Інститут законодавчих ідей

АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА №3

Багатофункціональний торгово-розважальний комплекс Gulliver (ТРЦ “Gulliver” / ТРЦ “Гулівер” / БФК “Гулівер”)

Проєкт “Моніторинг управління арештованими активами”



АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА №3

Багатофункціональний торгово-розважальний комплекс Gulliver (ТРЦ “Gulliver” / ТРЦ “Гулівер” / БФК “Гулівер”)

Проєкт “Моніторинг управління арештованими активами”

Публікація підготовлена в межах проєкту 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, зокрема з метою їх подальшої реалізації. Аналіз охоплює типи активів, що передаються в управління, типові проблеми, що виникають на різних етапах цього процесу, а також системні чинники, які перешкоджають ефективному управлінню. За результатами моніторингу сформовано пропозиції щодо удосконалення відповідних процедур і нормативного регулювання.

Під час дослідження використовувалась аналітична система YouControl.

Видавець: Аналітичний центр «Інститут Законодавчих Ідей». Всі права захищені.

Автори: Світлана Гордієнко, Артем Панченко

2025 рік

Резюме

ТРЦ "Гулівер" - торгово-розважальний комплекс у центрі Києва, який приносить мільйонні доходи власникам. Разом з тим, власники цього комплексу є фігурантами кримінальних проваджень. Через це на майно часто накладається арешт.

Враховуючи привабливість активу, отримання доходів до Державного бюджету разом з ефективним управлінням активом є одним з пріоритетів у діяльності АРМА. В той же час підвищена увага з боку громадськості також забезпечена.

Перший конкурс почався з жовтня 2024 року і тривав до березня 2025 року. Було подано три пропозиції. Конкурс відзначився численними оскарженнями з боку всіх учасників вимог тендерної документації та прийнятих АРМА рішень. Це і стало причиною такого затяжного конкурсу. Втім, управителя обрати все рівно не вдалося. Всі три пропозиції було відхилено АРМА. Однією з причин був ймовірний зв'язок компаній з власником.

Другий конкурс тривав з квітня по серпень 2025 року. Також було отримано 3 пропозиції. Переможцем конкурсу визнано ПП «ЛІМЕКС ЕКСПРЕС КИІВ» із тендерною пропозицією 39 900,00 грн. Однак договір управління так і не було укладено.

АРМА скасувало конкурс на управління ТРЦ "Гулівер", у зв'язку з тим, що державні банки Ощадбанк та Укрексімбанк набули на нього право власності. Арешт з майна знято. Комплекс тимчасово закритий внаслідок рішення власників. Дата відновлення роботи невідома.

<u>Виявлені проблеми станом на 30.10.2025</u>

- ***Перший конкурс щодо ТРЦ Gulliver тривав майже 5 місяців і завершився відхиленням АРМА тендерних пропозицій від усіх учасників.***
- ***Існує ймовірність, що у конкурсі з відбору управителя брали участь організації, пов'язані із підсанкційними особами[1].***
- ***Другі торги затягнулися через подачу численних скарг від учасників та їх тривалий розгляд.***
- ***Весь конкурс було завершено через скасування арешту. Подальша доля комплексу в руках Ощадбанку та Укрексімбанку.***

[1] https://surl.li/hjmmmb
Редакція розслідувань hromadske отримала документ, який підтверджує зв'язки переможця торгів з Віктором Поліщуком. Це меморандум про взаєморозуміння, підписаний у 2020 році між Олександром Клименком та ТОВ «БК „Міленіум"», який був покупцем приміщень ТРЦ «Гулівер». І в цьому меморандумі саме Віктор Поліщук зазначений як гарант з боку покупця.

1. Загальна інформація про актив

Багатофункціональний торгово-розважальний комплекс Gulliver - це споруда «бізнес-класу» в Києві висотою 141,8 м, друга за висотою будівля України. Адреса - м. Київ, площа Спортивна, будинок 1а, загальна площа становить 151 805,3 кв.м. Має два блоки: 35-поверховий бізнес-центр та 16-поверховий розважальний комплекс.

Власником активу з 26 липня 2025 року є консорціум Ощадбанку (80%) та Укрексімбанку (20%). Зміни у державній реєстрації відбулися на підставі стягнення заборгованості з колишнього власника ТОВ «ТРИ О» (код ЄДРПОУ 23167814) за кредитним договором через іпотеку[2].

У 2012 році недобудований ТРЦ придбав бізнесмен Віктор Поліщук (на той момент – власник мережі електроніки «Ельдорадо», кількох великих складів і банку «Михайлівський»)[3]. ТРЦ «Гулівер» відкрився у 2013 році.

У 2016 році було накладено арешт на частину майна комплексу, а в подальшому розпочаті розслідування щодо ухилення від сплати податків та інших фінансових правопорушень, пов'язаних з діяльністю компанії, що володіє ТРЦ.

У жовтні 2025 року суд скасував арешт на майно ТРЦ у зв'язку з тим, що державні банки набули на нього право власності.

Станом на 30 жовтня 2025 року власники ухвалили рішення тимчасово закрити комплекс. Мета цього кроку - безпека відвідувачів та представників орендарів комплексу, а також гарантоване уникнення аварій та техногенних загроз, які можуть бути спричинені колишнім власником об'єкта. Дата відновлення роботи невідома.

Згідно зі Звітом про оцінку майна, складеним ПП «Бізнес-Консалтинг» (код ЄДРПОУ 30262536), станом на 01.08.2024 ринкова вартість активу становить 7 558 433 000,00 грн без ПДВ, що підтверджується рецензуванням Звіту про оцінку майна від 09.10.2024[4].

2. Актуальний стан

У 2024 році детективи Бюро економічної безпеки України направили до суду обвинувальний акт проти керівників компанії-власника ТРЦ «Гулівер» за ухилення від сплати 146 млн грн податків через фіктивні угоди[5].

3 червня 2024 року Шевченківський райсуд передав майно ТРЦ в управління АРМА[6].

29 жовтня 2024 на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення відкритих торгів (відкриті торги з особливостями) із закупівлі послуги з управління ТРЦ Gulliver[7]:

- *Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн. Відповідно торги починаються з 70 % доходів, що має сплачуватися до державного бюджету з доходів отриманих від управління майном.*

---

[2] https://surl.li/linjvy
[3] https://surl.li/ptxexn
[4] https://surl.lu/qmhdhm
[5] https://surl.li/jodnlu
[6] https://surl.lu/dzvuun
[7] https://surl.li/hdnsxt

- *Мінімальний щомісячний розмір надходжень (доходів) до Державного бюджету України становить 17 387 779,06 грн (гарантійний платіж)[8].*

Кінцевий строк подання тендерних пропозицій встановлено 8 січня 2025 року. На 10 січня 2025 року було заплановано початок аукціону.

12.12.2024 – ТОВ «БК «Міленіум»: скарга на дискримінаційні умови тендерної документації. Рішення АМКУ від 30.12.2024 № 20837: порушення усунено, замовник вніс зміни до тендерної документації. 14.02.2025 – Консорціум «Управляюча компанія «ЕСПЛАНАДА»: скарга щодо аномально низької ціни. Рішення АМКУ від 18.02.2025 № 2445: скаргу задоволено, порушення усунуто.

У задоволенні скарг ТОВ «Стар Інвестмент Ван» (12.12.2024) щодо дискримінаційних умов та ТОВ «БК «Міленіум» (26.01.2025) щодо безпідставного відхилення тендерної пропозиції АМКУ відмовив. Без розгляду АМКУ залишив скарги від ТОВ «Стар Інвестмент Ван», «Юридичної компанії «Приходько та партнери», Business Center Saburtalo LLC, ТОВ «Маквіс Груп» (дві окремі скарги), Консорціуму «Управляюча компанія «ЕСПЛАНАДА», а також ТОВ «БК «Міленіум». Усі ці скарги стосувалися переважно дискримінаційних умов тендерної документації.

8 січня 2025 року о 16:56, 17:44 та 11:56 було отримано 3 тендерної пропозиції від ТОВ "БК МІЛЕНІУМ", Консорціуму «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ЕСПЛАНАДА» та ТОВ "АЛАКОР СІТІ" відповідно.

23.01.2025 АРМА відхилило пропозицію ТОВ «БК «Міленіум» через порушення антикорупційного законодавства, зокрема виявлені системні недоліки в договорах, сумніви щодо освіти керівництва та непрозору фінансову діяльність з 2022 року.

13.02.2025 АРМА відхилило пропозицію Консорціуму «Управляюча компанія «ЕСПЛАНАДА» через ненадання у встановлений строк належного обґрунтування аномально низької ціни (0,35%) на управління ТРЦ.

20.03.2025 АРМА відхилило пропозицію ТОВ «АЛАКОР СІТІ» через подання недостовірної інформації про відсутність зв'язку з країнами, щодо яких діють обмеження (РФ, Білорусь, Іран), що є критичним для участі в торгах.

Рішення АРМА щодо відхилення всіх учасників конкурсу на управління ТРЦ "Гулівер підтримано АМКУ[9].

12 квітня 2025 року Указом Президента України введено санкції проти Віктора Поліщука, що можуть включати стягнення активів ТРЦ "Гулівер" до державного бюджету за рішенням Вищого антикорупційного суду України[10].

Станом на 30.04.2025 перші торги відмінено через відсутність пропозицій. АРМА 21.04.2025 оголосила про новий конкурс на управителя ТРЦ "Гулівер"[11].

[8] https://surl.li/cqwlzd
[9] https://surl.li/rskzds
[10] https://surl.li/jmegpr
Попри заперечення, ЗМІ пов'язують Віктора Поліщука з ТРЦ «Гулівер» через управління його родичами та підписану ним поруку за кредитом.
[11] https://surl.li/wsactp

21 квітня 2025 на платформі Prozorro оприлюднено нове оголошення про проведення відкритих торгів (відкриті торги з особливостями) із закупівлі послуги з управління ТРЦ Gulliver[12]:

- *Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн. Відповідно торги починаються з 70 % доходів, що має сплачуватися до державного бюджету з доходів отриманих від управління майном.*
- *Мінімальний щомісячний розмір надходжень (доходів) до Державного бюджету України становить 17 387 779,06 грн (гарантійний платіж)[13].*

Кінцевий строк подання тендерних пропозицій встановлено 12 травня 2025 року. На 13 травня 2025 року заплановано початок аукціону. Через подання численнях скарг від учасників та їх тривалий розгляд, аукціон був проведений 19 червня 2025 року.

08.05.2025 – ТОВ «АЛАКОР СІТІ»: скарга на тендерну документацію. Рішення АМКУ від 27.05.2025 № 8435: порушення усунено, замовник вніс зміни до тендерної документації.

Без розгляду АМКУ залишив скаргу від ТОВ «АЛАКОР СІТІ» щодо виявлених порушень законодавства у сфері публічних закупівель та скарги від ТОВ «СТАР ІНВЕСТМЕНТ ІСТ», ПП «ЛІМЕКС ЕКСПРЕС КИЇВ», ТОВ «ІН ФЛЕИМС» та Консорціуму «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ЕСПЛАНАДА», які стосувалися дискримінаційних умов тендерної документації.

6 червня 2025 року о 14:11, 9 червня о 13:09 та 15:04 було отримано 3 тендерні пропозиції від ТОВ «АЛАКОР СІТІ», ТОВ «БК «Міленіум» та ПП «ЛІМЕКС ЕКСПРЕС КИЇВ» відповідно.

23.06.2025 АРМА відхилило пропозицію ТОВ «БК «Міленіум» через відсутність кваліфікованого електронного підпису на поясненні аномально низької ціни тендерної пропозиції учасника та порушення форми заповнення технічної специфікації.

26.06.2025 ТОВ «БК «Міленіум» подало скаргу на безпідставне і протиправне відхилення тендерної пропозиції. Скарга була розглянута АМКУ. В результаті порушення було усунуто на підставі рішення Комісії АМКУ № 11088 від 15.07.2025.

Переможцем конкурсу визнано ПП «ЛІМЕКС ЕКСПРЕС КИЇВ» із тендерною пропозицією 39 900,00 грн. Учасник надав обґрунтування аномально низької ціни. 27.08.2025 на платформі Prozorro було розміщено повідомлення про намір укласти договір. Однак договір так і не було укладено.

10.10.2025 на платформі розмістили інформацію про відміну конкурсу. Причиною стала відсутність подальшої потреби в закупівлі товарів, робіт і послуг. З поданих документів відомо, що 26.07.2025 право спільної часткової власності на ТРЦ «Гулівер» зареєстровано за двома державними банками: АТ «Ощадбанк» (4/5 частки, 3,96 млрд грн) та АТ «Укрексімбанк» (1/5 частки, 990 млн грн). Банки звернули стягнення на комплекс як на предмет іпотеки відповідно до ст. 37 Закону «Про іпотеку».

10.10.2025 банки звернулися до АРМА з проханням передати їм управління комплексом у порядку ст. 21-1 Закону «Про АРМА», яка дозволяє у виняткових випадках передавати управління заарештованими активами безпосередньо їх власникам без дотримання стандартної конкурсної процедури на підставі

[12] https://surl.li/cxcmbj
[13] https://surl.li/pwpbkk

рішення Кабінету Міністрів України. Вони зазначають, що переможець тендеру ПП «ЛІМЕКС ЕКСПРЕС КИІВ» є пов'язаним з колишнім власником ТОВ «Три О» та його бенефіціаром Поліщуком В.С. (щодо якого діють персональні санкції). Банки стверджують, що це створює ризики збою критичних систем комплексу та може призвести до надзвичайних ситуацій, а також порушення регуляторних вимог НБУ щодо управління стягнутими активами.

ПП «ЛІМЕКС ЕКСПРЕС КИІВ» оскаржив це рішення 14.10.2025. Однак АМКУ відмовив у задоволенні цієї скарги рішенням № 16052 від 24.10.2025, підтвердивши правомірність дій АРМА щодо звернення до КМУ про застосування виняткової процедури передачі активу державним банкам.

Станом на 30.10.2025 другі торги відмінено через відсутність подальшої потреби в закупівлі товарів, робіт і послуг. Власники в особі державних банків Ощадбанк та Укрексімбанк ухвалили рішення тимчасово закрити комплекс. Дата відновлення роботи невідома.

3. Підстави для арешту активу та його передачі АРМА

Ухвалою Шевченківського районного суду від 14 листопада 2016 року ТРЦ Gulliver був заарештований (у справі про розслідування банкрутства банку "Михайлівський")[14], однак 26 грудня 2016 року ухвалою Апеляційного суду міста Києва цей арешт було скасовано[15].

17 січня 2017 ухвалою Голосіївського районного суду міста Києва арешт на ТРЦ Гулівер був повторно накладений[16]. 10 лютого 2017 слідчий суддя Голосіївського районного суду скасував ухвалу суду від 17 січня 2017[17].

14 липня 2017 року Печерський районний суд міста Києва арештував три поверхи комплексу «Гулівер» (31–33 поверхи), які належали ТОВ «Юнісон Груп»[18]. Ухвалою Печерського районного суду міста Києва від 28 вересня 2017 року у кримінальній справі №757/53395/17-к ці поверхи були передані в управління АРМА.

У 2016–2018 роках ТРЦ «Гулівер» перебував у «перехідному» статусі (через справу про розслідування банкрутства банку "Михайлівський"): формально — арештований; фактично — працював у звичному режимі (торгівля, оренда), але без контролю з боку держави; доходи йшли не в бюджет, а на приватні рахунки пов'язаних осіб.

У 2018 році АРМА провела конкурс на управителя 31-33 поверхами ТРЦ «Гулівер», переможцем якого стало ТОВ «Три О». Ця компанія офіційно управляла цими поверхами ТРЦ "Гулівер" з 2018 до 2021 року, перерахувавши до державного бюджету понад 8,2 млн грн[19].

Інша частина ТРЦ «Гулівер» продовжувала перебувати у власності ТОВ «ТРИ О» і до подій 2020–2025 років, коли правоохоронні органи розпочали кримінальні провадження вже безпосередньо щодо діяльності самої компанії.

---

[14] https://surl.li/onntzh
[15] https://surl.li/yyxjwn
[16] https://surl.li/wdocwx
[17] https://reyestr.court.gov.ua/Review/65526046
[18] https://surl.li/rdvxsa
[19] https://surl.li/cbnuwe

Бюро економічної безпеки України, за процесуального керівництва Офісу Генерального прокурора, здійснюється досудове розслідування у кримінальному провадженні №62020100000000744 від 09.04.2020 за ознаками кримінальних правопорушень, передбачених ч. 2 ст. 364, ч. 3 ст. 212, ч 5 ст. 27 ч. 3 ст. 212, ч. 5 ст. 27 ч. 2 ст. 205-1, ч. 3 ст. 209 КК України.

Ухвалою Київського апеляційного суду від 09.04.2024 на торговельно-офісний комплекс (адреса: м. Київ, пл. Спортивна, 1а), який постановою детектива БЕБ України від 30.05.2023 визнано речовим доказом у кримінальному провадженні — накладено арешт з метою забезпечення збереження речових доказів.

З січня 2019 по грудень 2021 року генеральний директор ТОВ «ТРИ О», за допомогою ТОВ «АЛЕКСА ГРУП» та ТОВ «СПЕЦЕНЕРГОМОНТАЖ ЛТД», уклало фіктивні угоди на 874,88 млн грн (в т.ч. ПДВ 145,81 млн грн) для ухилення від сплати податків. Також ТОВ «ТРИ О» перерахувало 1,32 млрд грн контрагентам, з подальшим виведенням коштів через ризикові підприємства, що свідчить про легалізацію доходів злочинним шляхом. Факти підтверджено звітом ДПС і судовою експертизою.

Ухвалою Шевченківського районного суду міста Києва від 3 червня 2024 року у справі № 761/14340/24 весь БФК "Гулівер" був переданий в управління АРМА для передачі в управління за договором у порядку та на умовах, визначених статей 1, 9, 19-24 Закону України «Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів»[20].

17 жовтня 2025 року Шевченківський районний суд Києва скасував арешт ТРЦ «Гулівер» у зв'язку з тим, що державні банки набули на нього право власності. Текст ухвали недоступний в ЄДРСР. Однак ця інформація міститься на офіційному сайті Ощадбанку[21].

[20] https://surl.li/sykrjm
[21] https://surl.li/egkdxm