

**ОБ'ЄКТ:**

**The Garden, Київ, Буслівська, 15**

**ОЦІНКА:**

7/10 - Об'єкт відповідає більшості критеріїв законного будівництва, проте виявлено деякі юридичні ризики, на які слід звернути увагу

**ВСТАНОВЛЕНІ РИЗИКИ:**

**ЩО ЦЕ ОЗНАЧАЄ (наслідки):**

**Відсутність цільового призначення земельної ділянки або кадастрового номеру**

Наявність кадастрового номеру дозволяє визначити місце розташування земельної ділянки та встановити її цільове призначення. Без кадастрового номеру неможливо встановити цільове призначення земельної ділянки. У разі невідповідності цільового призначення земельної ділянки під цілі "для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд або іншої житлової забудови" містобудівні умови та обмеження не видаються, а у видачі дозволу на будівельні роботи може бути відмовлено, або наявний дозвіл може бути скасовано та/або анульовано

**Цільове призначення земельної ділянки не відповідає цілям будівництва**

Підрядник зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам (користування, оренду, власність); визнання недійсними угод щодо земельних ділянок. У разі визнання рішень недійсними про передачу землі, Підрядник позбавляється права продовжувати будувати об'єкт на передній йому раніше земельній ділянці та може бути притягнутий до відповідальності, а об'єкт будівництва, як наслідок, може бути недоведений до завершення

**Наявність судових справ підрядника та замовника**

Наявність тих чи інших судових справ можуть свідчити про проблемні питання, які вирішуються у судовому порядку. Зокрема, справи про скасування рішення державного органу щодо анулювання дозволу на будівельні роботи або ліцензії, про повернення земельної ділянки у власність міста, про оскарження постанови державних органів щодо стягнення штрафних санкцій за порушення законодавства у сфері будівництва, скасування приписів тощо. У разі наявності судових справи щодо незаконного виділення земельної ділянки під будівництво або володіння (користування) нею, за рішенням суду будівельні роботи можуть бути призупинені до винесення рішення суду. Позбавлення права володіння або користування земельною ділянкою або залишення у силі приписів державних органів щодо заборони продовження будівельних робіт може призвести до заборони продовження або призупинення будівельних робіт на земельній ділянці. Крім того, можуть мати місце кримінальні справи щодо посадових осіб стосовно незаконного ведення господарської діяльності, підробки дозвільних документів тощо. Такі категорії справ також можуть негативно вплинути на подальше завершення будівництва, а об'єкт будівництва, як наслідок, може бути недоведений до завершення або введений з порушення заявлених строків введення в експлуатацію

**НАМИ ТАКОЖ ПЕРЕВІРЕНО:**

## 1. Дані про дозвільні документи

Ліцензія:	ЕЛЕКТРОННА від 11.10.2016 видана Товариство з обмеженою відповідальністю "СПЕЦМЕХБУД 21"
Дозвіл на будівельні роботи:	КВ 083141350229 від 01.05.2014 декларація про початок будівельних робіт КВ 083171600298 від 01.06.2017 декларація про початок будівельних робіт КВ 103160910749 від 01.03.2016 зміна даних у декларації про початок будівельних робіт КВ 143171574324 від 01.06.2017 декларація про готовність об'єкта до експлуатації
Сертифікат (введено в експлуатацію):	не встановлено

## 2. Дані про земельну ділянку

Кадастровий номер та цільове призначення земельної ділянки:	не встановлено
Право користування:	реконструкція та ін. без зміни розмірів - не зазначається реконструкція та ін. без зміни розмірів - не зазначається реконструкція та ін. без зміни розмірів - не зазначається реконструкція та ін. без зміни розмірів - не зазначається

## 3. Дані про учасників будівництва

### Підрядник:

Назва компанії:	ТОВ "СПЕЦМЕХБУД 21"
Код ЄДРПОУ:	34424723
Адреса:	02093, м.Київ, Дарницький район, ВУЛИЦЯ БОРИСПІЛЬСЬКА, будинок 26-3, офіс 179
Керівник:	Виговський Руслан Миколайович
Засновники:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17", КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ-ТИМОШЕНКО ОЛЕГ ВОЛОДИМИРОВИЧ, УКРАЇНА, 01063, М.КИЇВ, ПРОВУЛОК ЧУГУЇВСЬКИЙ, БУД.19, ГУРТ., КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ-ШОМОНКА ВАСИЛЬ РОМАНОВИЧ, УКРАЇНА, 82405, ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСТЬ, М.СТРИЙ, ВУЛИЦЯ МОРОЗЕНКА, БУД.66В, КВ.3.
Право підпису:	ВИГОВСЬКИЙ РУСЛАН МИКОЛАЙОВИЧ, ВИГОВСЬКИЙ РУСЛАН МИКОЛАЙОВИЧ
Діяльність:	41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель
Стан:	зареєстровано
Платник ПДВ:	так
ІПН:	344247226518
Дата реєстрації:	29.05.2006

<i>Податковий борг:</i>	відсутній
<i>Статутний капітал:</i>	35000 грн.
<i>Судові справи:</i>	Кримінальне провадження: <a href="#">369/2153/18</a> Ухвала: <a href="#">72471050</a>
	Господарське провадження: <a href="#">50/25-б</a> Ухвала: <a href="#">17911668</a> Ухвала: <a href="#">34576884</a> Ухвала: <a href="#">35221843</a> Ухвала: <a href="#">74662578</a>
	Господарське провадження: <a href="#">50/497</a> Ухвала: <a href="#">6311812</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">756/6885/17</a> Ухвала: <a href="#">66730813</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">757/22425/17-к</a> Ухвала: <a href="#">66916217</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">757/72189/17-к</a> Ухвала: <a href="#">70669967</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">757/72292/17-к</a> Ухвала: <a href="#">70670746</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">757/8052/14-к</a> Ухвала: <a href="#">54557762</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">759/7556/18</a> Ухвала: <a href="#">74505638</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">759/8432/18</a> Ухвала: <a href="#">74658622</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">760/15156/17</a> Ухвала: <a href="#">68403602</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">760/17379/16-к</a> Ухвала: <a href="#">64954213</a> Ухвала: <a href="#">65221476</a> Ухвала: <a href="#">65221495</a> Ухвала: <a href="#">65824401</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">761/20932/18</a> Ухвала: <a href="#">75131661</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">761/20935/18</a> Ухвала: <a href="#">75131689</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">761/3010/18</a> Ухвала: <a href="#">72121950</a> Ухвала: <a href="#">72121982</a>
	Кримінальне провадження: <a href="#">761/3011/18</a> Ухвала: <a href="#">72122146</a> Ухвала: <a href="#">72122434</a>
	Адміністративне провадження: <a href="#">810/2815/16</a> Постанова: <a href="#">61922924</a> Ухвала: <a href="#">64457286</a>
	Адміністративне провадження: <a href="#">810/773/15</a> Постанова: <a href="#">44489184</a>
	Адміністративне провадження: <a href="#">826/2215/16</a> Постанова: <a href="#">66105434</a>
	Адміністративне провадження: <a href="#">826/3428/14</a> Постанова: <a href="#">38347635</a>

Ухвала: 43641043  
Адміністративне провадження: 826/988/15  
Постанова: 43554795  
Господарське провадження: 910/19569/16  
Рішення: 63962335  
Господарське провадження: 910/21324/16  
Рішення: 64621873  
Господарське провадження: 910/6983/14  
Рішення: 40070570  
Господарське провадження: 910/7613/13  
Рішення: 31700929

*Виконавчі провадження:* не встановлено  
*Дані про перебування у процесі припинення/провадження про банкрутство, санації:* не встановлено

**Девелопер (під чийм брендом будується об'єкт):**

*Назва компанії:* ТОВ "ПЕРФЕКТ ГРУП ІНВЕСТ"  
*Код ЄДРПОУ:* 40244686  
*Адреса:* 02093, м.Київ, Дарницький район, ВУЛИЦЯ БОРИСПІЛЬСЬКА, будинок 26Ж, офіс 6-9  
*Керівник:* Гуцало Сергій Павлович  
*Засновники:* АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА", КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) - БОНДАРЕЦ АНДРІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ, 09.11.1958 РОКУ НАРОДЕЖННЯ, ПОДАТКОВИЙ НОМ4074, КРАЇНА ГРОМАДЯНСТВА - УКРАЇНА, МІСЦЕ ПРОЖИВАННЯ-02091, МІСТО КИЇВ, ДАРНИЦЬКИЙ РАЙОН, ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ, БУДИНОК 148, КВАРТИРА 239, КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) - РУДЕНКО ОЛЕКСАНДР БОРИСОВИЧ, 10.06.1967 РОКУ НАРОДЕЖННЯ, ПОДАТКОВИЙ НОМ1919, КРАЇНА ГРОМАДЯНСТВА - УКРАЇНА, МІСЦЕ ПРОЖИВАННЯ- МІСТО КИЇВ,СОЛОМ'ЯНСЬКИЙ РАЙОН, ВУЛИЦЯ ІВАНА ПУЛЮЯ, БУДИНОК 1, КВАРТИРА 246  
*Право підпису:* ГУЦАЛО СЕРГІЙ ПАВЛОВИЧ, ГУЦАЛО СЕРГІЙ ПАВЛОВИЧ  
*Діяльність:* 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель  
*Стан:* зареєстровано  
*Платник ПДВ:* так  
*ІПН:* 402446826517  
*Дата реєстрації:* 01.02.2016  
*Податковий борг:* відсутній  
*Статутний капітал:* 201000 грн.  
*Судові справи:*  
*Виконавчі провадження:* не встановлено

*Дані про перебування у процесі припинення/провадження про банкрутство, санації:*

не встановлено

**Проектувальник:**

*Назва компанії:*

ТОВ "ІНТЕЛІТ ПРОЕКТ"

*Код ЄДРПОУ:*

38992272

*Адреса:*

01133, м.Київ, Печерський район, ВУЛИЦЯ Є.КОНОВАЛЬЦЯ, будинок 44-Б

*Керівник:*

Пилявець Сергій Сергійович

*Засновники:*

ПИЛЯВЕЦЬ СЕРГІЙ СЕРГІЙОВИЧ, БЕНЕФІЦІАР- ПИЛЯВЕЦЬ СЕРГІЙ СЕРГІЙОВИЧ, УКРАЇНА, ВІННИЦЬКА ОБЛ, Н. ГРЕБЛЯ, ВУЛ. ШКІЛЬНА, БУД. 12, СУСЛОВ СЕРГІЙ МИКОЛАЙОВИЧ

*Право підпису:*

ПИЛЯВЕЦЬ СЕРГІЙ СЕРГІЙОВИЧ

*Діяльність:*

71.11 Діяльність у сфері архітектури

*Стан:*

zareestrovano

*Платник ПДВ:*

так

*ІПН:*

389922726551

*Дата реєстрації:*

25.11.2013

*Податковий борг:*

відсутній

*Статутний капітал:*

20000 грн.

*Судові справи:*

Кримінальне провадження: [359/6468/18](#)  
Ухвала: [76041125](#)  
Кримінальне провадження: [757/73665/17-к](#)  
Ухвала: [71281973](#)  
Кримінальне провадження: [761/11377/17](#)  
Ухвала: [65989570](#)  
Кримінальне провадження: [761/5403/17](#)  
Ухвала: [69293366](#)  
Господарське провадження: [910/20950/15](#)  
Ухвала: [51826548](#)  
Ухвала: [53357230](#)

*Виконавчі провадження:*

не встановлено

*Дані про перебування у процесі припинення/провадження про банкрутство, санації:*

не встановлено

**Замовник:**

*Назва компанії:*

ТОВ "БУД-ІНВЕСТ-ІНДАСТРІ"

*Код ЄДРПОУ:*

38605032

*Адреса:*

02093, м.Київ, Дарницький район, ВУЛИЦЯ БОРИСПІЛЬСЬКА, будинок 26, корпус К, офіс 12

*Керівник:*

Качурін Геннадій Валентинович

<b>Засновники:</b>	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17", КОМПАНІЯ ЕІРСОЛ ЛІМІТЕД, КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) - БОНДАРЕЦ АНДРІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ, УКРАЇНА, М.КИЇВ ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ БУД.148 КВ.239, КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) - НІКОС ХАДЖИНІКОЛАУ, КІПР, К00051419, КІПР М.ЛАРНАКА СТАВРОДРОМІУ 69 ВУЛ. ЕЛПІДА КОУРТ КВ.201., КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) - ЄДРП60, РУДЕНКО ОЛЕКСАНДР БОРИСОВИЧ, УКРАЇНА, М.КИЇВ СОЛОМ'ЯНСЬКИЙ РАЙОН ВУЛИЦЯ ІВАНА ПУЛЮЯ БУД. 1 КВ. 246
<b>Право підпису:</b>	КАЧУРІН ГЕННАДІЙ ВАЛЕНТИНОВИЧ
<b>Діяльність:</b>	41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель
<b>Стан:</b>	zareєстровано
<b>Платник ПДВ:</b>	так
<b>ІПН:</b>	386050326557
<b>Дата реєстрації:</b>	05.02.2013
<b>Податковий борг:</b>	відсутній
<b>Статутний капітал:</b>	1000 грн.
<b>Судові справи:</b>	
<b>Виконавчі провадження:</b>	не встановлено
<b>Дані про перебування у процесі припинення/провадження про банкрутство, санації:</b>	не встановлено

**ПОВ'ЯЗАНІ ОБ'ЄКТИ:**

[Bezalel](#)  
[Kandinsky Odessa Residence](#)  
[Riverside](#)  
[Вудсторія](#)  
[Клубний будинок „Bezalel“](#)  
[Лебединий](#)  
[П'ятий квартал](#)  
[Поліський](#)  
[Предславинська 35](#)  
[Французький квартал](#)

**РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

Перевірити пов'язані об'єкти. Оцінки інших об'єктів, в яких брали участь учасники даного об'єкту, допоможуть проаналізувати їх репутацію.

Провести детальний аудит судових справ

Перевірити договірні відносини між Замовником та Підрядником.

Перевірити договір інвестування/купівлі-продажу.

Перевірити право підпису уповноваженої особи, якщо договір підписує не керівник компанії.

Перевірити активність та хід будівництва.

Перевірити об'єкт повторно безпосередньо перед підписанням договору.

**ПРИМІТКИ:**

Інформація надана у звіті є актуальною на дату її складання. Для підготовки звіту були використані відкриті державні дані Державної архітектурно-будівельної інспекції, Державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, реєстрів судових та виконавчих проваджень, інформацію фіскальних органів, державного земельного кадастру. Інформація має ознайомчий і рекомендаційний характер. У звіті можуть бути неточності наданої інформації, отриманої з державних реєстрів України, через помилки допущені у відкритих даних цих реєстрів