Забудова біля Київської фортеці: суд відмовив підприємиці Седих, яка намагалася відібрати землю у «Київзеленбуду»

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

Забудова біля Київської фортеці: суд відмовив підприємиці Седих, яка намагалася відібрати землю у «Київзеленбуду»

У столиці тривають перипетії навколо запланованої забудови території на вул. Ігоря Брановицького, 7-А. Наразі ФОП Олена Седих намагається в судовому порядку скасувати два рішення Київради 2023-2024 років, якими дві ділянки за вказаною адресою були передані в користування КО "Київзеленбуд", а ще по одній ділянці тут було затверджено технічну документацію.

Підприємиця намагається переконати служителів Феміди у тому, що ухвалення вказаних рішень "заважає" реконструкції розташованих там будівель – мовляв, до землі під цими спорудами неможливо під'їхати. Реалізовувати проєкт ФОП має намір з ТОВ "Компанія "Реал Груп", яке минулоріч програло вже два схожих судових спори – серед іншого, суб'єкт господарювання не зміг довести, що саме він має бути користувачем цих ділянок, а не "Київзеленбуд", і що насправді на цій землі нема зелених насаджень, під обслуговування яких вказане комунальне об'єднання отримало землю. Що цікаво, зараз заявляється про те, що на цій території має "вирости" фізично-реабілітаційний центр, а раніше була інформація, що "Компанія "Реал Груп" планує збудувати там 26-поверховий житловий комплекс.

Як стало відомо КВ, 14 травня 2026 року Господарський суд Києва повністю відмовив фізичній особі – підприємиці (ФОП) Олені Седих у задоволенні позову по справі №910/15164/25.

В рамках цього спору вказана громадянка вимагає визнати протиправними і скасувати рішення Київради №7004/7045 від 13 липня 2023 року і №435/8401 від 11 квітня 2024 року, а також скасувати державну реєстрацію в Державному земельному кадастрі трьох ділянок на вул. Ігоря Брановицького, 7-А у Печерському районі Києва загальною площею майже 0,28 га (кадастрові номери 8000000000:79:046:0007, 8000000000:79:046:0008 і 8000000000:79:046:0022). Фактично це ще одна судова справа, від якої залежить доля вказаної території, у т.ч. в контексті її майбутньої можливої забудови. При цьому, Олена Седих, схоже, ще має право на апеляційне оскарження програшного для себе рішення суду першої інстанції.

Передісторія

У березні 2012 року ТОВ «Компанія «Реал Груп» стало власником нежилих будівель площею близько 1,5 тис. кв.м. (склад, столярна майстерня, ремонтно-механічна майстерня тощо) на земельній ділянці на вул. Перспективній, 7-А площею 4897,51 кв.м. (близько 0,49 га) з обліковим кодом 79:046:001. Ця нерухомість раніше знаходилася у власності громади Києва – між зазначеним суб'єктом господарювання і Головним управлінням комунальної власності Київської міськдержадміністрації (КМДА) тоді було укладено відповідний договір її купівлі-продажу.

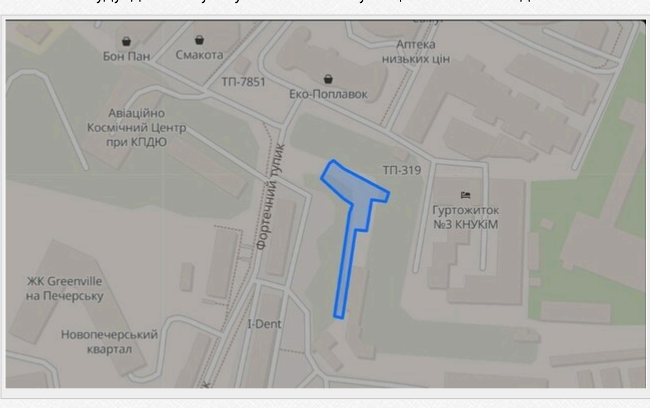
У серпні 2015 року "Компанія "Реал Груп" почала розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під вказаним нерухомим майном для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, підземними та наземними паркінгами та об`єктами інженерно-транспортної інфраструктури. При цьому, йшлося про землю площею 0,67 га, яка мала обліковий код №79:046:034 (це була вищезгадана ділянка з кодом 79:046:001 "плюс" прилегла територія). Ця ТОВка протягом 2015-2016 років навіть встигла отримати погодження на такий землевідвід від різних органів – Департаменту культури КМДА, Міністерства культури тощо. Але отримати цю землю в оренду компанія так і не змогла – фактично міськрада її не відвела.

А у листопаді 2016 року вищезгадана Олена Седих стала власницею розташованого на сусідній ділянці за тією ж адресою нежитлового будинку площею 411,4 кв.м. Хто був попереднім власником цієї будівлі, у відкритих джерелах інформація відсутня.

19 січня 2021 року між ТОВ "Компанія "Реал Груп" і громадянкою Оленою Седих було укладено договір на реконструкцію вищезгаданих розташованих на цих ділянках будівель та споруд загальною площею 1944 кв.м. Згідно з цією угодою, компанія мала отримати 70% площ у відреконструйованих будівлях, а Олена Седих – решту 30%. У грудні 2024 року стало відомо, у що мають "перетворитися" всі ці будівлі – тоді ТОВ "Компанія "Реал Груп" замовило розробку проєктної документації щодо реконструкції вказаних споруд під фізично-реабілітаційний центр з приміщеннями адміністративно-побутового призначення, для персоналу та апартаментами.

При цьому, 23 лютого 2021 року Київрада рішенням №55/96 надала КО "Київзеленбуд" дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення у постійне користування земельних ділянок на вул. Ігоря Брановицького, 7А. Йшлося саме про частину землі, на яку претендувало ТОВ "Компанія "Реал Груп" – дві ділянки орієнтовною площею 0,06 га та 0,15 га. Але на цій землі не розташовувалися належні вказаній компанії будівлі.

Через два з половиною роки, 13 липня 2023-го, міськрада вищезгаданим рішенням №7004/7045 затвердила такий проєкт землеустрою і погодила передачу двох вищезгаданих ділянок площею 0,154 га і 0,064 га (кадастрові номери – 8000000000:79:046:0007 та 8000000000:79:046:0008) в постійне користування "Київзеленбуду" для обслуговування та експлуатації зелених насаджень.



Більша ділянка на карті порталу "Опендатабот"

Надалі, 11 квітня 2024 року, Київрада вищезгаданим рішенням №435/8401 затвердила технічні документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, у тому числі й стосовно ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:046:0022 площею 0,058 га по вулиці І. Брановицького, 7-а. Йшлося про землю, на якій розташований належний Олені Седих нежитловий будинок. Таким чином зазначеним рішенням було сформовано відповідну ділянку – для неї було визначено цільове призначення "для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов`язаною з отриманням прибутку".

Невдовзі до цього, у березні 2024 року ТОВ "Компанія "Реал Груп" звернулося до Господарського суду Києва із позовом щодо визнання протиправним і скасування рішення №7004/7045, скасування державної реєстрації права постійного користування вказаними ділянками за "Київзеленбудом" тощо. В обґрунтування своїх вимог у компанії, зокрема, підкреслили, що прийняття спірного рішення і державна реєстрація вказаних ділянок порушує її право на мирне володіння майном, обмежує її можливості вільно користуватись своїм нерухомим майном тощо. При цьому, в ТОВці зазначили, що де-факто саме вона була землекористувачем цієї ділянки після купівлі в громади комунальних приміщень.

25 червня 2024 року суд повністю відмовив "Компанії "Реал Груп" у задоволенні її вимог. Так, у суді, серед іншого, зазначили, що "позивач не оформив право користування ділянкою, як то передбачено земельним законодавством" – тобто, володіння майном не є "автоматичною" підставою для користування ділянкою, а розробка проєкту землеустрою не призвела до відведення цієї землі.

Втім, 27 листопада того ж року Північний апеляційний господарський суд задовольнив скаргу вказаної ТОВки на рішення суду першої інстанції. Так, колегія суддів вирішила, що "в разі набуття права власності на будівлю до набувача переходить право користування ділянкою, на якій вона розміщена, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача". Також у суді підкреслили, що "власник нерухомого майна має право на користування ділянкою, на якій воно розташоване" і "ніхто інший, окрім власника об`єкта нерухомості, не може претендувати на ділянку, оскільки вона зайнята об`єктом нерухомого майна".

Серед іншого, служителі Феміди зазначили, що в пояснювальній записці до спірного рішення, яка була підготовлена Департаментом земельних ресурсів КМДА, було вказано, що ці ділянки обліковуються саме за ТОВ "Компанія "Реал Груп". Разом з тим, в цьому документі були вказані недостовірні дані стосовно того, що на цій землі відсутні будівлі та споруди.

Але в результаті компанії все ж не судилося святкувати успіх у цьому судовому спорі – 1 квітня 2025 року Касаційний господарський суд за скаргою Київради і КО "Київзеленбуд" повністю відмовив ТОВці в задоволенні позову.

Крім того, навесні 2025-го розпочався розгляд справи за позовом ТОВ "Компанія "Реал Груп" щодо визнання протиправним і скасування рішення Київради №55/96 від 23 лютого 2021 року. Цей позов було подано компанією ще у липні 2021-го, але через ліквідацію Окружного адмінсуду Києва (ОАСК) його не було розглянуто, а тому справа потрапила до Івано-Франківського окружного адмінсуду.

Доводи ТОВки були схожими на ті, які вона наводила і в попередній справі – що саме вона є користувачем ділянки після набуття права власності на розташоване на цій землі майно тощо. Також у компанії повідомили, що "Київзеленбуд" не отримав від неї нотаріально посвідчену згоду на вилучення цієї землі. Крім того, у ТОВ "Компанія "Реал Груп" зазначили, що саме воно сплачує земельний податок за вказані ділянки, що воно виступає інвестором в реконструкції пам`ятки «Вали і рови Васильківського укріплення Київської фортеці (1832 -1839 рр.)», яка розташована на прилеглій території. На підставі яких угод компанія є цим інвестором, у судових рішеннях по цій справі не уточнюється, однак у 2019 році музей "Київська фортеця" дякував компанії за фінансову підтримку розкопок на вказаному укріпленні.

Також у компанії повідомили, що на цій землі відсутні зелені насадження – тобто, мовляв, вона не могла бути відведена під їх обслуговування. Серед іншого, у ТОВці зазначили, що за функціональним призначенням, відповідно до Детального плану територій (ДПТ) ця земля належить частково до території середньоповерхової житлової забудови, частково до території громадських будівель і споруд та частково до вулиць та доріг (поза межами червоних ліній). Однак у цьому контексті цікавим є той факт, що цей ДПТ досі не було затверджено.

1 липня 2025 року Івано-Франківський суд повністю відмовив ТОВ "Компанія "Реал Груп" в задоволенні його вимог. Зокрема, у суді зазначили, що "станом на момент прийняття спірного рішення щодо надання "Київзеленбуду" дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок у постійне користування позивач не набув цивільних прав на земельну ділянку під нерухомим майном".

Надалі ТОВ «Компанія «Реал Груп» ініціювало апеляційне оскарження програшного для себе рішення суду. Втім, успіхів компанія не мала – 15 жовтня 2025 року Шостий апеляційний адмінсуд постановив відмовити в задоволенні апеляційної скарги і залишив у силі вердикт суду першої інстанції. Наразі на сайті "Судової влади України" відсутня інформація про подання «Компанією «Реал Груп» касаційної скарги на рішення судів попередніх інстанцій.

А в грудні 2025 року ФОП Олена Седих подала вищезгаданий позов щодо оскарження рішень міськради щодо передачі двох ділянок в користування "Київзеленбуду" і щодо формування ділянки, на якій розташоване нерухоме майно вказаної громадянки. Свої вимоги позивачка пояснила кількома аргументами, які фактично зводилися до наступного: мовляв, у результаті того, що цю територію було "порізано" на дрібні ділянки, ФОП Седих і ТОВ "Компанія "Реал Груп" не можуть реалізувати свій проєкти із реконструкції будівель, які належать їм на праві приватної власності.

На підтвердження цього підприємиця надала суду результати земельно-технічної експертизи та експертизи з питань землеустрою, яка була виконана на її замовлення у травні 2025 року. Згідно з цим документом, зокрема, було встановлено, що площа території, необхідної для реконструкції належних "Компанії "Реал Груп" будівель, має становити 0,5 га (як раніше і заявляла ця ТОВка) – мовляв, це "мінімально відповідає фактичному землекористуванню, обмеженому парканами". Йшлося про паркани навколо тієї землі, де безпосередньо розташовані будівлі зазначеної компанії. При цьому, як зазначила Олена Седих, вказана експертиза начебто довела, що до цих будівель можна під'їхати лише через вищезгадані дві ділянки, передані в користування "Київзеленбуду". При цьому, мовляв, оскільки навколишній житловий квартал має сформовану забудову та транспортну інфраструктуру, то облаштування його додатковими проїздами потребуватиме значних організаційних, фінансових та технічних заходів зі сторони ФОП Олена Седих і ТОВ "Компанія "Реал Груп".

Втім, як зазначалося вище, у результаті суд відмовив підприємиці у задоволенні її вимог. Серед головних причин – ні вона, ні "Компанія "Реал Груп" досі не оформили право оренди на ділянки під своїм нерухомим майном. Також суд звернув увагу на те, що ні позивачка, ні ТОВка "не позбавлені права оформити земельний сервітут з метою отримання права користування спірними земельними ділянками у разі наявності відповідних правових підстав". Тобто, йдеться про те, що можна якимось чином спробувати передати частину ділянок, відведених "Київзеленбуду", без вилучення у цього комунального об'єднання – вочевидь, для облаштування проїздів до нерухомого майна цих підприємиці та компанії.

Зазначимо, ще в 2020 році журналістка Ірина Шарпінська розповіла про те, про які порушення може йти мова, якщо буде реалізовано проєкт з житлової забудови вказаних ділянок.

Так, за її інформацією, згідно з погодженим Міністерством культури історико-містобудівним обґрунтуванням (ІМО), запланована висота має скласти 26 поверхів. При цьому, "Компанія Реал Груп" планує в рамках цього житлового комплексу збудувати наземно-підземний паркінг прямо в тілі «Валів і ровів Васильківського укріплення», яке є пам'яткою містобудування та архітектури національного значення. Також в ІМО зазначалося, що хоча Васильківське укріплення є історично архітектурною домінантою вказаної території, його територія нині хаотично забудована на 50-60%, а розташовані поруч висотні будівлі стилістично суперечать одна одній. У зв'язку з цим, як зазначає Ірина Шарпінська, оскільки все вже і так погано, огляд пам'ятки втрачено, а візуальні зв'язки з оточенням спотворені, у такому випадку історико-містобудівним обґрунтуванням було допущено висоту проєктованого житлового комплексу на рівні 80 м. Цікавим є і те, що керівництво музею "Київська фортеця" ще в 2017 році надало свою згоду на таку забудову.

Рендер майбутнього ЖК на вул. Брановицького, 7-А (із сайту архітектурного бюро "Ars Longa")

Також за даними журналістки, ця та інші заплановані забудови у вказаній місцевості можуть спричинити пошкодження розташованих поруч житлових будинків. На цей факт, до слова, ще в 2018 році звертали увагу мешканці багатоповерхівок на Фортечному (стара назва – Тверський) тупику, які скаржилися на тріщини в своїх будинках.

Інші деталі

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "Компанія Реал Груп" було зареєстроване у квітні 2007 року. Його керівницею, засновницею та кінцевою бенефіціаркою є мешканка міста Надвірна Івано-Франківської області Олександра Бут.

Зазначимо, з моменту заснування компанії та до 2009 року її співвласницею була Ірина Горіна – заслужена економістка України і народна депутатка 6 та 7 скликань Верховної Ради від "Партії регіонів". За час роботи у парламенті вона запам'яталася, зокрема, голосуванням за проєкт Закону «Про засади державної мовної політики» або так званий «Закон Ківалова-Колесніченка» (визначав, що при незмінності визнання української мови як державної істотно розширюється використання регіональних мов) у 2012 році та за "диктаторські закони" 2014 року. Крім того, у 2007-2008 роках співвласником "Компанії "Реал Груп" був Олександр Жевелюк – помічник-консультант нардеп 6 скликання парламенту Руслана Зозулі (обирався від "БЮТ").

Щодо Олени Седих, то ця жінка 1960 року народження була зареєстрована як ФОП у листопаді 2016 року, а її основним заявленим видом діяльності є "надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна". Інших цікавих даних про цю особу у відкритих джерелах знайти не вдалося.

У столиці вистачає прецедентів будівництва житла впритул до об'єктів Київської фортеці і спроб таких забудов, і майже кожен такий випадок супроводжується скандалами.

Наприклад, у листопаді 2024 року столичні депутати погодили поновлення договору оренди земельної ділянки на вул. Старонаводницькій, 2-А, завдяки чому ТОВ "ЖК Старонаводницький" зможе будувати там 24-поверховий будинок з паркінгом. Народні обранці явно заплющили очі на те, що раніше їхні ж колеги пропонували вигнати цю компанію з даної землі через можливу загрозу руйнації розташованого поруч пам'ятника архітектури "Наводницька башта" (входить до комплексу споруд "Київської фортеці"). Щобільше, крапку в питанні можливості забудовувати цю землю досі не поставили суди.

Наразі мешканець одного із сусідніх будинків намагається оскаржити в судовому порядку містобудівні умови та обмеження (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, яке володіє компанією-орендарем і компанією-генпідрядником, і яким допомагають в Київраді, не планує здаватися. Претензії до їхніх забудов зі сторони громадські і правоохоронних органів нікого не цікавлять.

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, зокрема, 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 з орбіти скандально відомих братів Супруненків. За повернення цієї землі до державної власності бореться вже не перший рік і Міністерство оборони, але поки що марно.

Крім того, у столиці вистачає кейсів, коли міська влада оголошує зелені зони, але не вирішує "земельно-майнові" питання, у зв'язку з чим такі сквери і заказники залишаються створеними лише "на папері".

Так сталося, наприклад, у ситуації навколо ландшафтного заказника Протасів яр ім. Романа Ратушного. Київрада прийняла рішення щодо його створення ще в 2022 році, але ця ініціатива була приречена на "невиконання". Головною причиною цього було те, що 16,5 га землі в межах цього заказника знаходяться у приватній власності. Ще минулоріч, у вересні, міськрада вирішила викупити ці ділянки і розташовані на них об'єкти нерухомості, але досі нічого такого не було зроблено. При цьому, за аналогією з ситуацією на вул. Брановицького, 7-А, власник вказаної землі у судовому порядку оскаржує створення заказника.

КО "Київзеленбуд" на правах в.о. директора з кінця березня 2025 року очолює Ольга Манько (на колажі праворуч). Це комунальне об'єднання знаходиться в підпорядкуванні Департаменту захисту довкілля та адаптації до зміни клімату КМДА (до червня 2023 року – Управління екології та природних ресурсів), який з грудня 2025 року виконує Павло Іванов. До нього, з травня того ж року, цей структурний підрозділ очолював Сергій Сабуров, який змінив на вказаній посаді Олександра Возного (обіймав цей пост з січня 2021-го). Возний був звільнений на фоні у т.ч. вимог громадськості, яка мала низку претензій до його роботи – зокрема, йшлося про отримання ним підозри у справі щодо можливого отримання чиновниками вищезгаданого департаменту хабарів за видачу дозволів на викиди забруднюючих речовин у повітря.

Діяльність даного департаменту наразі контролює заступник голови КМДА Валентин Мондриївський (також є депутатом міськради від "УДАРу").

Департамент земельних ресурсів КМДА з 2 квітня 2021 року очолює Валентина Пелих (на колажі ліворуч). Вона наразі є підозрюваною в рамках справи щодо ймовірного захоплення земельної ділянки під колесом огляду на Контрактовій площі.

Наразі діяльність цього департаменту контролює заступник голови КМДА Владислав Андронов. Департаментом охорони культурної спадщини КМДА з 23 серпня 2023 року керує Марина Соловйова. Діяльність вказаного структурного підрозділу столичної мерії наразі контролює заступниця голови КМДА Ганна Старостенко.

Теги: Старостенко Анна, Соловьева Марина, Андронов Владислав, Пелих Валентина, Мондриевский Валентин, Возный Александр, Возний Олександр, Манько Ольга, Іванов Павло, Иванов Павел, ООО Голден Хилл, ТОВ ЛВ-Холдинг, Ведмедев Алексей, Негрич Николай, Дядюк Александр, Жевелюк Александр, Зозуля Руслан, Горіна Ірина, Горина Ирина, Бут Александра, Бут Олександра, КГГА, КМДА, Седых Елена, ООО Компания Реал Групп, Київзеленбуд, КП Киевзеленстрой, КО Киевзеленстрой, Киевзеленстрой, Застройщик, Забудовники, Київ, Киев, Седих Олена

Максим Левченко
ВИПУСКОВИЙ РЕДАКТОР

15 червня 2026 г., 17:20 | Переглядів: 2025 | 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.