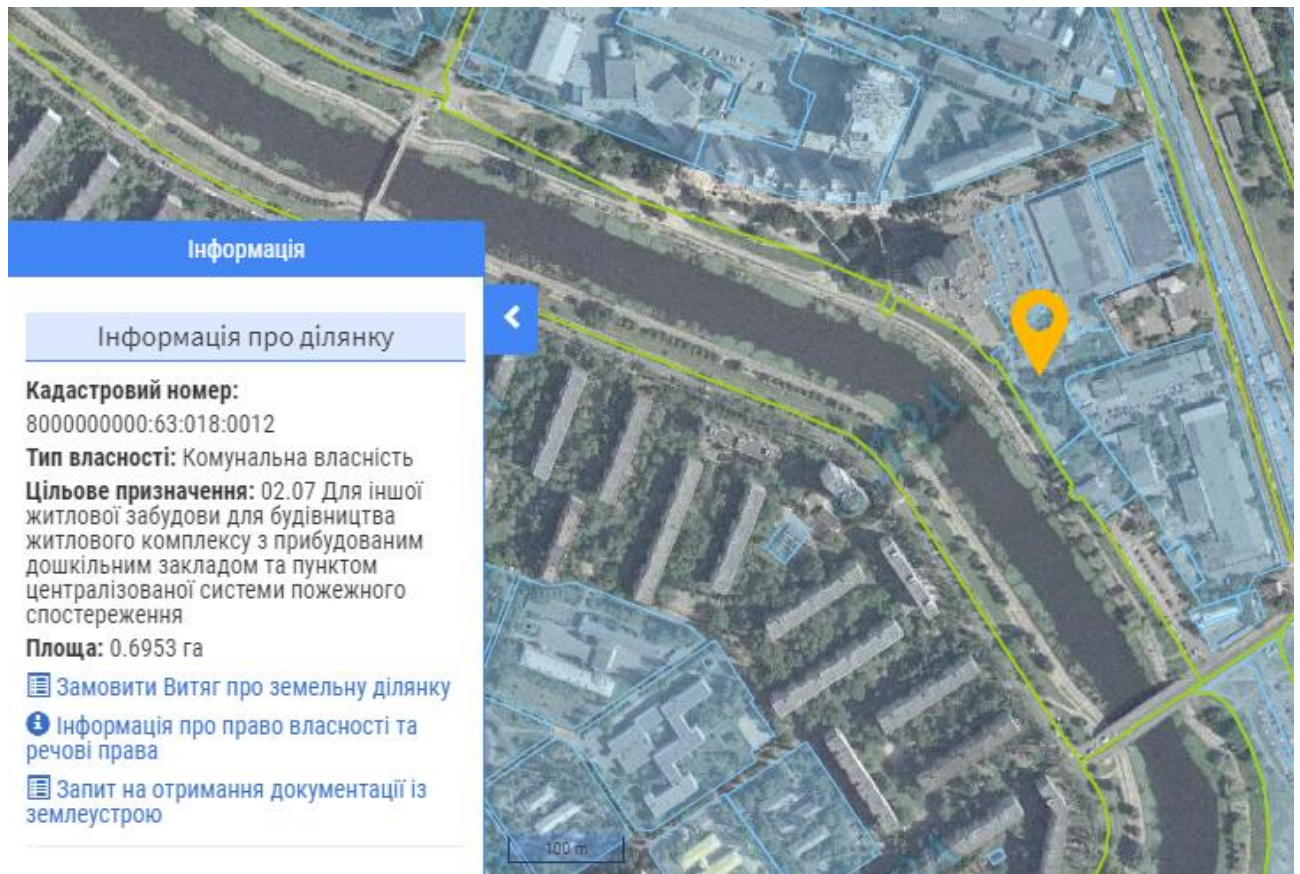


ЗВІТ
ЮРИДИЧНОЇ ПЕРЕВІРКИ ЖК Rusaniv Residence
(м. Київ, вул. Сверстюка, 54)

1. ПЕРЕВІРКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Будівництво ЖК Rusaniv Residence здійснюється на земельній ділянці за кадастровим номером: 8000000000:63:018:0012.



1.1. Право власності та користування

Земельна ділянка перебуває в комунальній власності Київської міської ради. На підставі рішення КМР від 06 червня 2018 року N 883/4947 земельна ділянка була передана ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ» для будівництва житлового комплексу.

Підстава реєстрації права користування - Договір оренди, серія та номер: 782, посвідчений 11.07.2018, Дем'яненко Т.М., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу. Строк дії: **11.07.2033**, з правом пролонгації, з правом передачі в піднайм (суборенду).

Варто зазначити, що ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ» є власником гаража за адресою вул. Сверстюка, 54, площею 16 кв.м., а рішенням КМР в оренду ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ» на 15 років передано земельну ділянку площею 0,6953 га., у зв'язку з

набуттям ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ» права власності на гараж. Звичайно, така велика територія могла видаватися в користування лише на конкурсних умовах, а не під обслуговування гаража.

Тому рішення КМР про передачу земельної ділянки **є предметом досудового розслідування** Київської місцевої прокуратури № 4, оскільки в правоохоронних органів існує ряд питань щодо законності передачі землі в користування.

2. ДОКУМЕНТИ НА БУДІВНИЦТВО

2.1. Дозвіл на будівництво.

В реєстрі ДАБІ **наявний діючий дозвіл** на проведення будівельних робіт серії ІУ № 113191861241, замовник будівництва ТОВ «Русанівка Інвест», проектувальник Князев С.В., підрядник ТОВ «Будпідряд». Вказаний дозвіл видано під **будівництво багатоквартирної масової забудови**.

[Головна](#) | [Реєстри](#) | [Реєстр дозвільних документів до 06.07.2020](#) | ІУ 113191861241

 Роздрукувати

ІУ 113191861241

[Об'єкт будівництва](#) [Замовник](#) [Підрядник](#) [Проект](#) [ТЕП](#) [Договір про пайову участь](#) [Управління](#)

ДАТА

-

ВИД

-

Відправлення

СТАТУС

до ДАБІ

ЗАУВАЖЕННЯ

-

Анулювання

ПРИЧИНА

-

СКАСОВАНО, АНУЛЬОВАНО

Діючий

АРЕШТ ЗЕМЛІ

НІ



2.2. Інформація про затвердження містобудівних умов та обмежень.

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва **затверджені** КМДА за № 923 від 11.09.2018 року (https://kga.gov.ua/table/images/MUO/923_11092018.pdf). Містобудівні умови та обмеження видані саме під проведення комплексної забудови

3. ПЕРЕВІРКА ДЕВЕЛОПЕРА

3.1. Перевірка по Єдиному державному реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РУСАНІВКА ІНВЕСТ"
(ТОВ "РУСАНІВКА ІНВЕСТ")

Ідентифікаційний код юридичної особи 41613855

Місцезнаходження юридичної особи Україна, 02223, місто Київ, ВУЛИЦЯ
РАЙДУЖНА, будинок 4

ШОМОНКА ВАСИЛЬ РОМАНОВИЧ, Країна громадянства: Україна,
Місцезнаходження: Україна, 82405, Львівська обл., місто Стрий, ВУЛИЦЯ
МОРОЗЕНКА, будинок 66-В, квартира 3, Розмір внеску до статутного фонду (грн.):
125100,00

КОБЕРНИК КАТЕРИНА АНАТОЛІЇВНА, Країна громадянства: Україна,
Місцезнаходження: Україна, 03056, місто Київ, ВУЛИЦЯ ВИБОРЗЬКА, будинок 12,
квартира 26/4, Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 291900,00

Директор МАЛІЙ ВАДИМ ВАСИЛЬОВИЧ (ТИМЧАСОВО ВИКОНУЮЧИЙ
ОБОВ'ЯЗКИ)

Статутний капітал: 417000,00 грн., відомості про внесення статутного капіталу
відсутні.

3.2. Перевірка по реєстру виконавчих проваджень

У ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ» станом на 14.03.2021 року відсутні відкриті виконавчі провадження, в 2020 році існувало два виконавчих провадження за заявами Київської місцевої прокуратури №4.

Результат пошуку виконавчих проваджень в АСВП. Дата та час пошуку: 14.03.2021 17:53

№ АСВП: 62165065	Орган ДВС / приватний виконавець:	Дніпровський РВ ДВС у м. Києві ЦМУ МЮ (м. Київ)	Дата відкриття: 22.05.2020	Стан ВП: Завершено
БОРЖНИК				
Юридична особа	Найменування:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РУСАНІВКА ІНВЕСТ"	ЄДРПОУ:	41613855
СТЯГУВАЧ				
Державний орган	Найменування:	Київська місцева прокуратура №4	ЄДРПОУ:	
№ АСВП: 63966563	Орган ДВС / приватний виконавець:	Дніпровський РВ ДВС у м. Києві ЦМУ МЮ (м. Київ)	Дата відкриття: 21.12.2020	Стан ВП: Завершено
БОРЖНИК				
Юридична особа	Найменування:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РУСАНІВКА ІНВЕСТ"	ЄДРПОУ:	41613855
СТЯГУВАЧ				
Державний орган	Найменування:	Київська місцева прокуратура №4	ЄДРПОУ:	

3.3. Перевірка по судовому реєстру.

ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ» фігурує у ряді господарських та адміністративних судових справах, основні справи:

1) Адміністративна справа № 640/16442/19

За позовом Громадської організації «Європейський закон і порядок» до Державної архітектурно-будівельної інспекції України, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача, Товариство з обмеженою

відповідальністю Русанівка Інвест, про визнання протиправним та скасування дозволу №IV113191861241 від 5 липня 2019 року.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Судами трьох інстанцій у задоволенні позову ГО «Європейський закон і порядок» відмовлено.

Постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду (<https://opendatabot.ua/court/90519379-f5a4711f95d07af944818964ba68df60>)

За публічною інформацією цей судовий процес **має ознаки фіктивності**, за допомогою таких судів забудовники «узаконюють» свої проекти (<https://nashigroshi.org/2019/11/18/zakon-i-poriadok-dlia-vavrysha-i-isaienka/>).

2) Господарська справа №910/10785/19

За позовом Заступника керівника Київської місцевої прокуратури № 4 в інтересах держави до Київської міської ради, товариства з обмеженою відповідальністю РУСАНІВКА ІНВЕСТ про визнання незаконним і скасування рішення, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

- Господарський суд міста Києва **відмовив** у задоволенні позову рішенням від 01.02.2021 року, однак **рішення ще не вступило в законну силу**, оскільки 10.03.2021 року прокуратура подала апеляцію в Північний апеляційний господарський суд.

Рішення Господарського суду міста Києва (<https://opendatabot.ua/court/94864487-a2d25744358389049d9ca4ed8c1dd962>).

- Ухвалою Господарського суду міста Києва від 18.05.2020 заяву позивача заступника керівника Київської місцевої прокуратури № 4 про вжиття заходів забезпечення позову у справі № 910/10785/19 задоволено, до набрання законної сили рішенням Господарського суду міста Києва у справі № 910/10785/19 заборонено товариству з обмеженою відповідальністю РУСАНІВКА ІНВЕСТ (б-р Ярослава Гашека, буд. 18, оф. 4, м. Київ, 02090, ідентифікаційний код 41613855) та будь-яким іншим особам, з якими укладено договори про здійснення вишукувальних та будівельних робіт на земельній ділянці площею 0,6953 га по вул. Євгена Сверстюка, 54 у Дніпровському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:63:018:0012), вчиняти будь-які дії щодо проведення будівельних та вишукувальних робіт для будівництва.

Забезпечення скасоване ухвалою Господарського суду міста Києва від 02.06.2020 (<https://opendatabot.ua/court/89703608-f927147d4e7374e5f48c52675bdfd937>).

- Ухвалою Господарського суду міста Києва від 14.12.2020 провадження у справі № 910/10785/19 поновлене; заяву першого заступника прокурора міста Києва про вжиття заходів забезпечення позову у справі № 910/10785/19 задоволено; заборонено товариству з обмеженою відповідальністю РУСАНІВКА ІНВЕСТ та будь-яким іншим особам, з якими укладено договори

про здійснення вишукувальних та будівельних робіт на земельній ділянці площею 0,6953 га по вул. Євгена Сверстюка, 54 у Дніпровському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:63:018:0012), вчиняти будь-які дії щодо проведення будівельних та вишукувальних робіт для будівництва.

Забезпечення скасоване ухвалою Господарського суду міста Києва від 29.12.2020 (<https://opendatabot.ua/court/93982540-54920de347b631061400ef86431630f4>).

Інші судові справи не є визначальними та стосуються поточної діяльності ТОВ.

3.4. Досудові розслідування та кримінальні провадження

№ 42018101040000179 від 29.11.2018 року

За ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 1 ст. 365-2 КК (Зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги).

Розслідування проводиться: Дніпровським УП ГУ НП в м. Києві та Київською місцевою прокуратурою № 4.

В рамках даного кримінального провадження слідчі отримувати тимчасовий доступ до документів Департаменту земельних ресурсів Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Текст ухвали (<https://opendatabot.ua/court/79135299-1d372220946d2a033897ff299203bb86>).

Наразі стан даного кримінального провадження **не відомий**.

3.5. Інформація щодо заборон відчуження об'єктів нерухомого майна.

Станом на 14.03.2021 року у ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ» не має заборон відчуження нерухомості.

ВІДОМОСТІ З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

ВІДОМОСТІ З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

4. ПЕРЕВІРКА ГЕНПІДРЯДНИКА

4.1. Перевірка по Єдиному державному реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДПІДРЯД"

Ідентифікаційний код юридичної особи 41989668

Місцезнаходження юридичної особи Україна, 03110, місто Київ, ВУЛИЦЯ ПИРОГОВСЬКОГО, будинок 19, корпус 6

Засновник та директор Сімончук Анатолій Петрович

Статутний капітал: 12 000 грн.

4.2. Перевірка на наявність ліцензії.

Електронну ліцензію видано 18.05.2018 року **безстроково**.

Головна | Реєстри | Ліцензії | Товариство з обмеженою відповідальністю "БУДПІДРЯД"

Товариство з обмеженою відповідальністю "БУДПІДРЯД"

Описова інформація

Тип організації	Генеральний підрядник будівництва
Правовий статус	Юридична особа
Назва організації	Товариство з обмеженою відповідальністю "БУДПІДРЯД" (41989668)
Код ЄДРПОУ	41989668

Розділи

Описова інформація
Атестовані особи
Ліцензії
Співробітники

Атестовані особи

Інформацію не зазначено

Ліцензії

№п/п	Реєстраційна дія	Номер ліцензії	Дата видачі ліцензії	Дата початку терміну дії	Дата граничного терміну дії	Переліки видів робіт до виданих ліцензій
1	заява про отримання ліцензії	електронна	18.05.2018	18.04.2018		

4.3. Перевірка по реєстру виконавчих проваджень

У ТОВ «БУДПІДРЯД» станом на 14.03.2021 року **відсутні відкриті виконавчі провадження**, в 2020 році існувало одне виконавче провадження за заявою органу Держказначейства.

№ АСВП: 62227276	Орган ДВС / приватний виконавець:	Солом'янський РВДВС у місті Києві Центрального МУ Міністерства юстиції (м. Київ)	Дата відкриття: 09.06.2020	Стан ВП: Завершено
БОРЖНИК				
Юридична особа	Найменування:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДПІДРЯД"	ЄДРПОУ:	41989668
СТЯГУВАЧ				
Державний орган	Найменування:	УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ КАЗНАЧЕЙСЬКОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ У ПЕЧЕРСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА	ЄДРПОУ:	38004897

4.4. Перевірка по судовому реєстру.

У листопаді 2020 року в ТОВ «БУДПІДРЯД» проведено перевірку Головним управлінням Держпраці у Київській області, **виявлено ряд порушень**, зокрема допущення до роботи без укладання трудового договору.

Акт перевірки (<https://cdn.inspections.gov.ua/inspection/check-access-file?bucket=inspection&idFile=964571>).

На даний час ТОВ «БУДПІДРЯД» оскаржує дії Держпраці в суді.

Окружний адміністративний суд міста Києва	640/1860/21 Адміністративний позов	27.01.2021	Добрівська Н.А.	Відповідач (Боржник): Головне управління Держпраці у Київській області, Позивач (Заявник): Товариство з обмеженою відповідальністю "Будпідряд"	оскаржування постанови про накладення штрафу	29.01.2021	Відкрито провадження	®
---	--	------------	-----------------	---	---	------------	----------------------	---

Інших судових справ не виявлено.

4.5. Досудові розслідування та кримінальні провадження

№ 42017000000004228 від 17.11.2017

За ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 5 ст. 191, ч. 3 ст. 212, ч. 2 ст. 364-1 КК України (Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем в особливо великих розмірах, Ухилення від сплати податків, зборів в особливо великих розмірах, Зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права).

Розслідування проводиться: Територіальним управлінням Державного бюро розслідувань, розташованого у місті Києві та Офісом Генерального прокурора.

Ухвалою слідчого судді Печерського районного суду міста Києва № 757/27232/19-к від 29.05.2019 **накладено арешт, зокрема, на грошові кошти ТОВ "БУДПІДРЯД"** (код ЄДРПОУ 41989668), які розміщені на банківському рахунку № НОМЕР_1 (українська гривня), який обслуговується в АТ Комерційний індустріальний банк (МФО 322540), розташований за адресою: вул. Бульварно-Кудрявська, 6, м. Київ, із заборобою проводити будь-які банківські операції, що призведуть до зменшення залишку грошових коштів на вищезазначених банківських рахунках, крім сплати податків та обов'язкових платежів.

Однак, ухвалою слідчого судді Печерського районного суду міста Києва №757/28461/19-к від 14.06.2019 року арешт рахунку скасовано.

Текст ухвали (<https://opendatabot.ua/court/82766863-62f8540f301e1b3c7af71c35bcdcd1de7>).

Кримінальне провадження № 42017000000004228 закрито на підставі постанови слідчого від 05.07.2019 року.

7. ВИСНОВОК

За результатами звіту можна зробити наступні висновки щодо Rusaniv Residence:

1) ЖК будується на земельній ділянці комунальної власності, яка орендована на довготривалий період та відповідає за цільовим призначенням меті забудови.

Водночас, викликає сумніви законність отримання ділянки в користування. На даний час за цими фактами ведеться досудове розслідування за керівництва Київської місцевої прокуратури №4.

Також прокуратура намагається оскаржити в суді договір оренди земельної ділянки між забудовником та КМР. Забудовник переміг в першій інстанції, однак рішення не вступило в законну силу, оскільки прокуратура подала апеляцію та на даний час судовий спір щодо цього продовжується.

У разі визнання недійсним договору оренди будь-яка забудова на ділянці стає самочинною, що має наслідком 1) неможливість введення будинку в експлуатацію; 2) позови ДАБІ про знесення будинку.

2) Частина ділянки потрапляє у природно-охоронну зону Русанівського каналу, а тому громадськість зверталася до КМДА з проханням розірвати договір оренди з ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ». За зверненням громадян в Київській міській раді підготовлено проект рішення про розірвання договору оренди (https://kmr.gov.ua/sites/default/files/891_3.pdf).

На даний час проект рішення перебуває на розгляді Постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування (<https://kmr.gov.ua/en/node/37320>).

Наслідки розірвання договору оренди вказано вище.

3) Генпідрядник має актуальну діючу ліценцію на будівництво. Інформацію про причетність підрядника до кримінальних проваджень щодо ухилення від сплати податків варто сприймати критично, оскільки на даний час таке провадження закрито та в ньому не постановлено жодного вироку.

4) Аналіз проект договору.

По-перше, звертаємо увагу, що згідно з ч. 1 ст. 635 ЦК України попередній договір укладається у формі, встановленій для основного договору, а якщо форма основного договору не встановлена, - у письмовій формі.

Відповідно до ст. 637 ЦК України (форма окремих видів договорів купівлі-продажу) договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу,

житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

В п. 2.2 Попереднього договору вказано, що предметом договору є квартира, а тому як оснований договір купівлі-продажу, так і попередній договір з юридичної точки зору мають укладатися в письмовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням.

Наслідки відсутності нотаріального посвідчення на договорі: у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору **такий договір є нікчемним** (ч. 1 ст. 220 ЦК України), тобто, таким що не створює юридичних наслідків.

Тобто, у випадку будь-якого судового спору щодо договору, існує ризик, що суд констатує нікчемність попереднього договору та відмовить в задоволенні позову.

По-друге, варто зазначити, що в проекті договору не вказаний майбутній продавець. Якщо продавцем в договорі буде вказана будь-яка інша юридична особа (третя особа), а не забудовник – ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ», то це одразу значно збільшує ризики інвестора.

Згідно ч. 1 ст. 635 Цивільного кодексу України попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, установлених попереднім договором.

Звертаємо увагу, що за попереднім договором ніхто нікому нічого не продає. Сторони лише фіксують свою волю укласти договір у майбутньому. За попереднім договором у сторін виникає тільки одне зобов'язання — укласти в подальшому основний договір на встановлених умовах. Тому обов'язок продати квартиру на певних умовах може виникнути лише в тої особи, якій квартири належать або будуть належати в майбутньому.

Після вводу будинку в експлуатацію замовник будівництва - ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ» стає власником всіх квартир в будинку, а якщо попередній договір буде укладений не з ТОВ «РУСАНІВКА ІНВЕСТ», а з третьою особою, то така особа не зможе гарантувати перехід права власності на квартиру від забудовника до інвестора.

Тобто, в такому випадку договір не забезпечуватиме захист прав інвестора, оскільки в нього фактично відсутні інструменти впливу на реального замовника будівництва (власника квартир).

По-третьє, варто зазначити, що відповідно до п.1.1. Попереднього договору запланований термін вводу Об'єкта будівництва в експлуатацію – IV квартал 2022 р.

Тобто, договір не має точного часу вводу будинку в експлуатацію та не містить відповідальності забудовника за прострочення строку.

По-четверте, у разі відмови покупця від договору з будь-яких підстав, отримати забезпечувальний платіж буде проблемно, оскільки: 1) таке повернення буде затримано в часі (30 днів на укладення доп. угоди на розірвання договору + 90 днів на повернення коштів = до 120 днів з моменту подання заяви про відмову від договору); 2) поверненню підлягатиме тільки 90% від внесеної в якості забезпечувального платежу суми (штраф 10% згідно п. 5.2. Договору).