

Битва за Володимирський узвіз: чи вдасться столиці відстояти землю біля філармонії від забудови структурами Дмитра Буряка



Наразі в судовому порядку вирішується доля земельної ділянки площею 0,61 га на Володимирському узвозі, 4 в Києві – біля філармонії, в карбовані багатьох охоронних зон. ПрАТ "Будівельні технології", якому столична влада передала що землю в оренду під будівництво "офісно-готельного культурно-розважального комплексу" понад дев'ять років тому, намагається скасувати рішення Київради від 2023 року про відмову в поновленні відновного договору оренди. Головним аргументом компанії, яка експлуатує до орбиті адвоката російсько-терористичного бізнесмена Дмитра Буряка (на каналі), є те, що вказана оренда угод була укладена через суд у 2017-му, а тому керівництво міста де-юре не могло відмовити компанії в пролонгації оренди" у 2023-му. Суд першої інстанції був на боці вказаної ТОВки, наразі його вердикст оспарює міськрада. Ця ситуація є одним із пазів масштабної історії щодо стриб дольщика компанії забудувати територію на Володимирському узвозі.

Як стало відомо КД, найбільш чинним Північний апеляційний господарський суд може винести свій вердикт по справі № 910/479/26 в рамках якої вирішується доля ділянки на Володимирському узвозі, 4 (Печерський район столиці).

Наразі Київрада оспарює рішення Господарського суду Києва від 16 липня 2026 року, який ним дозволено позов ПрАТ "Будівельні технології" щодо визнання незаконним та скасувати рішення міської ради №6314/6355 від 20 квітня 2023 року. Цим рішенням вказаний суд був відмовлено в поновленні договору оренди вищезгаданої землі. Засідання апеляційного суду з цього приводу мало відбутись 15 вересня, але тоді воно було відкладено на 6 жовтня 2026-го.

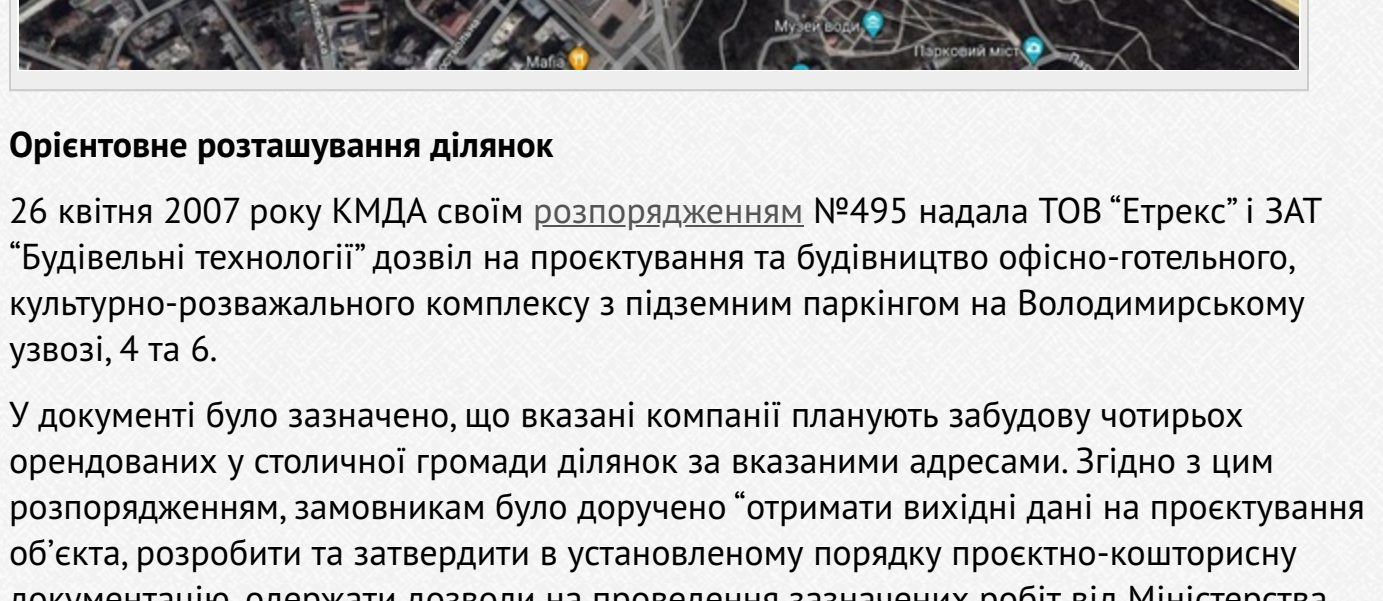
У квітні 2015 року вказана компанія звернулася до Київради із клопотанням про поновлення договору оренди на новий термін 9 років з 1 лютого 2016-го. Департамент земельних ресурсів Київської міськдержадміністрації (КМДА), якому було доручено розглядати заяву, надав ПрАТ "Будівельні технології" відповідь, що столична влада не заперечує проти пролонгації орендної угоди. Через два тижні, 24 лютого, вказаний департамент подовг на розгляд міськради проект рішення щодо поновлення договору оренди ділянки на Володимирському узвозі, 4 на 10 років. Втім, цей документ так і не було затверджено.

На фоні цього у 2016 році ПрАТ "Будівельні технології" звернулося до Господарського суду Києва із позовом щодо поновлення орендної угоди. 1 лютого 2017 року вказаний суд задовольнив вимоги компанії – при цьому, Київраді, яка виступала відповідачем у цьому спорі, заперечували проти позову, вказуючи на те, що вона не може підготити пролонгації договору через відсутність свого ж рішення. При цьому, даний факт у Київраді пояснювали тим, що, мовляв, ПрАТ "Будівельні технології" на той час досі не забудувало що землю. 18 травня того ж року Київський апеляційний господарський суд залишив у силі рішення суду першої інстанції, таким чином відмовивши поставити в задоволенні апеляційної скарги. 15 серпня 2017-го крапку в цій справі поставив Касаційний господарський суд – він залишив у силі рішення вищезазначених судів. Зокрема, колегія суддів зазначила, що "про неможливе виконання орендарем умов договору може свідчити факт використання землі не за цільовим призначенням, а не невикористання земельної ділянки для забудови".

Поки тривав вказаний судовий спір, 6 липня 2017-го, тодішній заступник голови КМДА Олександр Сласишко та Департаментом земельних ресурсів КМДА подали до Київради проєкт рішення щодо відмови вказаній компанії в поновленні договору оренди землі на Володимирському узвозі, 4. Підставою для цього було названо екраз несабдову ділянки проєктом розробки та моменту реставрації орендної угоди, як це передбачено в цьому договорі. При цьому, в пояснювальній записці до вказаного проєкту рішення уточнювалось, що ця земля частково забудована, але усього на 6% – там був розташований тепловий пункт без "визначеного правового статусу". Також у документі зазначалось, що земля частково огорожена металевим парканом та використовувалась для стоянки службових автомобілів, частково заасфальтована і частково вкрита зеленими насадженнями.

Що цікаво, вказаний проєкт рішення було затверджено майже через шість років – 20 квітня 2023 року. Тоді було прийнято рішення №6314/6355, яким ПрАТ "Будівельні технології" було відмовлено в поновленні договору оренди ділянки. Тобто, це сталося вже після того, коли суди по вищезгаданий справі вже погодили так пролонгацію. До слова, на включенні вказаного проєкту рішення в порядок денний відповідного засідання вказаного суду. Зокрема, колегія суддів зазначила, що "про неможливе виконання орендарем умов договору може свідчити факт використання землі не за цільовим призначенням, а не невикористання земельної ділянки для забудови".

В об'єднанні своїх вимог у позові щодо оскарження вказаного рішення міськради постановили ПрАТ "Будівельні технології" звертати увагу на те, що фактично столична влада не мала права відмовити компанії в поновленні договору, адже це угода яка була визнана повністю в судовому порядку. Судом столичного господарств Ярослав Мариненко підтримав таку позицію – він зазначив, що у Київраді не було юридичних підстав та предмету для повторного розгляду клопотання щодо пролонгації орендногo договору через вісім років.



Контекст
Вищезгадану ситуацію слід розглядати у більш широкому контексті – це й відносно сусідніх ділянок, які разом з розглядаємі ділянкою "збирається освоювати "братні" цій компанії ТОВ "Етрекс". Так, усього протягом 2000-2004 років ці два суб'єкти господарювання здійснювали забудову ділянок на Володимирському узвозі, 4 та 6 і на Центральному парку культури та відпочинку ім. Т.Г. Шевченка площею 1,59 га: в оренду ЗАТ "Будівельні технології" було відведено дві ділянки (у т.ч. й вищезгадану ділянку площею 0,61 га), а в оренду ТОВ "Етрекс" – три ділянки.



26 квітня 2007 року КМДА своїм розпорядженням №495 надала ТОВ "Етрекс" і ЗАТ "Будівельні технології" дозвіл на проєктування та будівництво офісно-готельного, культурно-розважального комплексу з підземним паркінгом на Володимирському узвозі, 4 та 6.

У документі було зазначено, що вказані компанії планують забудову чотирьох орендованих у столичній громаді ділянок за вказаними адресами. Згідно з цим розпорядженням, замовником було доручено "отримати вихідні дані на проєктування об'єкта, розробити та затвердити в установленому порядку проєктно-кошторисну документацію, одержати дозволу на проведення зазначених робіт від Міністерства культури та туризму України та Головного управління охорони культурної спадщини КМДА" тощо. Втім, орендарі протягом тривалого часу не змогли наблизитися до освоєння цієї землі, через що її публічному простору лише зрідка з'являлись заклади стосовно неготида міської влади та громадськості з цією забудовою. Більш активна діяльність з обох сторін розпочалася лише близько чотирьох років тому.

Так, 30 вересня 2019 року Департамент містобудування та архітектури КМДА відмовив ТОВ "Етрекс" у наданні містобудівних умов та обмежень (МУО) на проєктування будівництва готельного комплексу з громадськими приміщеннями на Володимирському узвозі, 4 та 6 і на Центральному парку культури та відпочинку ім. Т.Г. Шевченка площею 0,45 га. Офіційною підставою стала "невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні". Мовляв, відповідно до Генерального плану Києва, більша частина згаданої земельної ділянки за функціональним призначенням належить до території вулиць та доріг, частково території громадських будівель та споруд. А тому, згідно з вердиктом чиновників, будувати готель там не можна.

У ТОВ "Етрекс" не погодилися з цим – компанія звернулася до Окружного адмінсуду Києва (ОАСК) з позовом щодо визнання такої відмови протиправною та вимоги відновити та зобов'язання видати МУО. Серед інших, представники позивача вказували на те, що, згідно з інформацією ДП "Інститут Київгенплан" ВАТ "Київпроект", яке було розробником чинного Генплану столиці, більша частина вказаної ділянки за функціональним призначенням відноситься саме до території громадських будівель і споруд. Тобто, в такій ситуації знову йшлося про різне трактування містобудівної документації – коли різні посадовці по-різному "називають" ту чи іншу територію.

Врешті-решт, 2 грудня 2021 року Касаційний адмінсуд повністю задовольнив вимоги ТОВ "Етрекс", зобов'язавши Департамент містобудування та архітектури КМДА видати МУО на проєктування забудови на Володимирському узвозі, 6.

Через півтора року, 28 березня 2023 року, Департамент містобудування та архітектури КМДА надав ТОВ "Етрекс" МУО на проєктування будівництва готельного комплексу з громадськими приміщеннями на ділянці на Володимирському узвозі, 6. Це відбулося наступного дня після оприлюднення столичною мерією повідомлення про неможу з цієї забудовою, про яку йшлося вище. Таким чином посадовці КМДА виконали рішення суду, але зроблено це було явно лише формально, адже надані компанії "містобуді" можна назвати одним із найбільш дивних документів, що коли-небудь готувала столична влада.

Річ у тім, що МУО де-юре були надані під проєктування забудови, але де-факто в них прямо було зазначено, що на вказаній землі нове будівництво заборонено. Таку позицію профільний департамент КМДА пояснив тим, що вказана ділянка знаходиться у буферній зоні "Софії Київської", яка, нагадаємо, є об'єктом всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, та пам'ятки "Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра". У зв'язку з цим в МУО навіть не було передбачено гранично допустимі висоти майбутніх будівель та максимальний допустимий відсоток забудови ділянки. Серед інших, в цих "містобуд" вказано, що ділянка на Володимирському узвозі, 6 частково розташована в зоні підтоплення території та в зсувонебезпеченому районі.

У зв'язку з цим можна припустити, що ТОВ "Етрекс" буде оскаржувати ці МУО, виксуювши вимогу "прибрати" з цього документу згадку про неможливість забудови землі.

Незадовго до цього, 7 березня 2023 року, Департамент містобудування та архітектури КМДА відмовив ТОВ "Етрекс" і ПрАТ "Будівельні технології" у видачі МУО на проєктування будівництва адміністративно-ділового центру на орендованих вказаними компаніями ділянках на Володимирському узвозі, 4 (ділянка площею 0,21 га, яку орендує "Етрекс", вищезгадана ділянка площею 0,61 га, яка передавалась "Будівельним технологіям"). З яких саме причин чиновники не стали надавати "містобуді", у рішенні про відмову прямо не вказувалось. У відповідному документі лише зазначено, що замовники в документах до заяви зазначили недостовірні відомості "про земельні ділянки або майно, що на них розташоване", а також не подали певні документи, необхідні для прийняття рішення про надання МУО.

Наприкінці березня 2023 року ТОВ "Етрекс" звернулося до Київського окружного адмінсуду (ОАСК) із позовом щодо визнання такої відмови протиправною та зобов'язання Департаменту містобудування та архітектури КМДА надати МУО. Втім, станом на сьогодні ця справа так і не була розглянута по суті.

Що цікаво, ймовірно, цей спір не дійшов хоча б до якогось завершення через коригування плану щодо освоєння цієї території. Річ у тому, що у березні 2026 року ТОВ "Етрекс" знову звернулося до Департаменту містобудування та архітектури КМДА щодо видачі МУО на проєктування будівництва адміністративно-ділового центру з підземним паркінгом на Володимирському узвозі, 4. І у цій заяві було зазначено лише орендарем компанією ділянку площею 0,25 га – відповівши, ПрАТ "Будівельні технології" зі "свого" землію вже не було стороною у вказаному клопотанні. Втім, чиновники знову відмовили "Етрекс" у наданні "містобудів", і компанія наразі оспарює такий вердикт столичної мерії у судовому порядку.

27 березня 2023 року пресслужба столичної міськдержадміністрації повідомила, що місто ініціює припинення права користування землею, орендованою "Етрексом" та "Будівельними технологіями" – з метою надолуження її забудови. Підставою для цього було названо саме той факт, що дана територія входить до "історично охоронних зон". У КМДА уточнили, що орендарі тисне на місто з вимогою видати (МУО для проєктування забудови на ділянці, де це заборонено), і служители Феміди вже задовольнили відповідний позов щодо зобов'язання столичної влади надати цей документ. І Назви компанії-орендарів у мерії тоді не вказали, але вони добре відомі.

Таку позицію міської влади підтримала і столична громадськість. Зокрема, 17 квітня 2023 року пам'яткоохоронець Дмитро Печерський домігся, щоб боротися за збереження цієї території варто ще й з тієї причини, що на ділянках на Володимирському узвозі, 4 та 6 розташовані споруди, які можуть мати значну історичну цінність.

Він уточнив, що мова йде про будівлі першої четі централізованого водогону Києва, які були збудовані ще в 1871-72 роках: старий фільтр та унікальний двоверховий дерев'яний житловий будинок, який є однією з небагатьох уцілених дерев'яних будівель Центрального історичного ареалу столиці. При цьому, за словами Печерова, на цій будівлі "поступово почав зникати дах, що нерозривно вказує на намір забудови". Фактично висловив думку, що ці об'єкти мають отримати "друге життя", адже "місто має вдалий приклад реновації колишніх водопровідних споруд". Наприклад в будівлях водогонів неві (1876 р.) та резервуар чисті води (1909 р.) у Хрещатому парку функціонують "Музей водів".

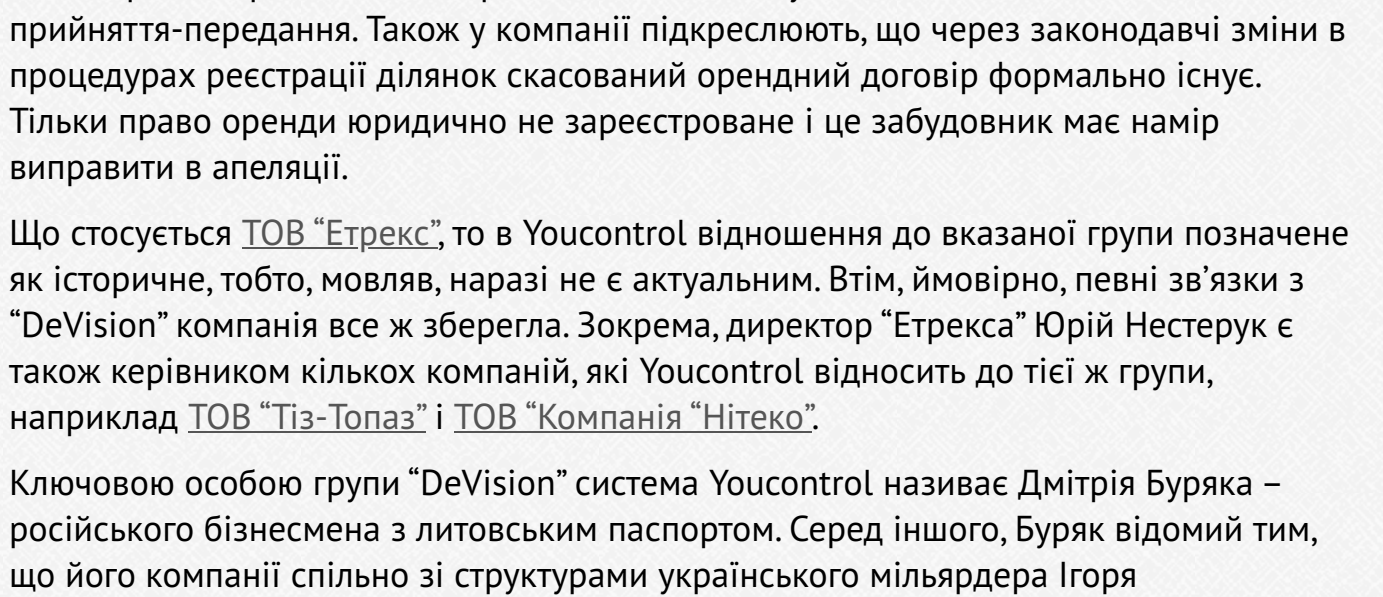
А 20 квітня того ж року міськрада підтримала проєкти рішень щодо розривання укладених з ТОВ "Етрекс" договорів оренди ділянок на Володимирському узвозі, 4 та 6 площею 0,21 га та 0,45 га – це сталося в один день з прийняттям вищезгаданого рішення щодо "непоновлення" орендної угоди з ТОВ "Будівельні технології".

У випадку з ТОВ "Етрекс" офіційними підставами для його "вигнання" з комунальної землі було названо те, що компанія планує вести на цих ділянках нові будівлі попри "заборону" стосовно зміни історичної містобудівної структури вказаної території". Даний "мораторій" пояснювався тим, що ця земля знаходиться в охоронних зонах:

- пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення "Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра" (до цієї зони входить обидві ділянки);
- пам'ятки архітектури національного значення "Будинок Національної філармонії" (ділянка на Володимирському узвозі, 4 площею 0,21 га);
- об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО "Київ, Собор Святої Софії і прилегли монастирські споруди, Києво-Печерська лавра" (ділянка на Володимирському узвозі, 6 площею 0,45 га).

Втім, у 2024 році ТОВ "Етрекс" почало оскарження рішень Київради щодо розривання договорів оренди. По ділянці площею 0,21 га компанії вдалося добитись успіхів – касаційний суд став на її бік. Що стосується ділянки площею 0,45 га, то у відповідному спорі наразі триває інституційне столичною владою апеляційне оскарження, позаяк "Етрекс" виграє у суду першої інстанції.

Зазначимо, за інформацією відкритих джерел, на цій території заплановано будівництво готельного комплексу "Euro Park" загальною площею понад 30 тис. кв.м, до складу якого можуть ввійти житловий комплекс, фітнес-центри, ресторани, бізнес-центр з конференц-залом тощо. Девелопером цього проєкту виступає компанія "DeVision".



Одна із ініціалізацій готельного комплексу

Цікаві подробиці
Зазначимо, що саме на ділянці на Володимирському узвозі, 4 площею 0,61 га розташований спорі між компаніями ТОВ "Етрекс" та ТОВ "Будівельні технології" щодо розривання договору оренди. По ділянці площею 0,21 га компанії вдалося добитись успіхів – касаційний суд став на її бік. Що стосується ділянки площею 0,45 га, то у відповідному спорі наразі триває інституційне столичною владою апеляційне оскарження, позаяк "Етрекс" виграє у суду першої інстанції.

Зазначимо, за інформацією відкритих джерел, на цій території заплановано будівництво готельного комплексу "Euro Park" загальною площею понад 30 тис. кв.м, до складу якого можуть ввійти житловий комплекс, фітнес-центри, ресторани, бізнес-центр з конференц-залом тощо. Девелопером цього проєкту виступає компанія "DeVision".



Одна із ініціалізацій готельного комплексу

Цікаві подробиці
Зазначимо, що саме на ділянці на Володимирському узвозі, 4 площею 0,61 га розташований спорі між компаніями ТОВ "Етрекс" та ТОВ "Будівельні технології" щодо розривання договору оренди. По ділянці площею 0,21 га компанії вдалося добитись успіхів – касаційний суд став на її бік. Що стосується ділянки площею 0,45 га, то у відповідному спорі наразі триває інституційне столичною владою апеляційне оскарження, позаяк "Етрекс" виграє у суду першої інстанції.

Зазначимо, за інформацією відкритих джерел, на цій території заплановано будівництво готельного комплексу "Euro Park" загальною площею понад 30 тис. кв.м, до складу якого можуть ввійти житловий комплекс, фітнес-центри, ресторани, бізнес-центр з конференц-залом тощо. Девелопером цього проєкту виступає компанія "DeVision".

Одна із ініціалізацій готельного комплексу

Цікаві подробиці
Зазначимо, що саме на ділянці на Володимирському узвозі, 4 площею 0,61 га розташований спорі між компаніями ТОВ "Етрекс" та ТОВ "Будівельні технології" щодо розривання договору оренди. По ділянці площею 0,21 га компанії вдалося добитись успіхів – касаційний суд став на її бік. Що стосується ділянки площею 0,45 га, то у відповідному спорі наразі триває інституційне столичною владою апеляційне оскарження, позаяк "Етрекс" виграє у суду першої інстанції.

Зазначимо, за інформацією відкритих джерел, на цій території заплановано будівництво готельного комплексу "Euro Park" загальною площею понад 30 тис. кв.м, до складу якого можуть ввійти житловий комплекс, фітнес-центри, ресторани, бізнес-центр з конференц-залом тощо. Девелопером цього проєкту виступає компанія "DeVision".

Одна із ініціалізацій готельного комплексу

Цікаві подробиці
Зазначимо, що саме на ділянці на Володимирському узвозі, 4 площею 0,61 га розташований спорі між компаніями ТОВ "Етрекс" та ТОВ "Будівельні технології" щодо розривання договору оренди. По ділянці площею 0,21 га компанії вдалося добитись успіхів – касаційний суд став на її бік. Що стосується ділянки площею 0,45 га, то у відповідному спорі наразі триває інституційне столичною владою апеляційне оскарження, позаяк "Етрекс" виграє у суду першої інстанції.

Важливі новини

