

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.

Написав Олександр Дядюк

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

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 незаконне будівництво – бо там вони мали перевірити всі документи і несли відповідальність, а тепер вони (за умови мотивації) без жодного страху реєструють по 3 категорії будь який бред, адже жодної відповідальності за таку реєстрацію вони не несуть.

Звичайно, якщо це стане відомо – то потім летять к чортам 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 бред по 3 категорії і Войцеховський (чи його клони) перед всіми розмахують зареєстрованою декларацією по 3 категорії, розуміючи, 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).

Написав Олександр Дядюк

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

Кожен інвестор зайшовши на публічну кадастрову карту <http://map.land.gov.ua/kadastrov-a-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 закінчення будівельних робіт	Порушення
1	Дата введення, адреса ділянки, кадастровий номер, річний пром.	Параметри будівництва	Дата розпочатку, Параметри будівництва	
1	Вул. Пристєжна, 1-4, 1-4 (ч. 1) - будинки №1-4 Примітки: 1-4 Кадастровий номер: 8000000000-72-114-0000 Річний пром.: 1000000000-72-114-0000	Містобудівні умови не вказані. Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	03.06.2015 Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	30.12.2015 На будівництві 1-4 будинки не вказані, місцезнаходження умов та обмежень, що робота, не відповідає вказанню.
2	Вул. Пристєжна, 1-4, 1-4 (ч. 2) - будинки №5-8 Примітки: 5-8 Кадастровий номер: 8000000000-72-114-0000 Річний пром.: 1000000000-72-114-0000	Містобудівні умови не вказані. Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	03.06.2015 Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	30.12.2015 На будівництві 5-8 будинки не вказані, місцезнаходження умов та обмежень, що робота, не відповідає вказанню.
3	Вул. Пристєжна, 1-3 (3) - будинки №9-11 Примітки: 9-11 Кадастровий номер: 8000000000-72-114-0000	Містобудівні умови не вказані. Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	03.06.2015 Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	30.12.2015 На будівництві 9-11 будинки не вказані, місцезнаходження умов та обмежень, що робота, не відповідає вказанню.
4	18.01.2014 Вул. Пристєжна, 1-3, 1-3 (3) - будинки №12-14 Примітки: 12-14 Кадастровий номер: 8000000000-72-114-0000	Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	03.06.2015 Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	30.12.2015 На будівництві 12-14 будинки не вказані, місцезнаходження умов та обмежень, що робота, не відповідає вказанню.

№ будинку	Містобудівні умови	Декларація про початок будівельних робіт	Порушення	
	Дата введення, адреса ділянки, кадастровий номер, річний пром.	Параметри будівництва	Декларація про початок будівельних робіт	
5	18.01.2014 Вул. Пристєжна, 2, 4, 4-А, 4-Б, 4-В, 4-Г, 4-Д, 4-Е, 4-Ж, 4-З, 4-И, 4-К, 4-Л, 4-М, 4-Н, 4-О, 4-П, 4-Р, 4-С, 4-Т, 4-У, 4-Ф, 4-Х, 4-Ц, 4-Ч, 4-Ш, 4-Щ, 4-Ъ, 4-Ы, 4-Ь, 4-Э, 4-Ю, 4-Я Примітки: 2, 4, 4-А, 4-Б, 4-В, 4-Г, 4-Д, 4-Е, 4-Ж, 4-З, 4-И, 4-К, 4-Л, 4-М, 4-Н, 4-О, 4-П, 4-Р, 4-С, 4-Т, 4-У, 4-Ф, 4-Х, 4-Ц, 4-Ч, 4-Ш, 4-Щ, 4-Ъ, 4-Ы, 4-Ь, 4-Э, 4-Ю, 4-Я Кадастровий номер: 8000000000-72-114-0000 Річний пром.: 1000000000-72-114-0000	Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	03.06.2015 Будівництво житлового будинку (код будівництва: 112.2 - багатоквартирний) Площа будинку: 5979 кв.м. 6 поверхів + антресоль +	Місцезнаходження умов та обмежень, що робота, не відповідає вказанню. Місце розташування будинку. Місце роз

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>

Написав Олександр Дядюк

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

- 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 треба 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 заблокованих 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?!

Написав Олександр Дядюк

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

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 безпредел і беззаконня не допускає.

Якщо ж хтось виманює ваші грошки 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 надавати) – 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

Написав Олександр Дядюк

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

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

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/verhovnij-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.