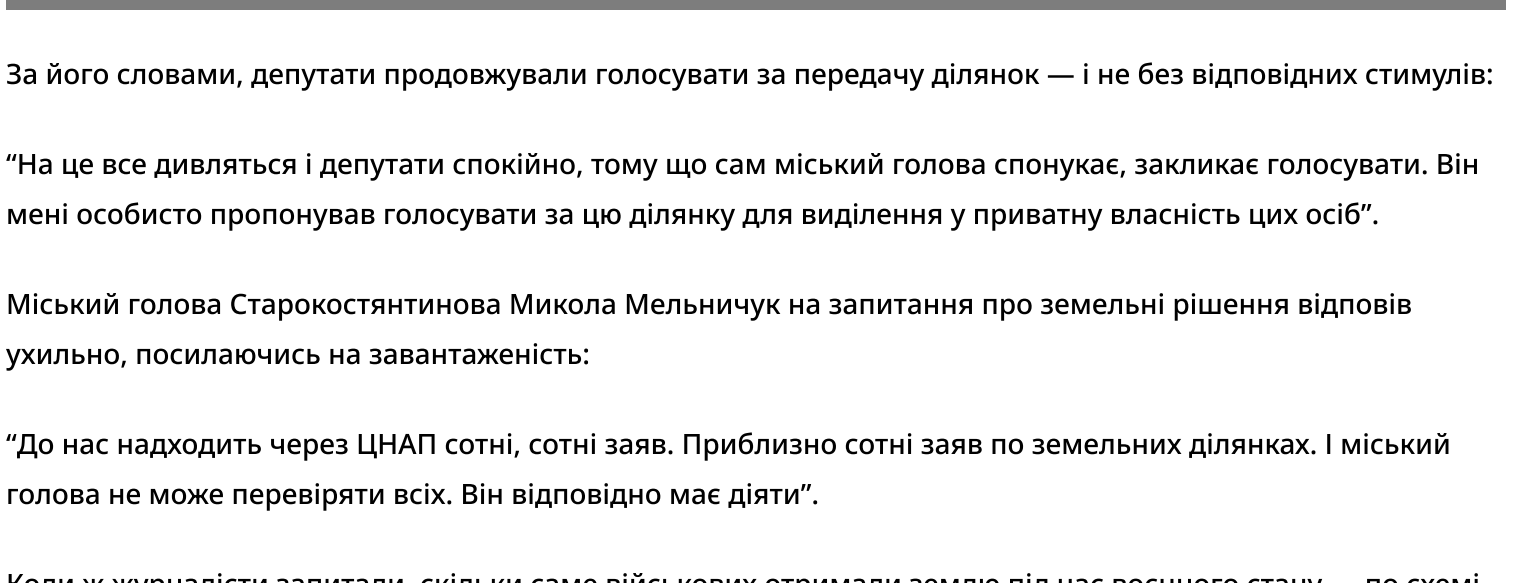
**Голова громадської організації "Старкон єднає" Віктор Наконечний не приховує обурення:**

"Військовий стан" для ветеранів немає землі, а для когось з іншої області і земля. І це неодноразово. Мер роздає землю своїм друзям, які будують магазини під багатопокровіями, ринки, фундаменти. Це неприпустимо. В нас була відоміт кримінальна справа по парку, щоб була підписана кошторисна документація і були перераховані кошти. Але ці працівники працюють, нічого не звільняють, нікто не сидить в СІЗО. Це відбувається систематично. Це місце героїв, але проблем тут стільки, що тут має бути і НАБУ, і ДБР, і всі перевіряти всі повністю, всі ланки нашої громади".

**Кримінальне провадження — вже відкрито**

Ситуація не залишилася без уваги правоохоронців. Слідче управління Головного управління Національної поліції в Хмельницькій області відкрило досудове розслідування. Матеріалі щодо ділянок на Ессенській предядані до кримінального провадження. Заступник начальника відділу Хмельницької області прокуратури Роман Роговський підтвердив:

"За взаємними фактами слідчим управлінням Головного управління Національної поліції в Хмельницькій області здійснюється досудове розслідування. Проводяться необхідні слідчі дії, скеровані на встановлення всіх обставин вчинення вказаного кримінального правопорушення".



Тарас Євсюков з НУБІП зазначає, що правова наслідки можуть поширитися як на тих, хто реєстрував об'єкти, так і на тих, хто ухвалював рішення:

"Якщо суд або ж експертиза вкаже на те, що це була ділянка, не правомірно шлохом зареєстрована, тобто цей об'єкт не був нерухомістю, то відповідні юридичну чистоту об'єктів перед початком будівництва, так і тих, хто приймав відповідні рішення. І громада, звичайно, має повне право повернути цю земельну ділянку в свою власність".

**Замість висновку**

Схема, задокументована у Старокостянтинові, — не про гаражі і не про металеві каркаси. Вона — про систему вразливості земельного законодавства, яку можна експлуатувати навіть під час воєнного стану. Дефіцитна міська земля, яка мала б тити на потреби громади, ветеранів, переселенців або поповнювати бюджет через прозорі аукціони, опинилася в руках конкретних осіб — без конкурсу, без ринкової ціни, але з чіткою схемою та іменами.

Редакція продовжуватиме стежити за перебігом кримінального провадження та розвитком подій навколо будівництва на Ессенській.