

Проект «Власне Місто» - це містоутворюючий проект, що реалізовується в межах Дмитрівської ОТГ, Бучанського району, Київської області на земельних ділянках, що знаходяться у власності групи компаній та фізичних осіб, а також у довгостроковому користуванні на правах оренди та лісокористування. Власником ТМ «Власне Місто» є однойменне Товариство з обмеженою відповідальністю «Власне Місто» (ТОВ «Власне Місто»), яке і є основним замовником і майстер-девелопером всього проекту, що має договірні відносини з власниками земельних ділянок, передбачені чинним законодавством у форматі меморандумів, договорів спільної інвестиційної та господарської діяльності, оренди, суперфіції.

Земельні ділянки в рамках проекту, загальною площею приблизно 600 га з яких 450 га у приватній власності, на яких здійснюється будівництво індивідуальних, блокованих, багатоквартирних житлових будинків та в цілому реалізація всього проекту, придбані засновниками та учасниками проекту на відкритому ринку нерухомості в приватних осіб та компаній протягом 10 років, діяльність з будівництва в рамках проекту Власне Місто є прозорою та публічною, проекти забудови погоджені контролюючими органами.

Так, вказані земельні ділянки були придбані на підставах цивільно-правових угод здебільшого не в першого власника, а вже в наступних, тобто належних набувачів, будь-яких судових спорів чи кримінальних проваджень щодо такого переходу права власності не існувало та не існує! Також перша реєстрація прав власності на земельні ділянки була здійснена ще в 2007-2014 роках, що підпадає під дію Закону України № 4292-IX, який набув чинності 9 квітня 2025 року, та вніс зміни до Цивільного кодексу, зокрема до ст. 388 ЦК України, відповідно до п. 3 якої:

*«3. Держава, територіальна громада, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті, також не може витребувати майно від добросовісного набувача на свою користь, якщо:*

*1) з моменту реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності першого набувача на нерухоме майно, передане такому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність, незалежно від виду такого майна, минуло більше десяти років;*

*2) з дати передачі першому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність нерухомого майна, щодо якого на момент такої передачі законодавством не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності, минуло більше десяти років.*

*Зміна першого та подальших набувачів не змінює порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування майна, передбаченого цією частиною».*

З 2016 року засновниками проекту Власне Місто здійснюється впорядкування містобудівної документації (внесено зміни до Генеральних планів населених пунктів, розроблено два Детальних плани території загальною площею близько 220 га) та правових питань, пов'язаних з дозволами, зміною цільового призначення, вчиняються всі господарські дії, будуються електромережі та розробляються і затверджуються проекти розвитку всіх централізованих мереж: газопостачання, з водовідведення, водопостачання, в тому числі спільно з ОТГ та з врахуванням потреб мешканців та підприємств існуючих населених пунктів.

Соціальних конфліктів на території громади немає, дії повністю узгоджені як з територіальною громадою, так і з місцевими депутатами і мешканцями громади, за наслідком чого не одноразово відбувалися громадські слухання щодо містобудівних документів та заяв від ТОВ «Власне Місто», його засновників чи учасників.

На сесії Дмитрівської ОТГ 22.08.25 року депутатами одноголосно підтримано три клопотання від ТОВ «Власне Місто», про:

- 1) створення Фонду розвитку громади;
- 2) створення спільного підприємства з ОТГ, з метою реконструкції очисних споруд за фінансуванням ТОВ «Власне Місто», як розробника проекту;
- 3) реєстрація технологічного парку на території Дмитрівської ОТГ, як інноваційного об'єднання групи компаній за участю ОТГ та вищих навчальних закладів, з якими були

підписані спільні меморандуми, що дасть значний поштовх у розвитку інноваційних будівельних матеріалів, інженерних технологічних рішень та розвиток енергоефективності і енергонезалежності громади і України.

На сесії Дмитрівської ОТГ 23.10.25 року депутатами прийнято рішення про надання дозволу ТОВ «Власне Місто» на розробку Детального плану території енергетичного парку. На даній території передбачається встановлення вітрогенераторів, біометановий комплекс, комплекс переробки та сортування сміття, частина сонячного парку та BESS (УЗЕ).

Окремо варто зауважити наступне.

Проект «Власне місто» відкритий до діалогу в усіх площинах — із потенційними інвесторами, майбутніми мешканцями, контролюючими органами. Компанія демонструє відкритість і прозорість у своїй діяльності, надаючи громадськості повну та достовірну інформацію про хід будівництва й правовий статус земельних ділянок, на яких реалізується проєкт. Проєкт «Власне Місто» визнає факт існування окремих судових процесів, пов'язаних із незначною частиною земельних ділянок, проте усі вони завершені на користь «Власного міста», що підтверджує законність та добросовісність його дій. Також варто звернути увагу на містобудівну документацію, що врегульовує майбутнє використання (Генеральний план та Детальний план), у зв'язку з розміщенням на них гідротехнічних споруд/басейнів в майбутньому дані земельні ділянки використовуватимуться виключно для рекреаційних цілей.

З липня 2022 року за позовами Київської обласної прокуратури та окремими позовами ДП «ДГ ІС НААН «Дмитрівка» в судовому порядку здійснювався розгляд законності набуття прав власності та користування земельними ділянками з кадастровими номерами: 3222484400:09:004:5850, 3222484401:01:005:5111 та 3222484400:09:004:5848.

На вказаних вище земельних ділянках знаходиться нерухоме майно, що перебуває у приватній власності Корніяченка Я.В., зареєстроване в державному реєстрі речових прав відповідно до технічних паспортів, в яких чітко відображена площа нерухомого майна та його технічні характеристики. Відповідно до ч. 1 ст. 134 ЗК України, земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Відповідно до ч. 2 ст. 134 ЗК України, не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Враховуючи викладене, Корніяченко Ярослав Васильович мав право на придбання земельних ділянок з кадастровими номерами 3222484400:09:004:5850, 3222484401:01:005:5111 без проведення земельних торгів у зв'язку з розташуванням на зазначених земельних ділянках нерухомого майна, що перебуває у його власності.

Для реалізації наданого законом права, Корніяченко Ярослав Васильович, отримав рішення про дозвіл на викуп земельних ділянок, сплатив аванс згідно з рішенням ОТГ. В подальшому, органом самоврядування було проведено тендер на закупівлю послуг з експертної оцінки земельних ділянок, згідно з процедурою передбаченою чинним законодавством, опубліковані оголошення в джерелах масової інформації та на сайті, після встановлення переможця, поданий звіт з експертної оцінки був затверджений на сесії Дмитрівської сільської ради, але за ініціативою депутатів сільської ради, вартість викупу була майже вдвічі підвищена за згодою майбутнього власника, оскільки бюджет потребував надходжень.

На підставі законної процедури Корніяченко Ярослав Васильович уклав нотаріально засвідчені договори купівлі-продажу земельних ділянок з Дмитрівською сільською радою Бучанського району Київської області від 13.04.2023 року на підставі яких набув у власність земельні ділянки з кадастровими номерами 3222484400:09:004:5850 та 3222484401:01:005:5111.

Первинне право власності на зазначене нерухоме майно, що перебуває на земельних ділянках, має тривалу історію та було зареєстровано ще в 2004 році на підставі Біржового контракту Київської агропромислової біржі №824 від 29 вересня 2004 року. Варто відзначити,

що законність укладення цього біржового контракту вже була предметом судового розгляду ще в 2006 році в рамках судової справи №17/16-2006/12 за позовом Прокуратури. Після відмови в задоволенні позову прокуратури з 2006 року по теперішній день право власності на об'єкти нерухомого майна ніким не оспорювалося в судовому порядку та не було предметом кримінального провадження. Вся правова позиція та підстави виникнення законних прав на нерухоме майно та земельні ділянки, на яких розташоване це майно, було вивчено і тому лише в 2022 році майно було придбано Корніяченком Ярославом Васильовичем для подальшої господарської діяльності.

Саме така законна юридична позиція і була підтверджена в нижче перерахованих рішеннях судів різних інстанцій:

31 березня 2023 року Господарським судом Київської області у межах справи № 911/1136/22 відмовлено заступнику керівника Київської обласної прокуратури у задоволенні позовної вимоги про усунення перешкод у здійсненні Головним управлінням Держгеокадастру у Київській області права користування та розпорядження земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, шляхом її повернення на користь держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Київській області від Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області земельної ділянки з кадастровим номером 3222484400:09:004:5850.

06 квітня 2023 року Господарським судом Київської області у межах справи № 911/1161/22 відмовлено заступнику керівника Київської обласної прокуратури у задоволенні позовної вимоги про усунення перешкод у здійсненні Головним управлінням Держгеокадастру у Київській області права користування та розпорядження земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, шляхом її повернення на користь держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Київській області від Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області земельної ділянки з кадастровим номером 3222484400:09:004:5848.

16 квітня 2024 року Господарським судом Київської області у межах справи № 911/1070/22 відмовлено заступнику керівника Київської обласної прокуратури у задоволенні позовної вимоги про усунення перешкод у здійсненні Головним управлінням Держгеокадастру у Київській області права користування та розпорядження земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, шляхом її повернення на користь держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Київській області від Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області земельної ділянки з кадастровим номером 3222484401:01:005:5111.

Усі Рішення судів в рамках вказаних вище судових справ № 911/1136/22, № 911/1161/22 та № 911/1070/22 залишені без змін Постановами Північного апеляційного господарського суду!

Верховним Судом в рамках судової справи № 911/1161/22 відмовлено в задоволенні касаційної скарги прокуратури, в той час як в рамках судових справ № 911/1136/22 та № 911/1070/22 Верховним Судом взагалі відмовлено у відкритті касаційних проваджень!

08 липня 2024 року Господарським судом Київської області у межах справи № 911/2117/23 відмовлено Державному підприємству «Дослідне господарство «Дмитрівка» Інституту садівництва Національної академії аграрних наук України у задоволенні позовних вимог про визнання права постійного користування та витребування у постійне користування земельної ділянки від Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області земельної ділянки з кадастровим номером 3222484400:09:004:5848.

Вказане Рішення суду залишене без змін Постановою Північного апеляційного господарського суду від 11.09.2025 року у справі № 911/2117/23 та не було оскаржено до Верховного Суду!

Рішенням Києво-Святошинського районного суду Київської області у справі № 369/11302/23 у задоволенні позовних вимог Державного підприємства «Дослідне господарство «Дмитрівка» Інституту садівництва Національної Академії аграрних наук України до Корніяченка Ярослава Васильовича, Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області, треті особи: Національна академія аграрних наук України, Головне

управління Держгеокадастру у Київській області, Товариство з обмеженою відповідальністю «Оазис-ДМ» про визнання права постійного користування земельною ділянкою – відмовлено.

В розділі вище нами наведено реквізити судових справ, де суди вже поставили остаточні крапки в судових провадженнях щодо земельних ділянок, що перебувають в приватній власності Корніяченка Я.В., тому будь-які спекуляції з цього приводу не мають практичної ваги.

З огляду на все викладене вище очевидно, що не існує обґрунтованих підстав для сумніву в побудові співпраці з проєктом «Власне Місто» та його окремим учасниками зокрема.