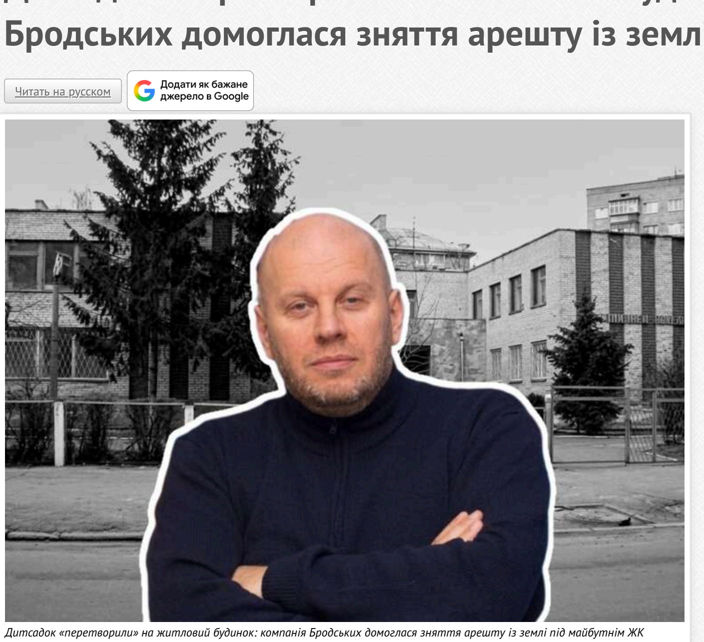
Дитсадок «перетворили» на житловий будинок: компанія Бродських домоглася зняття арешту із землі під майбутнім ЖК

Читать на русском | Додати як бажане джерело в Google



Дитсадок «перетворили» на житловий будинок: компанія Бродських домоглася зняття арешту із землі під майбутнім ЖК

У столиці продовжуються скандали навколо запланованого будівництва ЖК на місці колишнього дитсадка "Якірець" на вул. Юрківській, 25. Нещодавно ТОВ "Юртейд", яке є власником будівлі, що дивним чином на папері перетворилася на житловий будинок, та входить до орбіти відомого бізнесмена Михайла Бродського (на колажі), добилося скасування арешту ділянки під нею. Таким чином суд зняв накладені в рамках кримінального провадження обмеження щодо проведення там різних робіт. "Юртейду" вдалося довести, що ніяка забудова там ще не розпочалася і що поки що немає жодних доказів руйнування об'єктів культурної спадщини. Ця територія знаходиться в межах відразу чотирьох охоронних зон, а арешт було накладено за клопотанням правоохоронців, які звинувачують вказану компанію в тому, що вона неналежним чином організувала там археологічні дослідження. Є й ще одне кримінальне провадження – про порушення з боку столичної влади при відведенні цієї землі. Але, судячи з усього, до суду ця справа може навіть не дійти.

Як стало відомо КВ, ще 4 вересня 2026 року Подільський районний суд Києва зняв арешт з земельної ділянки площею 0,51 га на вул. Юрківській, 25, на якій свого часу був розташований дитячий садок "Якірець".

Вказані обмеження були накладені на цю землю тим же судом ще 25 червня 2026 року за клопотанням Подільської окружної прокуратури в рамках кримінального провадження №42023102070000264 від 25 серпня 2023 року, яке розслідує Подільське управління Нацполіції Києва. Фігурантам цієї справи попередньо інкримінується вчинення злочинів, передбачених ч. 2 ст. 298 (умисне нищення, руйнування чи пошкодження об'єктів культурної спадщини), ч. 1 ст. 366 (службове підроблення) і ч. 1 ст. 367 (службова недбалість) Кримінального кодексу (КК) України. Своєю чергою знято арешт було за клопотанням ТОВ "Юртейд" – компанії, яка орендує згадану ділянку в столичної громади і є власником будівлі "колишнього дитсадка".

В рамках цієї справи правоохоронці вивчають можливі факти порушень при здійсненні будівництва на вказаній землі в Подільському районі столиці (кадастровий номер ділянки – 8000000000:85:323:0001). Йдеться про те, що такі роботи не були погоджені у встановленому законом порядку, хоча забудовник мав це зробити, адже ділянка на вул. Юрківській, 25 знаходиться в межах пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу», в межах Центрального історичного ареалу, зоні регулювання забудови II категорії, в межах державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ» і пам`ятки місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра».

Законодавством передбачено, що будь-які земляні роботи на вказаній ділянці можливі виключно після проведення розвідки або розкопок в межах пам`ятки археології місцевого значення "Культурний шар Подолу". У 2025 році на цій території на замовлення ТОВ "Юртейд" була здійснена археологічна розвідка, яка виявила потужність культурного шару (тобто, його глибину) – вона склала близько 0,35 м. Надалі, у березні 2026-го, орендар цієї землі замовив у Інституту археології Національної академії наук України археологічні дослідження на цій території – вони якраз мали проводитися на вищезазначеній глибині. Втім, за даними слідства, вказана потужність (тобто, глибина) і об'єм археологічних досліджень суперечать відомостям, викладеним в експертному звіті щодо розгляду проєктної документації щодо будівництва на цій території житлового комплексу. Йшлося про те, що проєктом цієї забудови передбачено наявність у "майбутньому" ЖК підземного поверху висотою до 3,6 метра у секціях 1-4.

На фоні цього у прокуратурі стверджували, що не можна проводити будь-які будівельні роботи, допоки не будуть проведені археологічні дослідження на запланованій глибині орієнтовно до 4 метрів. Ба більше – в прокуратурі припустили, що дозвіл на забудову (про нього мова йтиме нижче) було видано передчасно. На переконання правоохоронців, для отримання такого дозволу забудовник мав передбачити у проєктній документації пам`яткоохоронні обмеження, які, схоже, були встановлені вже постфактум. Як зазначили правоохоронці, через такі обставини можуть статися невідворотні наслідки – ймовірно, йдеться про можливість знищення або втрати певних знахідок, до яких археологи просто "не докопалися".

З огляду на пераховані вище факти правоохоронці й подали клопотання щодо накладення арешту на ділянку на вул. Юрківській, 25 із забороною на проведення на ній будь-яких підготовчих, земляних, будівельних, демонтажних та інших робіт, які можуть призвести до "фактичного перетворення земельної ділянки". І як зазначалося вище, таке "прохання" прокуратури було задоволено судом.

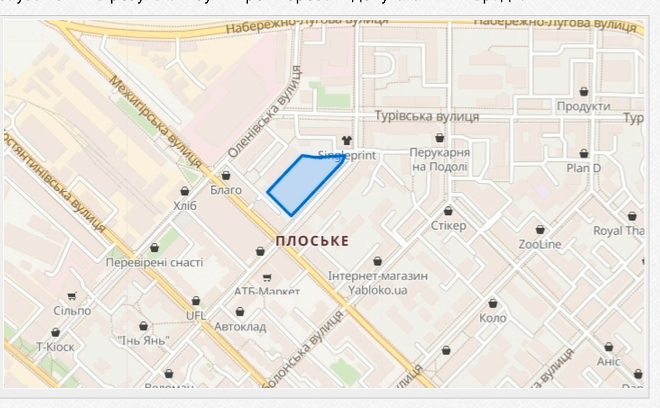
У ТОВ "Юртейд" не погодилися з накладенням таких обмежень і звернулися до суду з клопотанням щодо їх зняття. Так, у компанії повідомили, що слідчі не зафіксували проведення будівельних робіт на ділянці вул. Юрківська, 25 (коли саме здійснювався огляд, не уточнюється. – КВ). Крім того, під час цього огляду на зазначеній території не було виявлено будь-якої будівельної техніки і не зафіксовано жодних відомостей про фактичне знищення, руйнування або пошкодження об`єктів культурної спадщини чи їх частин. І таких аргументів "Юртейду" врешті-решт вистачило, щоб добитися скасування арешту.

Передісторія та контекст

ТОВ "Юртейд" стало власником нежилого будинку (той самий дитсадок "Якірець") на вул. Юрківській, 25 площею 2,6 тис. кв.м. улітку 2018 року – компанія придбала дві його "половинки" 4 і 5 червня. При цьому, надалі цю споруду було оформлено як "багатоквартирний житловий будинок". Вочевидь, це сталося на підставі декларації про готовність об'єкта до експлуатації КВ141182822159 виданої Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК) КМДА – цей документ відсутній у відкритому доступі, але згадується в проєкті рішення, про який мова йтиме нижче.

10 червня 2021 року Київрада своїм рішенням №1515/1556 погодила передачу в оренду ТОВ "Юртейд" ділянки під вказаною будівлею на 10 років – саме набуття права власності на нерухомість і було підставою для цього землевідводу. У рішенні зазначалося, що площа вказаної ділянки складає 0,519 га (кадастровий номер 8000000000:85:323:0001), а цільове призначення "для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку)". У затвердженому міськрадою проєкті рішення повідомлялося, що за функціональним призначенням, відповідно до Генерального плану Києва, ця ділянка за функціональним призначенням належить до території середньоповерхової житлової забудови. Також у документі уточнювалося, що земля розташована в археологічній охоронній зоні, зоні регулювання забудови другої категорії та Центральному історичному ареалі.

Що цікаво, ще до ухвалення цього документу управління правового забезпечення діяльності Київради повернуло його без погодження. Серед причин юристи міськради назвали "невизначений правовий статус" вищезгаданої будівлі – йшлося про те, що половина будинку знаходиться в податковій заставі. Крім того, в правовому висновку уточнювалося, що ділянки під багатоквартирними житловими будинками передаються у власність або постійне користування – тобто, ймовірно, йшлося про те, що, згідно з законодавством, таку землю не можна відводити в оренду. Втім, ці зауваження в результаті були проігноровані депутатами Київради.



Ділянка на карті "Опендатабот"

18 листопада 2021 року між міськрадою і ТОВ "Юртейд" було укладено відповідний договір оренди ділянки на вул. Юрківській, 25.

Майже через чотири роки, 8 липня 2025-го, Департамент містобудування та архітектури Київської міськдержадміністрації (КМДА) видав згаданій компанії містобудівні умови та обмеження (МУО) на проєктування будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти на вул. Юрківській, 25.

Згідно з цим документом, ТОВ "Юртейд" може проєктувати зведення будинку висотою не більше 27 метрів (9 поверхів), а відсоток забудови землі не має перевищувати 40%. При цьому, МУО було передбачено, що проєктна документація по цій забудові має розроблятися з урахуванням вимог пам'яткоохоронного законодавства, в тому числі зон охорони та режимів використання пам'яток – це було пов'язано у т.ч. з тим, що ділянка на вул. Юрківській, 25 знаходиться в зоні регулювання забудови пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра». У зв'язку з цим, серед іншого, проєкт архітектурних перетворень цієї території має бути погоджений органами охорони культурної спадщини.

А у березні 2025 року столичний активіст-пам'яткоохоронець Дмитро Перов повідомив, що Консультативна рада при Департаменті культурної спадщини КМДА погодила будівництво нового житлового комплексу на вул. Юрківській, 25.

"Тривалий час за цією адресою функціонував дитячий дошкільний заклад № 66 «Якірець». Після його закриття на початку 2000-х будівля тривалий час стояла закинутою, а у 2010-х її обнесли будівельним парканом. Ділянка майбутньої забудови потрапляє в межі пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу». Тобто, департамент мав розглянути подану документацію в межах своїх повноважень і відмовити в новому будівництві тут. Оскільки профільний закон України «Про охорону культурної спадщини» визначає особливий режим охорони та використання пам'яток археології, що не передбачає тут нового будівництва", – зазначив Дмитро Перов.

А вже цьогоріч, 5 травня, Державна інспекція архітектури та містобудування (ДІАМ) видала ТОВ "Юртейд" дозвіл ІУ013260428124 на виконання робіт з будівництва ЖК з вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти за вищевказаною адресою. Згідно з цим документом, у цьому комплексі мають бути 144 квартири і 149 паркомісць. Генеральним підрядником зазначеного будівництва було заявлено ТОВ "Обра Констракшн Груп".

При цьому, ще до видачі вказаного дозволу правоохоронні органи зацікавилися обставинами відведення ділянки під це будівництво. Відповідне кримінальне провадження №12025100070002057 від 10 жовтня 2025 року було відкрито Подільським управлінням Нацполіції Києва. В рамках цієї справи слідчі попередньо встановили що Київрада не мала законних підстав для розпорядження ділянкою на вул. Юрківській, 25, а прийняте нею рішення про передачу цієї землі в оренду є таким, що суперечить вимогам земельного та охоронного законодавства України. Йшлося про те, що, бо ця ділянка розташована в межах щонайменше чотирьох охоронних зон історико-культурного призначення, то вона має перебувати виключно у державній власності та не могла бути передана до комунальної власності територіальної громади Києва.

Ще 11 листопада 2025-го Подільський районний суд Києва за клопотанням правоохоронців надав останнім дозвіл на доступ до проєкту землеустрою щодо відведення вказаної ділянки. У відповідній судовій ухвалі приховано інформацію з приводу того, де саме зберігається цей документ, але, вочевидь, йдеться або про Київраду, або про Департамент земельних ресурсів КМДА. Що цікаво, жодних інших ухвал по цій справі в держреєстрі судових рішень наразі немає. Це може свідчити про те, що наразі провадження розслідується як мінімум не дуже активно, а як максимум – не розслідується взагалі.

А у червні 2026 року про нюанси ситуації навколо запланованої забудови цієї території розповів член-кореспондент Української академії архітектури і член Національної спілки архітекторів України Віктор Глеба. За його словами, свого часу дитсадок "Якірець" було знесено і надалі він "за паперами" був оформлений як житловий будинок. Також Глеба повідомив, що відведення Київрадою землі в оренду "Юртейду" начебто лобіював скандально відомий Денис Комарницький – про усіх цих осіб мова йтиме нижче.

"Акціонери річпорту Бродський і Шуфрич садочок знесли, плануючи побудувати там ЖК, але по закону це неможливо – освітні заклади, навіть відомчі, заборонено забудовувати житлом. Тоді Михайло з Нестором не розгубилися і розвалений дитячий освітній заклад за документами став віртуальним житловим будинком площею 2613,9 кв. м на землі площею 0,52 га. Фірма «Юртейд» Юрія і Ростислава Бродських купила цей "житловий будинок". А далі – справа техніки: приятель Бродського – "спец" по «туалетним» землевідведенням київський смотрящий Денис Комарницький – забезпечив Бродським відведення землі саме під житлову забудову", – написав у своєму Facebook Віктор Глеба.

Також він зазначив, що міськрада порушила законодавство, передаючи цю ділянку в оренду, адже ця земля має охоронний статус. При цьому, за словами Віктора Глеби, причетними до цих порушень можуть бути у т.ч. депутати міськради від партії мера Києва Віталія Кличка "УДАР".

"Важливо пам'ятати, що ця земельна ділянка розташована в межах щонайменше чотирьох охоронних зон історико-культурного призначення. Відтак, Київрада не мала передавати ці ділянки в оренду згідно земельного та охоронного законодавства. Попри це на цьому тижні Бродські почали рити котлован. Місцеві мешканці в шоці. Бігають с заявами в поліцію, КМДА та Департамент охорони культурної спадщини КМДА. Але мені здається, що потрібно до Подільської районної в Києві державної адміністрації (РДА), адже це їх "папєрєдніки" з депутатами від "УДАРу" стоять за аферою", – підкреслив член-кореспондент Української академії архітектури.

Що відомо про бенефіціарів

За даними аналітичної системи Youcontrol, ТОВ "Юртейд" було зареєстровано у березні 2018 року. Його керівницею зазначено Таїсу Олексійчук, засновником – ТОВ "Денді ЮА", кінцевими бенефіціарами – Світлану, Юрія та Ростислава Бродських. Останні троє – це, відповідно, дружина та сини Михайла Бродського. Він є відомим українським бізнесменом, президентом Федерації баскетболу України та ексголовою державного комітету з питань регуляторної політики та підприємництва (2010-2011 рр.).

Як раніше повідомляла КВ, компанії з орбіти Михайла Бродського регулярно фігурують в гучних будівельних скандалах. Серед таких – вищезгадане ПрАТ "Київський річковий порт", яке є замовником будівництва ЖК "Новий Поділ" на вул. Набережно-Хрещатицькій. Протягом останніх років землю під цими "майбутніми" будинками в судовому порядку намагалася повернути столичній громаді прокуратура, однак успіхів правоохоронці не мали.

Так, їм не вдалося переконати служителів Феміди, що річпорт незаконно змінив цільове призначення земельних ділянок (із земель промисловості на землі житлової та громадської забудови), що у разі затоплення цієї території біля річки Дніпро можуть постраждати мешканці "майбутнього" комплексу, що зводити житло біля центрального офісу ГУР Міноборони у період війни небезпечно тощо. Експерти при цьому наголошували, що в цій історії рано ставити крапку, і анонсували ще одну судову справу – щодо оскарження дозволу на будівництво. За твердженням фахівців, забудовники, ймовірно не отримали погодження на проведення робіт від органів охорони культурної спадщини, хоча, вочевидь, мали б це зробити. До слова, до реалізації цього проєкту дотичний девелопер "Saga Development", засновником якого є відомий ексзаступник директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА (у 2010-2015 роках) Андрій Вавриш.

Також до орбіти Михайла Бродського входять і компанії, яких столичні пам'яткоохоронці звинувачують в руйнуванні будинку Мощинського (1879-1880 років побудови) на Андріївському узвозі, 18. За словами активістів, проведення цих робіт, які "за документами" є реставрацією, вже призвело до втрати елементів інтер'єру цієї будівлі, і до того ж як зазначають пам`яткоохоронці, у КМДА незаконно погодили зміну стін. Однак, попри припис щодо припинення робіт, забудовники, схоже, продовжують реалізацію своїх планів. При цьому, ще у 2012 році столична прокуратура марно намагалася повернути історичну будівлю до комунальної власності – в суду правоохоронці зазначали, що міська влада фактично "вигнала" художників, які там "базувалися", після чого під приводом реконструкції передала будинок у "приватні руки".

Зазначимо, що система Youcontrol раніше відносила ТОВ "Юртейд" і досі відносить ПрАТ "Київський річковий порт" до корпоративної групи компаній Нестора Шуфрича – народного депутата семи скликань Верховної ради (діючому IX скликанні був обраний від нині забороненої проросійської партії "Опозиційна платформа – За життя"), ексміністра з питань надзвичайних ситуацій (2006-2007 рр.) та ексзаступника секретаря Ради національної безпеки та оборони України (2010-2012 рр.). Наразі Шуфрич є підозрюваним у держзраді та фінансуванні окупаційних структур і лише нещодавно вийшов з СІЗО. Так, за даними Служби безпеки України цей політик тісно співпрацював і виконував завдання колишнього заступника секретаря РНБО Володимира Сівковича, якого слідство вважає агентом ФСБ. Зокрема, народний депутат начебто на замовлення ФСБ "вів підривну діяльність в інформаційній сфері". Крім того, Шуфрич підозрюється в тому, що начебто платив гроші Росгвардії за воєнізовану охорону своєї нерухомості на території окупованого Криму.

Що стосується ТОВ "Обра Констракшн Груп", то воно було зареєстроване у лютому 2007 року. Його засновниками і власниками є Рустам Логай з Вінниці та Андрій Жук зі Львова, який також є керівником вказаної компанії. Перший є військовослужбовцем, благодійником і засновником вінницької девелоперської компанії "Svarog Development". Не менше відомим у своєму місті бізнесменом є і Андрій Жук. Зокрема, його родині медіа приписують контроль над місцевим девелопером "Marvel Development" і бетонними заводами під брендом "Tonny". Цікаво, що "Обра Констракшн Груп" було генпідрядником будівництва декількох житлових комплексів у різних куточках України, зокрема ЖК "Dream Lake" у Вінниці, який зводився "під прапором" все того ж "Svarog Development", та ЖК "Marvel Hill" у Львові, девелопером якого є якраз "Marvel Development".

Що стосується Дениса Комарницького, то він є бізнесменом, юристом і депутатом Київради V-VI скликань від "Блока Леоніда Черновецького". Наразі громадськості він відомий у першу чергу як фігурант резонансної справи від Національного антикорупційного бюро (НАБУ), яку називають "операція "Чисте місто". Нагадаємо, в рамках цього провадження, відкритого у квітні 2023 року, детективи вивчають факти ймовірного незаконного виведення із комунальної власності громади Києва низки земельних ділянок. Йдеться про т.зв. "туалетні схеми" – коли комунальні ділянки відводяться під невеликі (або навіть неіснуючі. – КВ) будівлі без проведення земельних торгів. В НАБУ зафіксували факти виведення комунальних ділянок загальною вартістю 11,6 млн гривень, ще 6 ділянок загальною вартістю 83,7 млн гривень могли бути втрачені столицею, але детективи попередили такі факти. При цьому, начебто саме Комарницький був організатором таких схем – мовляв, він мав вплив на депутатів Київради і чиновників КМДА, які начебто допомагали "вирішувати всі питання".

Департамент земельних ресурсів КМДА з 2 квітня 2021 року очолює Валентина Пелих. 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.

Автор: Олександр Глазунов