

11 SEP 2021

ВИХ: № 53645

Кому: **Д.В. Сенниченку**  
**Голові Фонду державного майна України**  
Адреса: 01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9

Від: **Ради бізнес-омбудсмена**  
Адреса: 04070, Україна, м. Київ, вул. Спаська, буд. 30А

Шановний Дмитре Володимировичу!

Дозвольте висловити Вам свою повагу та звернутися із наступним.

До Ради бізнес-омбудсмена (надалі – «Рада») надійшла скарга інвестиційної групи ТОВ "Столиця Груп", девелопера проекту ЖК "Варшавський" та ЖК "Варшавський плюс" (надалі – «Скаржник»). Скаржник повідомляє, що починаючи з 2015 року через компанії-забудовників він реалізує забудову території житлом, будівництво інфраструктурних проектів та ТРЦ. Для реалізації проекту в 2013 та 2014 роках компанії-забудовники уклали ряд інвестиційних договорів (надалі – «Інвестиційні договори») з ДП "НДВА "Пуща-Водиця" (надалі – «ДП») на забудову земельних ділянок в Подільському районі м. Києва.

Відповідно до укладених Інвестиційних договорів з боку ДП як землекористувача делегувалися функції замовника будівництва на земельні ділянки, а за таке делегування землекористувач отримує 4-5% збудованих площ в збудованих об'єктах. Згідно із наданою Скаржником інформацією, в результаті виконання Інвестиційних договорів до експлуатації уже прийнято більше 7 черг будівництва та передано на користь ДП близько 31 тис. м. кв. житла.

Однак Скаржник повідомляє, що починаючи з 2020 року ДП перестало підписувати документи на прийняття збудованих будинків до експлуатації та присвоєння поштових адрес, хоча виконання таких обов'язків та вчинення таких дій передбачено Інвестиційними договорами. Це, в свою чергу, зумовлює неможливість виконання Скаржником як девелопера проекту своїх зобов'язань перед покупцями квартир. Таким чином, фактично блокується виконання Інвестиційних договорів, а заручниками ситуації стали сотні покупців квартир в ЖК "Варшавський Плюс".

Скаржник також повідомляє, що на початку 2021 року ДП висунуло вимогу про перегляд істотних умов Інвестиційних договорів, а саме про збільшення втричі частки, що отримує ДП. Незважаючи на те, що Скаржник розпочав із ДП переговори щодо можливих варіантів перегляду умов Інвестиційних договорів, у травні 2021 року ДП звернулося із позовами до Господарського суду міста Києва про визнання недійсними Інвестиційних договорів. Зокрема, ДП посилається на те, що Інвестиційні договори насправді носять характер спільної діяльності, а, відтак, сторонами було порушено виключний порядок укладення державними підприємствами договорів про спільну діяльність (зокрема, не отримано погодження КМУ на укладення договору, як це передбачено Постановою КМУ від 11.04.2012 № 296). Також ДП наполягає, що повна реалізація договорів про спільну діяльність визначає механізм вибуття земельної ділянки та іншого майна, у тому числі нерухомого, із власності Держави Україна та передачу її у приватну власність (компаніям Скаржника), чим завдаються істотні збитки Державі. На переконання ДП, з огляду на викладені вище підстави, Інвестиційні договори є таким, що суперечать вимогам законодавства та підлягають визнанню недійсними у судовому порядку.

Відтак, Скаржник звернувся до Ради із проханням сприяти виконанню ДП своїх зобов'язань згідно із Інвестиційними договорами. Зважаючи на безпрецедентність порушення прав бізнесу внаслідок односторонньої відмови від виконання умов Інвестиційних договорів ДП, а також суспільний резонанс та напругу серед фізичних осіб-інвесторів квартир у ЖК «Варшавський», Рада не може залишитися осторонь у даній ситуації. Зокрема, занепокоєння Ради викликають наступні обставини.

Матеріали скарги свідчать, що твердження ДП про недійсність Інвестиційних договорів видаються безпідставними. Скаргник надав Раді докази того, що питання правової природи та форми укладення Інвестиційних договорів неодноразово було предметом вивчення та дослідження компетентних органів. В результаті такого вивчення та дослідження було неодноразово підтверджено дійсність Інвестиційних договорів, дотримання визначеної законом форми їх укладення, відсутність ознак договорів про спільну діяльність, а також відсутність завдання шкоди Державі Україна внаслідок виконання Інвестиційних договорів.

#### 1. Рішення суду щодо дійсності Інвестиційних договорів.

У справі № 910/4427/17 Господарський суд м. Києва розглянув позов ТОВ «Інвест Будсістем» про визнання недійсними інвестиційного договору (нова редакція договору №0804-2-ІД/08 від 08.04.2008) від 19 вересня 2012 року, укладеного між ДП та «Олівер-Буд», а також Інвестиційного договору №0503-ІД/13 від 05.03.2013 р., укладеного між ДП та ТОВ «Сітібудсервіс». В рамках розгляду даної справи суд безпосередньо досліджував лише 2 Інвестиційні договори. Разом із тим, усі Інвестиційні договори укладені на умовах, фактично аналогічних до умов згаданих 2 договорів. Відтак, є усі підстави вважати, що аналогічні висновки можуть застосовуватися до Інвестиційних договорів із іншими компаніями групи. При цьому, усі аргументи, наведені ДП у поданих у 2021 році позовних заявах про визнання Інвестиційних договорів недійсними, уже були по суті досліджені судом в рамках розгляду справи № 910/4427/17<sup>1</sup>.

За результатами розгляду суд дійшов наступних висновків:

- (1) Інвестиційні договори не можуть розглядатися як договір про сумісну (спільну) діяльність. Натомість, Інвестиційні договори містять елементи зобов'язальних правовідносин з приводу інвестування (інвестиційний договір), підряду (договір підряду), та інших елементів зобов'язальних правовідносин, виникнення та існування яких не входить в суперечність з актами цивільного та господарського законодавства.
- (2) Твердження про те, що під час укладення Інвестиційних договорів мали б застосовуватися положення Порядку укладення державними підприємствами, установами, організаціями, а також господарськими товариствами, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, договорів про спільну діяльність, договорів комісії, доручення та управління майном, затвердженого постановою КМУ від 11 квітня 2012 р. N 296, є необґрунтованими, адже для укладення оскаржуваних договорів за законодавством, що діяло на час їх укладення, отримання погодження Кабінету Міністрів України не вимагалось.
- (3) Суд встановив, що підписанти Інвестиційних договорів зі сторони ДП мали необхідний обсяг повноважень.
- (4) Тому з огляду на вищевикладене, суд приходить до висновку, що підстав для визнання недійсними Інвестиційних договорів не встановлено, а вказані Договори є чинними та такими, що відповідають всім вимогам законодавства.

Таким чином, обставини, пов'язані із імовірною недійсністю Інвестиційних договорів були досліджені компетентним судом у 2017 році, а в рамках поданих у 2021 році позовів ДП не наведено нових аргументів на користь твердження про недійсність Інвестиційних договорів. При цьому, залишаються фактично незмінними усі суттєві обставини, зокрема, суб'єктний склад учасників відносин, зміст правовідносин (права та обов'язки сторін); об'єкт і предмет правового регулювання, однаковість матеріально-правового регулювання спірних правовідносин, умови застосування правових норм (зокрема, щодо часу, місця, підстав виникнення, припинення та зміни відповідних правовідносин). Відтак, видається, що ДП подало позови про визнання недійсними Інвестиційних договорів за наявності остаточного та обов'язкового рішення у справі № 910/4427/17 виключно з метою повторного слухання справи.

У цьому контексті необхідно окремо наголосити на принципі правової визначеності, який передбачає стабільність правового регулювання і виконуваність судових рішень. Складовою

<sup>1</sup> <https://reyestr.court.gov.ua/Review/66800411>  
Номер скарги: 2106291930110 <https://boi.org.ua/>

принципу юридичної визначеності є принцип легітимних очікувань,<sup>2</sup> що в ситуації, яка розглядається, передбачає певність, стабільність та незмінність правового становища Скаржника у відносинах із ДП на підставі Інвестиційних договорів. Зокрема, Скаржник мав легітимні очікування, що ДП буде з повагою ставитися до рішення суду у справі № 910/4427/17 та не піддаватиме сумніву дійсність Інвестиційних договорів, якщо така уже була підтверджена судом.

## **2. Рішення правоохоронних органів щодо відсутності правопорушень, пов'язаних із укладенням та виконанням Інвестиційних договорів**

Різноманітні обставини, пов'язані із укладенням та виконанням Інвестиційних договорів (зокрема, епізоди щодо нібито незаконного заволодіння земельними ділянками, розтрата державного майна, зловживання владою або службовим становищем, завдання збитків Державі Україна) були предметом досудового розслідування у кількох кримінальних провадженнях. Усі відповідні кримінальні провадження були закриті за відсутності складу кримінального правопорушення. Зокрема:

- (а) Генеральною прокуратурою України здійснювалось досудове розслідування у кримінальному провадженні № 12013110000001049, внесеному до Єдиного реєстру досудових розслідувань 17.10.2013 за ознаками кримінальних правопорушень, передбачених ч. 5 ст. 191, ч. 3 ст. 197-1, ч. 2 ст. 364, ч. 2 ст. 366, ч. 4 ст. 190, ч. 1, 4 ст. 358, ч. 3 ст. 209 КК України. Постановою слідчого ГСУ ГПУ від 17 листопада 2017 року кримінальне провадження було закрито у зв'язку із відсутністю у діяннях складу кримінального правопорушення.
- (б) Головним слідчим управлінням Національної поліції України здійснювалось досудове розслідування у кримінальному провадженні № 12019000000001057 від 12.11.2019 за ознаками кримінальних правопорушень, передбачених ч. 2 ст. 364, ч. 5 ст. 191 КК України. Кримінальне провадження було закрито 16 лютого 2021 року постановою слідчого Державного бюро розслідувань за відсутністю складу злочину та у зв'язку із існуванням не скасованої постанови про закриття провадження №1213110000001049, яке розслідувалось по аналогічним фактам.
- (в) Слідчим відділом Подільського УП ГУНП в м. Києві розслідувалось кримінальне провадження №42020101070000078 від 24.03.2020, за ознаками кримінальних правопорушень, передбачених ч. 2 ст. 364 КК України. Постановою слідчого СВ Подільського УП ГУНП в м. Києві від 23 квітня 2021 року кримінальне провадження закрито за відсутністю складу злочину.

## **3. Рішення Державної аудиторської палати щодо відсутності порушень при укладенні та реалізації Інвестиційних договорів.**

Згідно з довідкою Державної аудиторської служби України від 23.12.2016 порушень діючих нормативних актів при укладанні та реалізації інвестиційних договорів ДП НДВА «Пуща-Водиця» з ТОВ «Мартін, ТОВ Олівер-Буд», ТОВ «Датоліт», ТОВ «Сітібудсервіс», ТОВ «Конкорд-ДС Плюс» не встановлено.

## **4. Інші обставини, які свідчать на користь дійсності Інвестиційних договорів.**

На користь дійсності Інвестиційних договорів свідчить і той факт, що ДП виконувало положення Інвестиційних договорів протягом багатьох років поспіль, не висловлюючи зауважень щодо їх дійсності. Більше того, матеріали скарги свідчать, що починаючи з вересня 2020 року ДП ініціювало

<sup>2</sup> Постанови Верховного Суду від 25 липня 2019 року у справі № 826/13000/18; 07 листопада 2019 року у справі № 640/1221/19; 13 лютого 2020 року у справі № 640/1007/19; 13 березня 2020 року у справі № 805/2340/17-а; 25 червня 2020 року у справі № 804/704/16; 13 серпня 2020 року у справі № 200/959/19-а.

переговори із компаніями групи Скаржника щодо перегляду суттєвих умов Інвестиційних договорів, зокрема збільшення частки ДП у готових об'єктах. Таким чином, є усі підстави вважати, що ДП не розглядало Інвестиційні договори як такі, що є недійсними, мало намір їх виконувати та виконувало. З огляду на це, видається, що ДП звернулося до суду із позовами про визнання Інвестиційних договорів недійсними виключно з метою повторного слухання справи.

\*\*\*\*\*

Зважаючи на наведені вище аргументи, Рада переконана, що ДП "НДВА "Пуща-Водиця", Фонду державного майна України (як органу управління ДП) та Скаржникові необхідно якнайшвидше віднайти способи позасудового врегулювання ситуації, пов'язаної із одностороннім невиконанням Інвестиційних договорів.

Відтак, з огляду на вищевикладене та керуючись:

1. Меморандумом про взаєморозуміння для української антикорупційної ініціативи від 12 травня 2014 року, та
2. Пунктом 6 Постанови КМУ №691 від 26 листопада 2014 року, відповідно до якої мені надано повноваження:
  - *подавати запити та отримувати в установленому порядку без необґрунтованих затримок від органів державної влади, органів місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання, що провадять підприємницьку діяльність, зокрема шляхом проведення особистих співбесід з відповідними посадовими особами, інформацію, документи та інші відомості, необхідні або корисні для опрацювання скарг та вирішення питань, що стосуються справ, які розглядаються Радою;*
  - *доводити до відома відповідних органів державної влади або органів місцевого самоврядування інформацію про випадки, які можуть свідчити про порушення законних інтересів суб'єктів підприємництва, а якщо у Ради є підстави вважати, що такі порушення мають місце, - подавати звернення про їх додаткове вивчення, вжиття заходів з метою усунення таких порушень та притягнення винних осіб до відповідальності відповідно до закону;*
  - *отримувати своєчасно від відповідних органів державної влади або органів місцевого самоврядування відповіді в письмовій формі з детальним поясненням щодо стану розгляду та вжитих заходів з метою вирішення питань, порушених у зверненні Ради.*

**ПРОШУ:**

**розглянути питання організації зустрічі за участі уповноважених представників Фонду державного майна України, ДП "НДВА "Пуща-Водиця", Скаржника та Ради з метою налагодження конструктивного діалогу між сторонами для віднаходження ефективного способу позасудового врегулювання ситуації щодо виконання Інвестиційних договорів.**

З повагою,

Заступник бізнес-омбудсмена



Тетяна Коротка