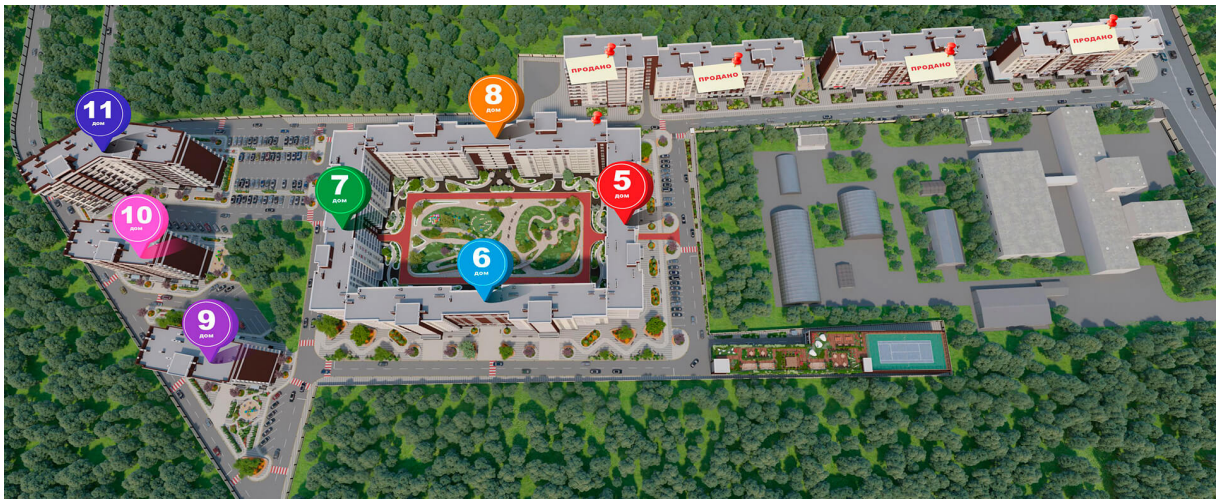
Написав Олександр Дядюк
Середа, 11 січня 2017, 16:21 - Останнє оновлення Четвер, 07 вересня 2017, 20:46



Шановні інвестори, я вже писав про проблеми і ризики інвестування у забудову «ParkLand», що за всіма ознаками нагадує схеми Войцеховського. об говорити на форумі
http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/22064.html
http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/22982.html
Тобто, повна незаконність, агресивна рекламна компанія, психологічна обробка інвестора (беріть негайно і не дивіться, бо через 5 днів подорожчає) і бригада ботів на форумах, яка має зацьковувати будь яку критику і цікавість щодо наявності документів.

Мені у відповідь зазначили, що у забудовника наявні зареєстровані декларації про початок будівельних робіт. Ну, по перше, не по всіх будинках, а лише по частині,

а по друге – парадокс, я б навіть сказав – абсурд, чинного законодавства полягає у тому, що по будівництвах 1-3 категорії, органи Держархбудінспекції виконують функції канцелярії – лише перевіряють чи заповнені всі графи – і тупо реєструють.

Якщо раніш (до прийняття в 2011 році Закону «Про регулювання містобудівної діяльності) по всіх будівництвах діяв дозвільний принцип (необхідно було отримати дозвіл на будівництво – а для цього треба було надати цілий перелік документів), то зараз він діє лише по будівництвах 4-5 категорій.

Що ж стосується забудов 1-3 категорії, то забудовник лише зобов'язаний подати таку декларацію, але до неї НЕ додає жодних документів на підтвердження тієї інформації, яку він «малює» в декларації, в законі лише сказано, що забудовник несе відповідальність за достовірність тієї інформації, яку він зазначає у декларації.

Тобто, формально, я можу подати декларацію про будівництво житлового будинку по 3 категорії, вказавши адресу: м. Київ, вул.. Банкова 11 (ну це там де знаходиться адміністрація нашого Президента) вказати в ній назву неіснуючого договору оренди і Держархбудінспекція ЗОБОВ'ЯЗАНА її зареєструвати. Так саме, як потім буде зобов'язана зареєструвати декларацію про готовність там начебто збудованого будинку.

Причому – НІЧОГО НЕ ПЕРЕВІРЯЮЧИ.

Звичайно ДАБІ маючи доступ до земельного і містобудівного кадастрів НЕформально все це перевіряє і може вам не зареєструвати, а може зареєструвати – якщо ви їх гарно вмотивуєте.
За дозвільною системою ДАБІ все ж боялись (і зараз бояться по 4-5 категоріях) реєструвати явно незаконні будівництво – бо там вони мали перевірити всі документи і несли відповідальність, а тепер вони (за умови мотивації) без жодного остраху реєструють по 3 категорії будь який брєд, адже жодної відповідальності за таку реєстрацію вони не несуть.

Звичайно, якщо це стане відомо – то потім летять к чортям собачим всі декларації і про будівництво і про готовність об'єкта до експлуатації. Держархбуджінспекція прикриваючи свій зад швидко все це скасовує, проте – це за умови, якщо незаконність і недостовірність поданих декларацій десь спливе. Як говориться – десь втіхаря прокатіт, а десь ні.

Саме тому і схеми Войцеховського трансформувались – якщо раніше йому було важка, або й неможливо отримати дозволи на явно незаконне будівництво, то тепер подається любий брєд по 3 категорії і Войцеховський (чи його клони) перед всіми розмахують зареєстрованою декларацією по 3 категорії, розуміючти, що 99% інвесторів не знають «тонкощі» декларування по 3 категорії, а коли все ж все це спливе і грошики (як і квартири – тю-тю), то бідному інвестору уже буде пізно пити боржомі.

Саме це відбувається зараз у сумнівній забудові «ParkLand».

Як я вже зазначав - я вже писав про порушення і обман інвесторів по цій забудові, проте будь який вибірковий аналіз не дає цілісної картини, тому потративши трохи часу я систематизував всі документи і інформації по кожній забудові (кожному будинку «ParkLand»), що дає змогу потенційним інвесторам проаналізувати цілісно ситуацію щодо свого будинку (своєї інвестиції) та зрозуміти всі ризики і «перспективи», які його ждуть.

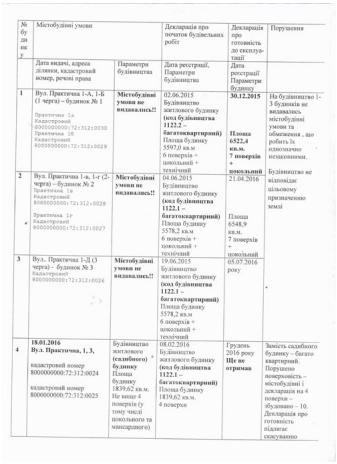
Лише по перших трьох будинках мені було облом сканувати ці документи, адже хоча на їх будівництво забудовнику не видавались містобудівні умови та обмеження (це шок), що робить ці будівництва однозначно незаконними, проте, як я зазначав ці перші три будинки мене не цікавлять і я ними не буду займатись.

Що ж стосується всіх інших будинків, починаючи з 4 то я оприлюднюю всі документи, а в таблицях, у систематизованому вигляді подаю перелік наявних документів та аналізую їх невідповідність один одному і чинному законодавству.
А висновки вже робити самим інвесторам.

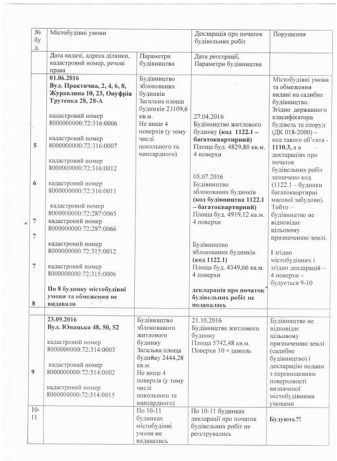
Інформація по кожному будинку систематизована в розрізі земельних ділянок (кадастрові номери), виданих містобудівних умов і зареєстрованих декларацій.
Причому по кожному будинку дається посилання на сканкопії відповідних документів (містобудівні умови та декларації).

Кожен інвестор зайшовши на публічну кадастрову карту http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta **за кадастровими номерами**, може сам звірити місцезнаходження свого будинку з тим місцезнаходженням, яке зазначене на малюнку, на сайті забудовника
http://park-land.com.ua/kvartiri
і пересвідчитись - чи правильно я вказав інформацію саме щодо його будинку.

ТАБЛИЦІ СИСТЕМНОГО АНАЛІЗУ http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/23838.html



№ будинку	Містобудівні умови		Декларація про початок будівельних робіт	Декларація про готовність до експлуатації	Порушення
	Дата видачі, адреса ділянки, кадастровий номер, речові права	Параметри будівництва	Дата реєстрації, Параметри будівництва	Дата реєстрації Параметри будинку	
1	Вул. Практична 1-А, 1-Б (1 черга) – будинок № 1 Практична 1а Кадастровий 8000000000:72:312:0030 Практична 1б Кадастровий 8000000000:72:312:0029	**Містобудівні умови не видавались!!**	02.06.2015 Будівництво житлового будинку **(код будівництва 1122.2 – багатоквартирний)** Площа будинку 5597,0 кв.м 6 поверхів + цокольний + технічний	**30.12.2015** **Площа 6522,4 кв.м. 7 поверхів + цокольний**	На будівництво 1-3 будинків не видавались містобудівні умови та обмеження , що робить їх однозначно незаконними.
2	Вул. Практична 1-а, 1-г (2-черга) – будинок № 2 Практична 1в Кадастровий 8000000000:72:312:0028 Практична 1г Кадастровий 8000000000:72:312:0027	**Містобудівні умови не видавались!!**	04.06.2015 Будівництво житлового будинку **(код будівництва 1122.1 – багатоквартирний)** Площа будинку 5578,2 кв.м 6 поверхів + цокольний + технічний	21.04.2016 Площа 6548,9 кв.м. 7 поверхів + цокольний	Будівництво не відповідає цільовому призначенню землі
3	Вул. Практична 1-Д (3 черга) – будинок № 3 Кадастровий 8000000000:72:312:0026	**Містобудівні умови не видавались!!**	19.06.2015 Будівництво житлового будинку **(код будівництва 1122.1 – багатоквартирний)** Площа будинку 5578,2 кв.м 6 поверхів + цокольний + технічний	05.07.2016 року	
4	**18.01.2016** **Вул. Практична, 1, 3,** кадастровий номер 8000000000:72:312:0024 кадастровий номер 8000000000:72:312:0025	Будівництво житлового **(садибного) будинку** Площа будинку 1839,62 кв.м. Не вище 4 поверхів (у тому числі цокольного та мансардного)	08.02.2016 Будівництво житлового будинку **(код будівництва 1122.1 – багатоквартирний)** Площа будинку 1839,62 кв.м. 4 поверха	Грудень 2016 року **Ще не отримав**	Замість садибного будинку – багато квартирний. Порушено поверховість – містобудівні і декларація на 4 поверха – збудовано – 10. Декларація про готовність підмитає скопійовано



№ будинку	Містобудівні умови		Декларація про початок будівельних робіт	Порушення
	Дата видачі, адреса ділянки, кадастровий номер, речові права	Параметри будівництва	Дата реєстрації, Параметри будівництва	
5 6 7 8	**01.06.2016** **Вул. Практична, 2, 4, 6, 8, Журавлина 10, 23, Оксфорія Трутнева 28, 28-А** кадастровий номер 8000000000:72:316:0006 кадастровий номер 8000000000:72:316:0007 кадастровий номер 8000000000:72:316:0012 кадастровий номер 8000000000:72:316:0011 кадастровий номер 8000000000:72:287:0065 кадастровий номер 8000000000:72:287:0066 кадастровий номер 8000000000:72:315:0012 кадастровий номер 8000000000:72:315:0006 **По 8 будинку містобудівні умови та обмеження не видавали**	Будівництво збложованих будинків Загальна площа будинків 23109,6 кв.м Не вище 4 поверхів (у тому числі цокольного та мансардного)	27.04.2016 Будівництво житлового будинку **(код 1122.1 – багатоквартирний)** Площа буд. 4829,80 кв.м. 4 поверха 05.07.2016 Будівництво збложованих будинків **(код будівництва 1122.1 – багатоквартирний)** Площа буд. 4919,12 кв.м. 4 поверха Будівництво збложованих будинків **(код 1122.1)** Площа буд. 4349,66 кв.м. 4 поверха **декларація про початок будівельних робіт не подалась**	Містобудівні умови та обмеження видані на садибне будівництво. Згідно державного класифікатора будівель та споруд (ДК 018-2000) – код такого об'єкта - **1110.3**, а в декларація про початок будівельних робіт зазначено код (1122.1 – будинки багатоквартирні масової забудови). Тобто – будівництво не відповідає цільовому призначенню землі. І згідно містобудівних і згідно декларацій – 4 поверха – будується 9-10
9	**23.09.2016** **Вул. Юнацька 48, 50, 52** кадастровий номер 8000000000:72:314:0003 кадастровий номер 8000000000:72:314:0002 кадастровий номер 8000000000:72:314:0015	Будівництво збложованого житлового будинку Загальна площа будинку 2444,28 кв.м. Не вище 4 поверхів (у тому числі цокольного та мансардного)	21.10.2016 Будівництво житлового будинку Площа 5742,48 кв.м. Поверхи 10 + цоколь	Будівництво не відповідає цільовому призначенню землі (садибне будівництво) і декларацію подано з перекошеними поверховості визначеної містобудівними умовами
10-11		По 10-11 будинках містобудівні умови не видавались	По 10-11 будинках декларації про початок будівельних робіт не реєструвались	**Будують?!**

ПОЯСНЕННЯ

ВЖЕ ЗБУДОВАНІ 1-4 БУДИНКИ

Як зазначено вище, ми не будемо зупиняти свою увагу на 1-3 будинках, а одразу перейдемо до 4.

Містобудівні умови та обмеження видані на будівництво садибного будинку не вище 4 поверхів - http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/21528.html

Більш того САМ забудовник подав декларацію про початок будівельних робіт http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/23060.html

- НА ЧОТИРИ ПОВЕРХИ.

Проте, збудував значно більше.
Як я раніш зазначав, у забудовника був лише лист погодження Мінрегіонбуду на збільшення поверховості лише по 3 перших будинках та і то, як вказано в самому листі – цей лист дійсний лише за умови погодження з Департаментом містобудування та архітектури КМДА, а цей департамент мені офіційно підтвердив що ні по цих 3 будинках ні по будь яких інших він такого погодження не надавав і з цього питання до них ніхто навіть не звертався http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/22982.html Тобто, жодних дозволів на збільшення поверховості у них нема.

Яким же чином вони в грудні зареєстрували декларацію про готовність до експлуатації 4 будинку?
Я сумніваюсь, що зареєструвавши декларацію про початок будівельних робіт на 4 поверхи ДАБІ зареєструвало декларацію про готовність будинку до експлуатації на 10 поверхів. Це вже було б занадто. Звичайно, в наш час, все можливо, але скоріш за все забудовник подав і декларацію про готовність на 4 поверхи (я скоро її отримаю і тоді скажу більш точно – а може забудовник її сам оприлюднить для своїх інвесторів, тим паче, що я все одно її оприлюдню)?

Що це означає? А це означає, що всі хто інвестував у квартири вище 4 поверху – не зможуть зареєструвати своє право власності на свої квартири.

Ну хіба що через корупцію, за мутною схемою за якою забудовник зареєстрував права власності інвесторів перших трьох будинків, реєстрацію яких так сховали, що реєстр не видає вулицю, а требу дуже сильно постаратись щоб знайти інформацію.. Але і це тепер вже не прокотить.

Але, навіть, якщо забудовник якимсь чином «домовився» з ДАБІ і подав декларацію на всі збудовані поверхи, вона скоро буде скасована, так як параметри збудованого об’єкта явно не відповідають ні містобудівним умовам наданим забудовнику ні декларації про початок будівельних робіт, яку подав сам забудовник.

БУДИНКИ ЩО БУДУЮТЬСЯ 5-8

Як показує таблиця, на інше будівництво (5-7 будинки) забудовник також отримав містобудівні умови та обмеження лише на будівництво садибних та зблокованих будинків не вище 4 поверхів http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/21893.html
Більш того, САМ забудовник подав декларації на будівництво будинків на 4 поверхи http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/23542.html
а будує 9-10.
Що це означає? А означає це те, що ці будинки ніколи не будуть введені в експлуатацію, тим паче тепер, коли таємне стало явним.
Що стосується 8 будинку то по ньому до цих пір навіть декларація про початок будівництва не подана?!

БУДИНКИ ЩО БУДУЮТЬСЯ ПІД «ФІШЕЧКОЮ» ТОВ «СКАЙПАРК ГРУП» 9-11 БУДИНКИ

І по 9 будинку, згідно містобудівних умов та обмежень дозволено будувати лише 4 поверхи http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/22064.html

Проте, в цьому разі, користуючись прогалиною механізму декларування по 3 категорії забудовник тупо подав декларацію про початок будівельних робіт на 10 поверхів + цоколь http://olexsandrdyadyk.livejournal.com/23625.html

Звичайно, так як вона явно не відповідає цільовому призначенню землі (садибна забудова) та наданим містобудівним умовам – вона, я думаю, в найближчий час буде скасована.

Що ж стосується 10 і 11 будинків то вони взагалі будуються як без містобудівних умов так і без декларацій - тут уже чіста класична войцеховщина.

ПІДСУМОВУЮЧИ

Порада в загальному:

Як я уже писав раніше – раджу – інвестуйте лише в ті будівництва, які будуються по дозволах 4-5 категорій, там ДАБІ перевіряє пакет документів, несе відповідальність, а тому все ж явний безпрєдєл і беззаконня не допускає.

Якщо ж хтось виманює ваші грошики у багатоквартирне багатоповерхове будівництво не по дозволу, а по декларації по 3 категорії - ТІКАЙТЕ.

А якщо вас ще й обробляють психологічно – давай плати – бігом, бігом, бігом, бо через три дні подорожчає! А на питання – а як щодо подивитись весь пакет документів, вам починають «втірати» - та ось є ці – а інші десь у центральному офісі (у прораба, у юриста, тощо – але є зуб даємо) – тікайте і не оглядайтесь»!

Зрозумійте – жадібність найкоротший шлях до бідності!

Порада щодо даного конкретного випадку:

Інвестори 4-11 будинків (ну хіба що можливо ще махнемо рукою на 4 будинок), але шановні інвестори 5-11 будинків - якщо у вас є можливість (можливо знайомі у правоохоронних органах, через яких можна надавити) – забирайте свої гроші чим швидше і тікайте. Навіть щось втративши – спробуйте забрати хоч щось не будь.

І не надійтесь, що під вашим тиском влада все одно зареєструє ці незаконні будинки. В місті 40 незаконних забудов Войцеховського, половина з них уже збудована і в них навіть живуть люди. Там також групи інвесторів бігають по всіх кабінетах вимагаючи узаконити їх будинки – БЕЗРЕЗУЛЬТАТНО.

Явно незаконно збудовані новобудови, навіть за хабарі, можна зареєструвати лише втіхаря, а якщо це сплило – то це неможливо зробити навіть за хабарі.

До речі, той факт, що забудовник змінив «фішечку» і 9 будинок будує вже не від імені ТОВ «Зім Кепітал Груп», а вже від імені ТОВ ««**СКАЙПАРК ГРУП»** все більше дає

підстави вважати, що, як тепер кажуть, кінцевим бенефіціарієм цих забудов є саме Воойцеховський.

Зараз напевно на мою стару голову просипляться громи і молнії від обурених фейкових лжеінвесторів-ботів забудовника та й від деяких реальних інвесторів, на це всім справжнім інвесторам можу сказати лише одне:

- Не Дядюк вас обманював і не Дядюк вам брехав видурюючи у вас ваші гроші під відверто незаконну забудову, без жодних гарантій майбутнього.
- Не Дядюк вициганював ваші гроші, укладаючи з вами відверто незаконні попередні договори і договори купівлі-продажу майнових прав, які Верховний суд України уже давно визнав нікчемними і такими, які не породжують у забудовника обов'язку передати вам квартири у власність.

http://domik.ua/novosti/verxovnij-sud-vidpraviv-pokupciv-nedobudovanix-kvartir-do-pekla-n243305.html

http://kdka.org.ua/2015/10/16/%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%B9-%D1%81%D1%83%D0%B4-%D0%B7%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%B2-%D0%B2%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BA-%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE-%D1%83%D0%BA

Вас обманював і вам брехав, брехав, брехав забудовник, його менеджери і форумні боти, які забивати вам голову щоб ви не дуже цікавились наявністю і перевіркою всього необхідного пакету документів.

Саме вони причина ваших трагедій і втрачених грошей. До них, а не до мене всі претензії.