

## Аквапарк під тінню санкцій: як Державне управління справами та оточення Єрмолаєва забудовують державні землі на Житомирській трасі

[Читати на руском](#)

Аквапарк під тінню санкцій: як Державне управління справами та оточення Єрмолаєва забудовують державні землі на Житомирській трасі

**Журналістам стало відомо про несанкціоноване будівництво аквапарку на сільськогосподарських землях села Лісне Бучанського району біля Житомирської траси. Ці землі перебувають у державній власності та мають цільове призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Замовником будівництва виступає Державне управління справами, відоме у народі як ДУСя, а одним з виконавців, імовірно, є компанія, афілійована з родиною підсанкційного бізнесмена Єрмолаєва. Тож команда нашого медіа звернулась до Офісу Генерального прокурора України з проханням перевірити факти щодо можливого незаконного зведення аквапарку на землях держвласності.**

Про це пише [Стопкор](#).

Ситуація навколо земель державного підприємства "Чайка" вийшла за межі звичайного конфлікту між забудовником і громадськістю. Попри поширене уявлення, йдеться не про спротив самому будівництву чи розвитку території. Ключова проблема полягає в іншому – у законності документів і процедур, на підставі яких ці роботи здійснюються.

Реєстраційні та кадастрові аномалії, судові провадження забудови в с. Лісне

Йдеться про ділянку під Києвом з [кадастровим номером](#) 3222488200:05:006:5051 площею 185,02 гектара, яка перебуває у державній власності та передана у користування ДП "Чайка" з 19 квітня 2019 року.

Кадастровий номер:  
3222488200:05:006:5051

Площа:  
184.9823 га

Форма власності:  
Державна власність

Цільове призначення:  
для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Бид використання:  
Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Формально ця земля призначена суто для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Це означає, що будь-яке будівництво на ній можливе лише після проходження чіткої процедури зміни цільового призначення та отримання відповідних дозволів. Однак фактична ситуація на місці свідчить про інше.

За матеріалами кримінальних проваджень № 42025110000000161 від 16.05.2025 та № 12025116390000043 від 12.04.2025 правоохоронці зафіксували проведення робіт, які не мають жодного стосунку до сільського господарства. Йдеться про буріння свердловин, активне переміщення ґрунту та використання спеціалізованої техніки. Такі дії характерні для підготовчого етапу масштабного будівництва. За неофіційною інформацією, проєкт може стосуватися створення аквапарку.



Водночас у відкритих джерелах відсутні будь-які дозвільні документи, які б дозволяли будівельні роботи саме на цій ділянці. Єдині дозволи, пов'язані з ДП "Чайка" та знайдені на [clarity-project](#), стосуються зовсім іншого об'єкта – зведення житлово-офісного комплексу з підземним паркінгом в м.Київ, вул. Гарматна, 38. Таким чином, фактичні роботи не підкріплені публічно доступною правовою базою.

Інша кримінальна справа №12025116390000043 від 12.04.2025, що порушена за ч. 1 ст. 239-1 (незаконне заволодіння ґрунтовим покривом земель) та ч. 1 ст. 366 КК України (службове підроблення) на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051 ДП "Чайка", показує, що дійсно проводяться будівельні та земельні роботи, зокрема буріння свердловини, переміщення ґрунту, залучення спецтехніки, що засвідчили правоохоронці під час огляду місця події. Представник ТОВ "ІНФОРМАЦІЯ\_1" надав документи на іншу ділянку (3222488200:06:006:0149), яка, за даними кадастру, розташована в іншому місці, але після об'єднання ділянок і реєстраційних дій фактично накладається на ділянку ДП "Чайка". А тому є підозра у порушеннях під час реєстрації земельних ділянок, що могло призвести до незаконного заволодіння землею та службового підроблення. У матеріалах справи прихований власник ділянки зазначеної 3222488200:06:006:0149, але, як свідчить державний кадастровий сервіс, земля у цілих 4 га – у власності ТОВ "ЕТЕР КОМПАНІ" з 11.06.2025.



## ВСТАНОВИВ:

До слідчого судді Святошинського районного суду м. Києва 16.06.2025 року надійшло клопотання старшого слідчого слідчого управління Головного управління Національної поліції в Київській області капітана поліції ОСОБА\_4 про надання дозволу на проведення огляду у кримінальному провадженні, внесеному до Єдиного реєстру досудових розслідувань за № 4202511000000161 від 16.05.2025 за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч.1 ст. 366 КК України.

Клопотання мотивоване тим, що головним управлінням Національної поліції в Київській області розслідується кримінальне провадження внесенне до Єдиного реєстру досудових розслідувань за № 4202511000000161 від 16.05.2025 за ч.1 ст. 366 КК України.

В ході досудового розслідування встановлено, що службові особи

ТОВ «ЕНСІЛ» (код ЄРДПОУ 45846191) та ТОВ «ДІФЕРЕНТ» (код ЄРДПОУ 44638647), перебуваючи у попередній злочинній змові з ДП «Чайка» (код ЄРДПОУ 31245250) вносять недостовірні відомості до офіційних документів з метою здійснення будівництва споруд на земельній ділянці із кадастровим номером 3222488200:05:006:5051 площею 185.02 га, яка знаходиться у с. Лісне, Бучанського району, Київської області, власником якої є ГУ Держгеокадастру у Київській області (код ЄРДПОУ 39817550).

Водночас за даними платформи Clarity Project, у ТОВ "Етер Компані" знову ж таки відсутні відображені дозволи на виконання будівельних робіт.

У Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва вдалося знайти повний текст лише одного дозвільного документа – № ІУ051260326810, зареєстрованого 31 березня 2026 року. Згідно з ним, ТОВ "Етер Компані" отримало дозвіл від Державної інспекції архітектури та містобудування України на будівництво житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами.

Регістраційний номер в ЄДРОСБ	У051260326810
Версія документу	№1
Статус реєстрації	ДІЯЛЬНИЙ (НАЙМЕНШЕ ЗАКРИТИЙ)
Статус документу	ПІДПИСАНО
Тип	Повідомлення про початок виконання будівельних робіт
Орган, що видає	ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ (44248840) Варшава (Київська)
Назва об'єкта	Ново-будівництво житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Київська область, Бучанський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Лісне на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051
Клас наслідків	СС

Об'єкт розташований у Київській області, Бучанському (колишньому Києво-Святошинському) районі, селі Лісне, на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051. Генеральним підрядником за цим проектом визначено ТОВ "Фокус Дистрибьюшн" (код 44550002). Договір із ним підписано 25 березня 2026 року.

Проте ця історія із землями не нова. Як **повідомляє ТСН**, вона бере початок ще з 2004 року і має вигляд проекту з відкладеними ризиками.

Близько 20 років тому державне підприємство "Чайка" передало частину своїх земель у користування сільській громаді. Згодом ці ділянки були розподілені між громадянами під будівництво дач.

Однак уже за кілька місяців більшість із них викупила Світлана Безкорвайна – жінка пенсійного віку, без відомого бізнесу чи публічних зв'язків. Надалі 10 ділянок загальною площею близько 15 гектарів перейшли у власність громадянина Росії Володимира Соколова – нібито в рахунок погашення боргу Безкорвайної. І у 2015 році Соколов передав ці активи як внесок до статутного капіталу ТОВ "Етер Компані". Це підтверджується судовими матеріалами.

**"Ухваляю суду у вищевказаній справі затверджено мирову угоду, згідно з якою боржник передає у власність 10 спірних ділянок у селі Лісне".**

На додаток до земельного ділянки, зареєстрованої за кадастровим номером 3222488200:05:006:5051, у с. Лісне, Бучанського району, Київської області, знаходяться ще дві земельні ділянки, які належать до державної власності. Одна з них – ділянка з кадастровим номером 3222488200:05:006:5052, площею 185.02 га, яка знаходиться на території садибного типу житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Київська область, Бучанський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Лісне на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051. Друга – ділянка з кадастровим номером 3222488200:05:006:5053, площею 185.02 га, яка знаходиться на території садибного типу житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Київська область, Бучанський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Лісне на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051.

Крім того, у с. Лісне, Бучанського району, Київської області, знаходяться ще дві земельні ділянки, які належать до державної власності. Одна з них – ділянка з кадастровим номером 3222488200:05:006:5052, площею 185.02 га, яка знаходиться на території садибного типу житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Київська область, Бучанський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Лісне на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051. Друга – ділянка з кадастровим номером 3222488200:05:006:5053, площею 185.02 га, яка знаходиться на території садибного типу житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Київська область, Бучанський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Лісне на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051.

Крім того, у с. Лісне, Бучанського району, Київської області, знаходяться ще дві земельні ділянки, які належать до державної власності. Одна з них – ділянка з кадастровим номером 3222488200:05:006:5052, площею 185.02 га, яка знаходиться на території садибного типу житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Київська область, Бучанський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Лісне на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051. Друга – ділянка з кадастровим номером 3222488200:05:006:5053, площею 185.02 га, яка знаходиться на території садибного типу житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Київська область, Бучанський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Лісне на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051.

Крім того, у с. Лісне, Бучанського району, Київської області, знаходяться ще дві земельні ділянки, які належать до державної власності. Одна з них – ділянка з кадастровим номером 3222488200:05:006:5052, площею 185.02 га, яка знаходиться на території садибного типу житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Київська область, Бучанський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Лісне на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051. Друга – ділянка з кадастровим номером 3222488200:05:006:5053, площею 185.02 га, яка знаходиться на території садибного типу житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Київська область, Бучанський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Лісне на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:05:006:5051.

Понад десять років ці землі залишалися предметом судових спорів. Прокуратура Київської області встановила, що первинне виділення ділянок було незаконним, а всі подальші операції з ними — безпідставними. Втім, Верховний Суд не повернув ці землі державі. На початку 2025 року до історії долучається компанія "Ультрамарин-Нерухомість", яка придбала права на ТОВ "Етер Компані" разом із земельними активами.

Інша частина ділянок була внесена до статутного капіталу новоствореного ТОВ "Енсіл". На початку цього року четверо громадян України внесли по 4 млн гривень, після чого на балансі компанії з'явилося близько 40 земельних ділянок. Уже за два тижні ці активи також перейшли до "Ультрамарин-Нерухомість".

Усе це має вигляд класичної схеми з оформлення активів через номінальних власників. Далі постає питання: хто насправді стоїть за реалізацією масштабного будівельного проєкту з аквапарком на околиці столиці?

Тінь підсанкційного Єрмолаєва та "страхові" бенефіціари: хто насправді будує на державних землях

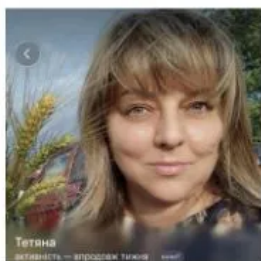
Усі компанії, що фігурують у цьому матеріалі, досить тісно пов'язані. Наприклад, ТОВ "Фокус Дистрибьюшн" має зв'язок із ТОВ "Енсіл" через бенефіціарку Тетяну Мостіпаку. Раніше вона була учасницею ТОВ "Вересень-Л" (код 39000343), засновником якого нині є саме ТОВ "Фокус Дистрибьюшн". Крім того, до 5 липня 2024 року Мостіпака також значилася бенефіціарною власницею "Фокус Дистрибьюшн".

Учасники для управління діями компанії згідно	Здійняв керування	Сиренюк Олександр Олександрович	Учасник Довіри/Бенефіціарний
Додатковий засновник	—	—	Учасник Довіри/Бенефіціарний
Додатковий бенефіціарний власник	—	—	Учасник Довіри/Бенефіціарний
Відомчий засновник	ТОВ «ПАРК І ВІСТ»	—	—
Відомчий бенефіціарний власник	Мостіпака Тетяна Вікторівна	—	—

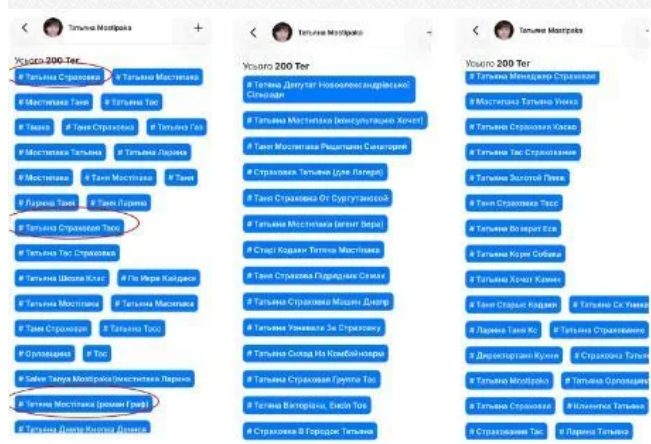
09.10.2024

Здійняв керування	Сиренюк Олександр Олександрович	Сиренюк Олександр Олександрович
—	—	—

Так от, Мостіпака Тетяна Вікторівна зареєстрована як ФОП у сфері страхових агентських послуг. У відкритих джерелах відсутні ознаки її участі у будівельному бізнесі, що може вказувати на формальний характер її ролі.



Та й, згідно із записами номера телефону, жінка працює у страховій компанії ТАСС і жодним чином із будівельним бізнесом не пов'язана.



А от керівник ТОВ "Етер Компані" Артем Куций був пов'язаний із групою "Алеф", яку асоціюють із бізнесменом Вадимом Єрмолаєвим.



Упродовж останніх років бенефіціарною власницею компанії значилася Ганна Єрмолаєва – дружина Вадима Єрмолаєва, бенефіціара ПрАТ "Алеф-Капітал".



Сам Єрмолаєв входить до числа найбагатших бізнесменів Дніпра та перебуває під українськими санкціями, запровадженими у грудні 2023 року та продовженими у червні 2024-го. Підставою для обмежень називають зв'язки з бізнесом в окупованому Криму та сплату податків у РФ. Санкції передбачають, зокрема, блокування активів, обмеження на виведення капіталу та заборону участі у приватизації.

Раніше кінцевим бенефіціаром був громадянин російської федерації Володимир Соколов. А ще одним із перших власників також зазначається Муса Саїтов, який за даними медіа 24.tv фігурував у резонансній історії, пов'язаній із нападом на народного депутата Мустафу Найєма.



За повідомленнями медіа, Саїтов не брав безпосередньої участі у побитті, однак його пов'язували з автомобілем, який фігурував у цьому інциденті.

А от ТОВ "ЕНСІЛ" засноване 21 січня 2025 року і вже за рік своєї діяльності встигло потрапити у поле зору правоохоронних органів. Згідно з матеріалами слідства, компанія діяла у межах попередньої злочинної змови з ДП "Чайка" та посадовцями ГУ Держгеокадастру у Київській області. Суть схеми полягала у внесенні недостовірних відомостей до офіційних документів, що мало на меті легалізувати будівництво на землях державної власності. На сьогодні за фірмою вже значиться 5 земельних ділянок.

Керує підприємством Куций Артем Романович. А кінцевим бенефіціаром через ПП "УЛЬТРАМАРИН-НЕРУХОМІСТЬ" знову ж таки є Мостіпака Тетяна Вікторівна.



Попри відкриті кримінальні справи, "ЕНСІЛ" продовжує спроби отримати дозволи через портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Зокрема, йдеться про об'єкти у селі Лісне Бучанського району. 23 березня 2026 року компанія подала заявку ІУ051260317381 на зведення житлового будинку садибного типу на ділянці з кадастровим номером 3222488205:03:005:0016.

### Відомості про реєстрацію

Орган, що прийняв рішення ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ (44249940) Версія НП Статус (поточна)

Посадова особа органу Головний інспектор будівельного нагляду ДІАМ Троцька Віра Володимирівна

### Зміни в дозвільному документі

Дата	Код запиту	Підстави зміни	Джерело зміни даних	Статус опрацювання зміни	Текст зміни	Причина відхилення
1.04.2026	ІУ051260317381-1	Отримано повідомлення про зміну даних Зміна генпідрядника	Надійшло через дію	запит прийнято	-	

Станом на квітень рішення по цій заяві ще очікується. Інша спроба, датована 7 квітня 2026 року (заявка ІУ051260401508 щодо ділянки 3222488205:03:004:0021), завершилася відмовою ДІАМ. Регулятор вказав на розбіжності між даними у повідомленні та фактично поданими документами. В обох випадках незмінним генпідрядником виступає ТОВ "ФОКУС ДИСТРИБЬЮШН", з яким "ЕНСІЛ" укладав договори безпосередньо перед подачею заявок на дозволи.

Теги: [ТОВ Діфферент](#) [ТОВ Етер Компані](#) [ТОВ ЕНСІЛ](#) [Соколов Владимир](#) [Муса Сайтов](#) [ПрАТ Алеф-Капітал](#) [Ермолаев Вадим](#) [Ермолаева Анна](#) [Держгеокадастр](#) [Госгеокадастр](#) [ПП Ультрамарін-Нерухомість](#) [Мостіпака Тетяна](#) [Мостіпака Тетяна](#) [Куций Артем](#) [ТОВ Фокус Дистрибьюшин](#) [уголовное производство](#) [ГП Чайка](#) [Ермолаев Вадим](#) [Госуправление делами](#) [Застройщик](#) [Забудовники](#) [Житомирська область](#)