

494 земельні ділянки у Закарпатській області

Проект “Моніторинг управління арештованими активами”



494 земельні ділянки у Закарпатській області

Проект “Моніторинг управління арештованими активами”

Публікація підготовлена в межах проекту щодо моніторингу діяльності Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (АРМА). У центрі уваги Інституту законодавчих ідей – практичні аспекти передачі арештованих активів в управління, їх подальша націоналізація, передача Фонду державного майна та приватизація. Аналіз охоплює механізми взаємодії державних органів у процесі управління активами, виклики правового регулювання та наслідки для економіки. За результатами моніторингу сформовано рекомендації щодо підвищення ефективності управління арештованими та вже стягнутими в дохід держави активами.

Видавець: аналітичний центр «Інститут законодавчих ідей». Всі права захищені.

Автори: Світлана Гордієнко, Тарас Рябченко

Резюме

Кейс стосується реалізації 494 земельних ділянок загальною площею понад 460 га, розташованих у Закарпатській області (Мукачівський, Свалявський та Хустський райони), які включають об'єкти інфраструктури гірськолижного курорту. Активи належать групі пов'язаних юридичних осіб (ТОВ «Таурус інвест», «Таурус ленд», «Таурус проперті», «Боржава девелопмент», «Боржава інвест», «Боржава ленд», «Думка»), кінцевим бенефіціарним власником яких є громадянин Австрії, та були набуті за рахунок коштів, легалізованих у межах кримінального правопорушення, пов'язаного з розкраданням державних коштів у сумі 259,2 млн грн.

У 2024 - 2026 роках АРМА організувала процес реалізації активів через систему Prozorro.Продажі, залучивши організатора торгів ТОВ «Полонекс» та розподіливши активи на три лоти. Попри проведення восьми безрезультатних аукціонів із поступовим зниженням стартових цін та зміною форматів торгів (англійські та гібридні голландські аукціони), попит на активи тривалий час був відсутній, що призвело до суттєвого знецінення лотів порівняно з початковою незалежною оцінкою.

Перші результати реалізації були досягнуті лише з дев'ятої спроби, у січні 2026 року, коли два приватні покупці подали пропозиції за всі три лоти, а загальна виручка склала значно меншу суму порівняно з первісною оціночною вартістю активів. Станом на момент підготовки довідки результати аукціонів перебувають на стадії оприлюднення протоколів, а остаточне завершення процедур ще не відображене у публічних системах.

Цей кейс демонструє ключові виклики у сфері реалізації арештованих активів через АРМА. Зокрема низький інтерес ринку до складних земельних активів, тривалі строки продажу, істотне падіння вартості внаслідок багаторазових повторних аукціонів. Також існують ризики правової та фінансової невизначеності, пов'язані з часовими обмеженнями, закріпленими у вироку суду, та підвищена ймовірність участі у торгах осіб, афілійованих із попередніми власниками активів.

Виявлені проблеми станом на 19.01.2026

- **Тривалий строк реалізації активів (понад 15 місяців) при наявності у вироку чітко визначеного 12-місячного орієнтиру.**
- **Низький рівень конкуренції під час проведення аукціонів.**
- **Значний вартісний розрив між первісною незалежною оцінкою активів і фактичною ціною продажу.**
- **Участь у торгах осіб, пов'язаних із попередніми власниками активів.**

1. Загальна інформація про актив

494 земельні ділянки, які охоплюють більш ніж 460 га, знаходяться на території Карпат. Вони розташовані у Закарпатській області у Мукачівському, Свалявському та Хустському районах. Також ця територія включає в себе верхню та нижню станції гірськолижного витягу.

Реалізація здійснюється на виконання вироку Вищого антикорупційного суду¹ та за нотаріально посвідченою згодою власників².

За даними Youcontrol, власниками земельних ділянок є взаємопов'язані юридичні особи, об'єднані спільним кінцевим бенефіціарним власником - громадянином Австрії Ляйтнером Гернотом (100%).

До структури входять дві групи компаній - «ТАУРУС» та «БОРЖАВА», більшість з яких зареєстровані у 2013 році та мають перехресну структуру засновників.

Група «ТАУРУС» включає ТОВ «ТАУРУС ІНВЕСТ» (ЄДРПОУ 38962929, консультування з питань комерційної діяльності й керування), ТОВ «ТАУРУС ЛЕНД» (ЄДРПОУ 38969992, купівля та продаж власного нерухомого майна) та ТОВ «ТАУРУС ПРОПЕРТІ» (ЄДРПОУ 38970070, купівля та продаж власного нерухомого майна). Засновниками цих товариств виступає ТОВ «КАРПАТІАН МАУНТАІН РЕЗОРТС-«БОРЖАВА» з міноритарною взаємною участю компаній групи.

Група «БОРЖАВА» охоплює ТОВ «БОРЖАВА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ЄДРПОУ 38910231, купівля та продаж власного нерухомого майна), ТОВ «БОРЖАВА ІНВЕСТ» (ЄДРПОУ 38928102, інший пасажирський наземний транспорт, н.в.і.у.), ТОВ «БОРЖАВА ЛЕНД» (ЄДРПОУ 38939512, купівля та продаж власного нерухомого майна) та ТОВ «ДУМКА» (ЄДРПОУ 32610424, надання інших послуг бронювання та пов'язана з цим діяльність). Засновницька структура групи вибудована навколо ТОВ «БОРЖАВА РЕЗОРТ ХОЛДІНГ» із міноритарною участю пов'язаних компаній.

Організатор торгів провів незалежну оцінку активів, за результатами якої землю було оцінено на загальну вартість 1 067 616 700 гривень³.

¹ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120221287>

² <https://arma.gov.ua/uk/news/typical/aktiv-iz-potentsialom-dlya-rozvitku-arma-prodovjue-realizatsiyu-494-zemelnih-dilyanok-na-zakarpatti>

³ <https://arma.gov.ua/news/typical/zemlya-na-milyard-arma-realizovue-zemelni-dilyanki-na-zakarpatti>

2. Актуальний стан

11 червня 2024 року АРМА оголосила про початок конкурсного відбору юридичної особи, яка реалізовуватиме 494 земельні ділянки⁴.

Для участі у конкурсі надійшли заявки від чотирьох претендентів. Залежно від досвіду на ринку реалізації арештованих активів та відповідності оголошеним критеріям, Комісія з реалізації арештованих активів обирала переможця серед: ТОВ «Полонекс», ТОВ «Укренергоконсалт», ПП «Тендер Онлайн» та ТОВ «Ю.Біз».

4 липня 2024 року під час чергового засідання конкурсної Комісії було обрано переможця - ТОВ «Полонекс». В подальшому, обраний організатор торгів відповідав за проведення аукціонів на платформі Prozorro.Продажі⁵.

Актив у вигляді 494 земельних ділянок було розділено на три лоти та розміщено для реалізації на електронній торговій системі Prozorro.Продажі.

Перший лот - 41 земельна ділянка, що належить ТОВ «ТАУРУС ІНВЕСТ».

Другий лот - 115 земельних ділянок, що належать ТОВ «ТАУРУС ЛЕНД» та 93 земельні ділянки, що належать ТОВ «ТАУРУС ПРОПЕРТІ» в тому числі нижньої станції з канатно-крісельною дорогою і верхньої станції гірськолижного витягу.

Третій лот - 145 земельних ділянок, що належать ТОВ «БОРЖАВА ДЕВЕЛОПМЕНТ», 56 земельних ділянок, що належать ТОВ «БОРЖАВА ІНВЕСТ», 42 земельні ділянки, що належать ТОВ «БОРЖАВА ЛЕНД» та 2 земельні ділянки, що належать ТОВ «ДУМКА».

Перший трираундовий англійський аукціон мав відбутися 29.11.2024, але жоден учасник не виявив бажання придбати жоден з лотів.

Першопочаткова ціна лотів склала:

- Перший лот - 68 058 738,00 грн;
- Другий лот - 482 874 631,00 грн;
- Третій лот - 516 683 331,00 грн.

Так само через відсутність учасників не відбулися і наступні 7 аукціонів, які були призначені на 13.12.2024, 20.01.2025, 07.07.2025, 18.07.2025, 29.07.2025, 02.12.2025 та 15.12.2025.

Протягом цих спроб реалізації земельних ділянок ціна на лоти значно знизилась, так само як і змінились підходи до проведення торгів. Організатор торгів, ТОВ «Полонекс» обрав наступну стратегію реалізації активів:

- 1) оголошення трираундового англійського аукціону;
- 2) за відсутності учасників повторний трираундовий англійський аукціон зі зниженням ціни лотів на 50%;
- 3) за відсутності учасників оголошення гібридного голландського аукціону з такими ж стартовими цінами лотів;
- 4) за відсутності учасників - повторення перших трьох пунктів із повторним частковим зниженням ціни.

⁴ <https://arma.gov.ua/news/typical/arma-ogolosila-konkurs-na-obrannya-yuridichnoi-osobi-yaka-realizovuvatime-494-zemelni-dilyanki-na-zakarpatti>

⁵ <https://arma.gov.ua/news/typical/arma-realizovue-494-zemelni-dilyanki-na-zakarpatti-konkursna-komisiya-ogolosila-imya-peremojtsya>

Трираундовий англійський аукціон - проводиться із попереднім поданням закритих цінових пропозицій, які ранжуються системою, при цьому **учасник з найвищою ставкою має право останнього ходу у трьох раундах торгів**. Аукціон відбувається за участі щонайменше двох учасників (або одного у визначених випадках), після чого вся інформація про учасників і ставки розкривається.

Гібридний голландський аукціон - проводиться у форматі **пониження ціни** до моменту її фіксації одним з учасників, після чого інші учасники можуть подати закриті пропозиції з вищою ціною, а переможцем стає той, хто запропонував найбільшу суму. Учасник, який зупинив зниження ціни, має право останнього ходу, при цьому аукціон може розпочинатися без зареєстрованих учасників.

При цьому поступове зниження стартової ціни лотів передбачено Порядком реалізації арештованих активів на електронних торгах, розробником якого була сама АРМА:

- У разі коли лот, який пропонувався для продажу на торгах, не реалізовано, проводяться повторні електронні торги із зниженням стартової ціни на 50 відсотків, крім випадку, передбаченого абзацом четвертим цього пункту.
- У разі коли актив не реалізовано в порядку, передбаченому абзацом другим цього пункту, проводяться повторні торги - торги за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій із зниженням стартової ціни, визначеної абзацом першим цього пункту, на 50 відсотків⁶.

Отже, другий аукціон також був оголошений як трираундовий англійський аукціон, а ціна лотів була знижена вдвічі:

- Перший лот - 34 029 369,00 грн;
- Другий лот - 241 437 315,50 грн;
- Третій лот - 258 341 665,50 грн.

Під час третього аукціону ціни на лоти залишились такими ж, однак тепер тип аукціону був визначений як гібридний голландський аукціон.

Четвертий аукціон також був оголошений як трираундовий англійський аукціон, а стартова ціна лотів зменшилась:

- Перший лот - 46 171 600,00 грн;
- Другий лот - 349 344 700,00 грн;
- Третій лот - 431 931 200,00 грн.

П'ятий аукціон був таким самим по типу, однак ціни на лоти були зменшені вдвічі від нової ціни:

- Перший лот - 23 085 800,00 грн;
- Другий лот - 174 672 350,00 грн;
- Третій лот - 215 965 600,00 грн.

Під час шостого аукціону ціни на лоти залишились такими ж, однак тепер тип аукціону був визначений як гібридний голландський аукціон.

Сьомий аукціон знов оголосили як трираундовий англійський аукціон з новими стартовими цінами на лоти:

- Перший лот - 20 900 600,00 грн;

⁶ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1250-2023-%D0%BF#Text>

- Другий лот - 150 411 900,00 грн;
- Третій лот - 176 593 200,00 грн.

Восьмий аукціон був таким самим по типу, однак ціни на лоти були зменшені вдвічі від нової ціни:

- Перший лот - 10 450 300,00 грн;
- Другий лот - 75 205 950,00 грн;
- Третій лот - 88 296 600,00 грн.

Перший результат показали аукціони, заплановані на 08.01.2026. Це була дев'ята спроба реалізувати визначені лоти. Аукціони були оголошені як гібридні голландські аукціони, а стартова ціна лотів залишилась попередньою.

Бажання викупити лоти виявили лише 2 приватні особи:

- Вінграновський Андрій Миколайович, який за перший лот запропонував 5 434 156,00 грн⁷, а за другий - 39 107 094,00 грн⁸;
- та Власюк Ігор Васильович, запропонувавши за третій лот 45 031 266,00 грн⁹.

За даними медіа, ці особи пов'язані із засудженими, кому належали ці земельні ділянки, а саме з Сергієм Львовочкіним та Владиславом Каськівим. За даними Youcontrol, Ігор Власюк є співзасновником ТОВ «Боржава Есет», кінцевими бенефіціарами якої є вже згаданий Андрій Вінграновський та Рената Гусейнова, яка ймовірно є цивільною дружиною Владислава Каськіва¹⁰. Також за даними медіа Андрій Вінграновський є чоловіком сестри Львовочкіна - Юлії Львовочкіної¹¹.

Наразі, статус усіх трьох аукціонів на платформі Prozorro.Продажі зазначений як «очікується опублікування протоколу».

Вісім аукціонів протягом року проводилися обраним майданчиком для того, щоб продати зазначені земельні ділянки. І тільки на дев'ятий аукціон з'явилися потенційні покупці. За цей час очевидно ціна активу знизилася в рази. Разом з тим, це правила аукціону, відповідно до яких, майданчик намагається продати актив, а не чекати поки актив куплять по вартості проведеної оцінки, яка всіх влаштує.

Щодо тих, хто придбав актив, очевидно виникли питання у громадськості і окремих представників влади. Важливо, по-перше, підтвердити законність походження коштів на придбання, а по-друге, у разі наявності на те підстав - відхилити аукціон. Разом з тим, це ще відтермінує продаж земельних ділянок, і найімовірніше вплине на їх вартість.

Більш того, з точки зору законодавства, зміни повинні бути внесені у порядок реалізації активів для чіткого недопущення перемоги пов'язаних з власником осіб, якщо таке рішення буде прийнято.

⁷ <https://prozorro.sale/auction/APD001-UA-20251217-81170/>

⁸ <https://prozorro.sale/auction/APD001-UA-20251217-64014/>

⁹ <https://prozorro.sale/auction/APD001-UA-20251217-24805/>

¹⁰ <https://surl.li/prwdyn>

¹¹ <https://bihus.info/otochennya-kaskiva-lovochkina-znov-vzvalosya-za-kurort-v-pylpyczy-sotni-gektariv-vzhe-gotyut-pid-zabudovu/>

3. Підстави для арешту активу та його передачі АРМА

У провадженні Вищого антикорупційного суду перебували матеріали об'єднаного кримінального провадження № 22013000000000287 від 25.11.2013 та № 42018000000000300 від 12.02.2018 за ознаками кримінальних правопорушень, передбачених ч. 5 ст. 191 та ч. 3 ст. 209 КК України.

В результаті судового розгляду встановлено, що група осіб організувала схему заволодіння державними коштами у сумі 259,2 млн грн, виділеними на національні проекти «Якісна вода» та «Олімпійська надія-2022», які надалі були легалізовані через закупівлю земельних ділянок у Закарпатській області.

Вказані активи (сотні земельних ділянок та об'єкти інфраструктури) були визнані речовими доказами, оскільки вони були набуті кримінально протиправним шляхом, та на них ухвалами суду було накладено арешт і передано в управління АРМА.

Пізніше, 05.07.2024 Вищий антикорупційний суд ухвалив вирок, у якому в пункті 14 визначив, що кошти, отримані АРМА від реалізації (продажу) зазначених об'єктів нерухомого майна, а також нараховані проценти підлягають перерахуванню на спеціальний рахунок Національного банку України для підтримки ЗСУ.

Идеться про активи, що належать ТОВ «Боржава девелопмент», ТОВ «Боржава інвест», ТОВ «Боржава ленд», ТОВ «Думка», ТОВ «Таурус інвест», ТОВ «Таурус ленд» та ТОВ «Таурус проперті» (включаючи станції гірськолижного витягу). Реалізація майна та спрямування коштів на потреби оборони здійснюється за добровільною нотаріальною згодою власників активів у межах угод про визнання винуватості.

Вище у вирокі йшлося про те, що у разі нереалізації АРМА арештованих земельних ділянок протягом 12 місяців з моменту набрання вироком законної сили сторона захисту мала право ініціювати скасування вироку. У такому випадку прокурор був зобов'язаний звернутися до суду з відповідним клопотанням, а скасування вироку тягнуло б обов'язок повернення коштів у рахунок відшкодування збитків у сумі 259,2 млн грн. Невиконання цього обов'язку розцінювалося б як порушення умов угоди про визнання винуватості¹².

Водночас, попри те що реалізація зазначених земельних ділянок тривала майже один рік і три місяці, вирок скасований не був.

¹² <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120221287>