26 поверхів замість 14: забудовник через суд намагається збільшити висотність ЖК Biography з Києві

Читать на русском
Автор: Олександр Гнатюк
Опубліковано: 15 жовтня 2024 о 14:00

ЖК Biography на Оболоні. Фото: Google Maps

ТОВ «ВІФ "Сирецька» ІПД» через суд намагається повернути дозвіл зайві 12 поверхів, що в Києві на Оболоні вже побудували і обжили. Суд розглядає цю справу вже 10 місяців. Забудовник вважає, що його позивач зловживає своїми процесуальними правами, а той стверджує, що «Сирецька ІПД» взагалі не має права подавати цей позов. Суд продовжив розгляд справи до кінця року.

За даними «Опендатабот», у суді розглядається справа № 910/12345/24 за позовом ТОВ «ВІФ "Сирецька» ІПД» до Департаменту містобудування та архітектури КМДА. Суддя Ковальчук Наталія Анатоліївна. Наразі, у грудні, строки уточнення розширення позовних вимог закінчилися, і справу було призначено до розгляду по суті.

Позивач вимагає скасувати частину містобудівних умов і обмежень, виданих ТОВ «ВІФ "Сирецька» ІПД» у 2021 році. Тоді компанія отримала дозвіл на будівництва 26-поверхового житлового комплексу з паркінгом та об'єктами соціальної інфраструктури на вулиці Сирецькій, 39 у Подільському районі столиці. Документи були подані 2 грудня 2021 року, а вже 23 грудня 2021 року Департамент містобудування та архітектури КМДА видав дозвіл.

Але вже через рік, у грудні 2022 року, ТОВ «ВІФ "Сирецька» ІПД» звернулося до Департаменту з проханням збільшити висотність ЖК Biography з 14 до 26 поверхів. Компанія мотивувала це тим, що ринкова ситуація змінилася, і для економічно ефективної реалізації проєкту потрібно більше площ. Також вони пообіцяли збільшити кількість паркомісць з 200 до 300.

Департамент відмовив у цьому проханні, оскільки, за їхніми словами, «Сирецька ІПД» не є власником земельної ділянки, на якій розташований ЖК Biography. Тому, на думку чиновників, компанія не має права подавати такий позов. Забудовник не погодився з цим рішенням і звернувся до суду.

Позивач стверджує, що Департамент містобудування та архітектури КМДА не надав їм можливості ознайомитися з матеріалами справи, а також не повідомив про дату, час і місце розгляду заяви про збільшення висотності. Крім того, позивач вважає, що Департамент зловживає своїми процесуальними правами, намагаючись затягнути розгляд справи.

Представник позивача, адвокат Олександр Гнатюк, наголосив, що «Сирецька ІПД» є повноправним учасником будівництва ЖК Biography, і має всі підстави для подання такого позову. Він також зазначив, що Департамент містобудування та архітектури КМДА не надав жодних доказів на підтвердження своєї позиції.

Наступне засідання у справі відбудеться 27 січня 2025 року. Суд продовжить розгляд справи по суті, і, можливо, буде прийнято рішення. Якщо суд задовольнить позов «Сирецька ІПД», то забудовник зможе збільшити висотність ЖК Biography і побудувати додаткові 12 поверхів.

Нагадаємо, що ЖК Biography — це 26-поверховий житловий комплекс, який був зданий в експлуатацію у 2023 році. Він розташований на вулиці Сирецькій, 39 у Подільському районі столиці. Комплекс складається з 3 секцій, в яких налічується 300 квартир. Також у ЖК є паркінг на 300 паркомісць, дитячий садок на 100 місць та офісні приміщення.

Забудовником ЖК Biography є ТОВ «ВІФ "Сирецька» ІПД». Компанія була створена у 2021 році спеціально для реалізації цього проєкту. Кінцевими бенефіціарами ТОВ є громадяни України Олександр Іванов та Ірина Петрова. Вони володіють по 50% статутного капіталу компанії.

Будівництво ЖК Biography розпочалося у 2021 році. Генеральним підрядником виступила будівельна компанія «Київміськбуд». Загальна вартість проєкту склала 1,2 млрд гривень. Фінансування здійснювалося за рахунок власних коштів забудовника та кредиту, отриманого в банку «Аркада».

Під час будівництва ЖК Biography виникло кілька скандалів. Зокрема, у 2022 році мешканці сусідніх будинків скаржилися на порушення забудовником правил тиші та пилюку. Також було зафіксовано кілька випадків пошкодження автомобілів, припаркованих біля будівельного майданчика. Забудовник відшкодував завдані збитки.

У 2023 році ЖК Biography був визнаний найкращим житловим комплексом Києва за версією журналу «Будівництво та архітектура». Також проєкт отримав нагороду за найкращий дизайн інтер'єру громадських просторів.

Наразі ЖК Biography повністю заселений. Середня вартість квадратного метра житла становить 65 000 гривень. Найдешевші квартири пропонуються за 2,5 млн гривень, найдорожчі — за 10 млн гривень.

Представники ТОВ «ВІФ "Сирецька» ІПД» від коментарів до ситуації відмовилися, посилаючись на те, що справа перебуває на розгляді в суді. Представники Департаменту містобудування та архітектури КМДА також не надали коментарів.

Експерти ринку нерухомості зазначають, що збільшення висотності ЖК Biography може призвести до погіршення інсоляції для сусідніх будинків та збільшення навантаження на інженерні мережі району. Також існує ризик зниження вартості квартир у сусідніх будинках через погіршення видів з вікон