

ЗВІТ ТА ВИСНОВКИ

медіатора Кисіля Василя Івановича по медіації, учасниками якої є Одеська обласна державна адміністрація, ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» та ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ»

Період здійснення медіації: з 08 квітня 2016 року по 22 червня 2016 року

Керуючі документи для медіатора: Директиви № 2008-52 ЄС Європейського парламенту та Ради від 21 травня 2008 року «Про деякі аспекти медіації у цивільних та господарських правовідносинах»; Європейський Кодекс (European Code of Conduct of Mediators) від 02 червня 2004 року; Кодекс етики медіатора, запропонований Українським центром медіації.

Сторони представляли:

Одеська обласна державна адміністрація: Люба Шипович (радник Одеської обласної державної адміністрації) – постійно; Дмитро Терлецький (юрист Одеської обласної державної адміністрації) та Соломія Бобровська (заступник голови Одеської обласної державної адміністрації) – періодично подавали інформація;

ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД»: Євген Садовий (за довіреністю від власника компанії) – постійно; Ігор Петрашко (зустріч з метою роз'яснення позицій);

ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ»: В'ячеслав Петрище (Голова правління) – постійно; Василь Фастовець (начальник юридичного департаменту) – постійно; Олексій Фелів (керуючий партнер Integrities) – періодично;

Іван Огільчин (волонтер Одеської обласної державної адміністрації, незалежний консультант) – до 06 червня 2016 року.

21 березня 2016 року до мене звернулись Люба Шипович та Іван Огільчин з пропозицією зустрітись та обговорити ситуацію, яка скалась між Одеською обласною державною адміністрацією та ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД», і ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» у зв'язку з суперечкою щодо відведення земельної ділянки в межах Аджалицького лиману під будівництво причалів, а також з пропозицією виступити мені як медіатору в урегулюванні даної суперечки.

Переконавшись у відсутності конфлікту інтересів, я дав згоду бути медіатором.

29 березня 2016 року Одеська обласна державна адміністрація звернулася з листами до ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» і ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» з пропозицією залучити мене в якості медіатора у вирішенні суперечки, що склалась у зв'язку з відведенням земельної ділянки. За інформацією представника Одеської обласної державної адміністрації, ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» і ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» погодилися на пропозицію щодо залучення мене в якості медіатора у вирішенні суперечки.

08 квітня 2016 року я, як медіатор, запросив учасників на спільну зустріч, в якій пояснив суть та правила медіації, переконався у згоді всіх трьох сторін на здійснення мною медіації, а також ознайомив сторони з кодексом етики медіатора та Директивою ЄС (додатково пояснив, що в

Україні відсутнє окреме законодавство про медіацію; у Верховній Раді України знаходиться проект Закону України «Про медіацію», але він не пройшов ще жодної стадії розгляду та прийняття; тому я, як медіатор, користуюся по аналогії вищезазначеним кодексом етики медіатора та Директивою ЄС).

Після цього з 13 квітня 2016 року по 25 квітня 2016 року я мав окремі зустрічі зі сторонами, які виклали мені суть суперечки та свої позиції.

З наданої інформації я зрозумів, що земельна ділянка була відведена ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» рішенням Одесської обласної державної адміністрації, а саме: Розпорядженням № 773/А-2015 від 13 листопада та Розпорядженням № 21/А-2016 від 16 січня 2016 року. ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» вважає, що йому неправомірно і несправедливо було відмовлено у відведені земельної ділянки, незважаючи на те, що з відповідним клопотанням вони звернулися до Одесської обласної державної адміністрації на півтора місяця раніше, ніж ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД». Одеська обласна державна адміністрація заявила про свою зацікавленість у позасудовому вирішенні цієї суперечки з метою задоволення інтересі ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД», ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» та суттєво не змінювати раніше прийняті рішення.

Основна позиція сторін зводилася до наступного. Представник ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» заявляв, що вони готові йти на певний компроміс, але не готові поступитися правом на довгострокову оренду (49 років), яке вони отримали згідно з рішенням Одесської обласної державної адміністрації. В ході медіації від нього медіатор отримав наступне застереження (мовою оригіналу): «мы с самого начала медиации подчеркнули, что мы не являемся стороной спора между Олсидз и Одесской ОГА, и наше участие носит характер добной воли. Мы также подчеркнули, что предметом медиации не может быть ни пересмотр решений ОГА в части предоставления нам права аренды земли, ни лишения нашей компании полностью, либо в части, права пользования этой землей.» Я, як медіатор, врахував цю позицію ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД». Представник ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» наполягав на тому, що для нього є принципово важливим побудувати самостійно свій причал, експлуатувати його без контролю чи впливу інших сторін. Одеська обласна державна адміністрація заявляла, що вона прийме будь-які рішення, які погодять сторони шляхом досягнення компромісу, з метою продемонструвати сприятливий інвестиційний клімат в області.

Враховуючі позиції сторін і їх бажання вирішити цю проблему, я, як медіатор, виходив з того, що кожна зі сторін, захищаючи свої бізнесові інтереси, повинна піти на певні компроміси (в іншому варіанті медіація не має сенсу). Виходячи з цього, я запропонував наступний варіант. ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» залишається довгостроковим орендарем земельної ділянки, яку він отримав на підставі рішення Одесської обласної державної адміністрації, але частину земельної ділянки, на якій передбачається будівництво одного з трьох причалів, передає в довгострокову суборенду ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ». Таким чином не порушуються права, які отримав ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД», і частково задовольняються вимоги ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ». Такий підхід схвалили представники Одесської обласної державної адміністрації; представники ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» та ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» пообіцяли проаналізувати цю ситуацію та надати відповідь на наступному засіданні.

Наступної зустрічі сторони виклали свою позицію, і стало зрозуміло, що з запропонованим мною підходом погоджується ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», але не дає згоду на це ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД», позиція якого наступна. ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» заявив, що суборенда «заведомо неприємлема для нашої сторони. Более того такий вариант не является, по нашему мнению, решением проблемы». При цьому, представник ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» зазначив, що ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» готовий буде запропонувати ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» в майбутньому укласти з останнім договір перевалки продукції на

побудованих ним причалах, надавши ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» певні пільгові умови. ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» цю пропозицію рішуче відкинув, посилаючись на свій досвід укладання таких угод з іншими компаніями, які в кінцевому випадку потім диктують кабальні умови, які, в свою чергу, є вкрай невигідними для нього (на доказ цього ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» надав медіатору статистичні дані про тарифи на перевалку в інших портах Чорноморського басейну і ті, які він вимушений платити, не маючи власного причалу; вони дійсно вражаючі разочі, не на користь ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ»).

Одеська обласна державна адміністрація, в особі її представника, в цілому з моєю пропозицією погодилася.

Враховуючи цю ситуацію, я запропонував сторонам надати додаткову аргументацію своїх позицій.

ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» повідомив, що на підставі рішення Одеської обласної державної адміністрації він має документально оформлене відведення земельної ділянки для будівництва причалів і тому не має додаткових аргументів в обґрунтування своєї позиції, яка зводиться до того, що компроміс може бути тільки шляхом укладання договору перевалки з ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ».

ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» надало розгорнуте пояснення своєї позиції у письмовому вигляді, тезисне викладення якої зводиться до наступного:

«28 січня 2014 року Головою ДП «АМПУ» затверджено План розвитку морського порту «Южний» на коротко- (до 2018 р.), середньо- (до 2023 р.) та довгострокову (до 2038 року) перспективу, яким передбачено будівництво причалів №№ 10, 11, 12 та 12а.

03 листопада 2014 року на вимогу ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» було внесено зміни до даного План розвитку морського порту «Южний» на коротко- (до 2018 р.), середньо- (до 2023 р.) та довгострокову (до 2038 року) перспективу та Головою ДП «АМПУ» затверджено новий План розвитку морського порту «Южний» на коротко- (до 2018 р.), середньо- (до 2023 р.) та довгострокову (до 2038 року) перспективу, яким передбачено будівництво причалів №№ 10, 11, 12 та 12а та визначено в якості інвестора такого будівництва «АМПУ/Інвестор».

Претендентом на будівництво причалів №№ 11, 12 та 12а виступила компанія ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ».

З метою реалізації проекту будівництва даних причалів, за клопотанням зацікавлених сторін Комінтернівською районною державною адміністрацією Одеської області був розроблений детальний план території, який передбачає будівництво причалів на земельних ділянках, відведення яких Одеською обласною державною адміністрацією на користь ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» та Визирською сільською радою Комінтернівського району Одеської області на користь ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» є предметом оскарження зі сторони ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ».

Розпорядженням № 370/А-2015 від 27 липня 2015 року Комінтернівською районною державною адміністрацією Одеської області був затверджений даний детальний план території.

На підставі розробленої містобудівної документації, яка передбачає та дозволяє будівництво причалів №№ 11, 12 та 12а на земельних ділянках, відведення яких є предметом оскарження зі сторони ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», останнє звернулося 27 липня 2015 року до Одеської обласної державної адміністрації з клопотанням вих. № 06/469 від 20 липня 2015 року про надання дозволу ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» на розроблення проекту землеустрою щодо

відведення земельної ділянки в довгострокову оренду на 49 років із земель водного фонду, зі зміною цільового призначення із земель водного фонду на землі транспорту.

Відповідно до ч. 3 ст. 123 Земельного кодексу України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Однак, станом на сьогоднішній день ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» так і не отримав офіційної відповіді від Одеської обласної державної адміністрації на клопотання вих. № 06/469 від 20 липня 2015 року.

Таким чином, з точки зору ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», Одеська обласна державна адміністрація порушила вимоги чинного законодавства України та незаконно позбавила ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» права на відведення/отримання земельної ділянки під будівництво вищезазначених причалів.

Натомість, 14 вересня 2015 року (тобто через 1,5 місяці з дати подачі ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» клопотання вих. № 06/469 від 20 липня 2015 року про надання дозволу останньому на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в довгострокову оренду) ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» звернулось до Одеської обласної державної адміністрації з клопотанням вих. № 11/09 від 11 вересня 2015 року щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення тієї ж самої земельної ділянки, щодо якої звернулось ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ».

Розпорядженням № 773/А-2015 від 13 листопада 2015 року Одеська обласна державна адміністрація надала ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду.

Розпорядженням № 818/А-2015 від 01 грудня 2015 року Одеська обласна державна адміністрація внесла зміни до Розпорядження № 773/А-2015 від 13 листопада 2015 року, якими визначила цільове призначення земельної ділянки, яке не відповідає Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженій Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. №548.

На початку грудня 2015 року ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» стало відомо про намір Одеської обласної державної адміністрації передати земельну ділянку, щодо якої з клопотанням зверталося ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД». У зв'язку з цим листом вих. № ТРО-486 від 02 грудня 2015 року ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» звернулось до Одеської обласної державної адміністрації з проханням все ж таки розглянути клопотання вих. № 06/469 від 20 липня 2015 року щодо надання дозволу ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в довгострокову оренду. Відповідь на даний лист було отримано ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» лише 25 квітня 2016 року.

Однак, Розпорядженням № 21/А-2016 від 16 січня 2016 року Одеська обласна державна адміністрація затвердила проект землеустрою щодо відведення ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» земельної ділянки в оренду та надала ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» дану земельну ділянку (кадастровий номер 5122755400:01:002:0129) в оренду на 49 років.

17 лютого 2016 року між Одеською обласною державною адміністрацією та ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» було укладено відповідний договір оренди земельної ділянки.

25 квітня 2016 року ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» отримало від Департаменту розвитку інфраструктури та житлово-комунального господарства Одеської обласної державної адміністрації лист вих. № 275-06/2213-I від 11 лютого 2016 року на лист ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» вих. № ТРО-486 від 02 грудня 2015 року. У даному листі Департамент розвитку інфраструктури та житлово-комунального господарства Одеської обласної державної адміністрації повідомив, що Одеська обласна державна адміністрація не надала ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку з відсутністю в останнього доступу до земельної ділянки, щодо відведення якої зверталося ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», зокрема у зв'язку з відсутністю в останнього договорів сервітуту, укладених із суміжними землекористувачами.

Не зважаючи на те, що таке обґрунтування є юридичне некоректним, представники Одеської обласної державної адміністрації неодноразово використовували аналогічне обґрунтування у повідомленнях на сторінках у Facebook та на сайті Одеської обласної державної адміністрації.

Однак, згідно з ч. 2 ст. 123 Земельного кодексу України особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки. У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею.

Таким чином посилання Одеської обласної державної адміністрації на відсутність договорів сервітуту з точки зору ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» є порушенням не тільки норм чинного законодавства України, але й самої логіки укладання договору сервітуту, адже щоб отримати право сервітуту треба мати правові підстави володіння чи користування тією земельною ділянкою, до якої потрібно прокласти сервітут.

Крім того, право ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» на встановлення земельного сервітузу з метою отримання доступу до необхідної земельної ділянки та прокладення відповідних комунікацій встановлено положеннями ст.ст. 401 – 406 Цивільного кодексу України та ст.ст. 98 – 102 Земельного кодексу України.

Отже, посилання Одеської обласної державної адміністрації на відсутність у ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» доступу до бажаної земельної ділянки та відсутність договорів сервітуту є абсолютно необґрунтованими та безпідставними.

Факт відведення/надання Одеською обласною державною адміністрацією земельної ділянки в оренду ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» замість ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» (хоча останнє звернулося до Одеської обласної державної адміністрації з клопотання щодо надання дозволу ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в довгострокову оренду на 1,5 місяці раніше, ніж ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД») також має ознаки антіконкурентних дій зі сторони Одеської обласної державної адміністрації,

жскільки такими діями Одеська обласна державна адміністрація надала антиконкурентної переваги ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД», чим порушила законодавство про захист економічної конкуренції, зокрема положення ст. 1, ч. 2 ст. 4, ч.ч. 1, 2 ст. 15, а також положення п. б ч. 1 ст. 5 Земельного кодексу України та ст. 4 Закону України «Про морські порти України».

Крім того, відведення земельної ділянки ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД», на думку ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», було здійснено з порушеннями норм Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрою», зокрема: не передбачено зміну категорії земельної ділянки, визначено вид цільового призначення, який не відповідає чинному законодавству України, проект землеустрою не відповідає вимогам чинного законодавства України, не правильно визначено суміжних землекористувачів, не погоджено межі з суміжними землекористувачами, графічні матеріали не відповідають фактичним даним, відсутні погодження проекту землеустрою всіма державними органами, не усунуті зауваження державної експертизи проекту землеустрою тощо.»

Ознайомившись та проаналізувавши цю аргументацію ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» та позицію ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» і Одеської обласної державної адміністрації, я, як медіатор, прийшов до висновку, що основна аргументація Одеської обласної державної адміністрації у відмові ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» у відведенні земельної ділянки зводилася до неможливості доступу ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» до даної земельної ділянки у зв'язку з тим, що прилегла земельна ділянка належить іншій юридичні особі, з якою ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» не має договору сервітуту. З моєї точки зору як незалежного медіатора, така позиція є суперечливою, і я в цілому погоджуєсь з висновками, які надали юридична фірма «Саєнко Харенко» та Інститут держави та права ім. В.М. Корецького НАН України, суть яких зводиться до того, що за наявності права на користування та володіння земельною ділянкою з суміжними землекористувачами укладається договір сервітуту, а у випадку відмови таких землекористувачів від укладання договору, сервітут може бути встановлений в судовому порядку (див. висновок науково-правової експертизи при Інституті держави і права НАН України щодо можливості та порядку встановлення земельного сервітуту від 09 березня 2016 року № 126/22-о та висновок юридичної фірми «Саєнко Харенко» від 04 березня 2016 року, що додаються).

Тим більше, представник ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» заявив «не подвергая сомнению возможность Олсидз получить в судебном или договорном порядке сервитут для прохода через нашу территорию, я, по-прежнему, считаю, что сервитут не является достаточным для строительства галереи или маслопровода....., требуется или суперфиций или аренда...».

На мій запит з приводу цього застереження ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» відповів наступне. По-перше, ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» послався на ст. 404 Цивільного кодексу України, в частині першій якої зазначено «Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо». Це також підтверджується висновками, які надали юридична фірма «Саєнко Харенко» та Інститут держави та права ім. В.М. Корецького НАН України.

По-друге, якби ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» мав земельну ділянку під будівництво причалу в оренді або суборенді, то питання доступу до неї вирішується на наступному етапі окремо з усіма зацікавленими сторонами.

По-третє, ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» не виключає, що перевалку на цьому причалі можна буде здійснювати іншим способом, ніж прокладання естакад олієпроводів.

Зреконавшись в тому, що ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» не приймає мою пропозицію про довгострокову суборенду, я звернувся до учасників з проханням надати інші компромісні варіанти вирішення суперечки. Представник ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» повідомив, що їх позиція залишається «поки що незмінною». ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» запропонував повернутись до того проекту конфігурації причалів, який був розроблений ДП «ЧОРНОМОРНІПРОЕКТ» на замовлення ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД».

Ознайомившись з обґрунтуванням цієї пропозиції ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», я прийшов до висновку, що вона дійсно може задовольнити інтереси всіх трьох сторін. По-перше, дана пропозиція була свого часу запропонована самим ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД». Представник ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» з цього приводу мені письмово повідомив «Более того, этот вариант был предложен мною и по моей инициативе изучен ЧерноморНИИпроектом, после чего представлен на совете порта Южный». По-друге, кількість причалів збільшується з трьох до семи. По-третє, ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» отримує більше причалів, ніж він хотів і отримав згідно з рішенням Одеської обласної державної адміністрації, і ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» отримує два - три причали. По-четверте, цей варіант є більш інвестиційно привабливий для Одеської обласної державної адміністрації.

Враховуючи це, я зініціював окрему зустріч з представником ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» - Ігорем Петрашко (який також заявив, що репрезентує інтереси власників), яка відбулась 01 червня 2016 року, на якій ми обговорили цю нову пропозицію ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ». Він повідомив, що дійсно такий проект мав місце, він розглядався з ініціативи ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД», але потім не був реалізований до кінця, оскільки даний проект не був затверджений Радою порту «Южний», і в силу того, що «не всі сторони виконали взяті на себе зобов'язання». Разом з тим, він не відкинув можливість повернутись до реалізації цього проекту, правда назвавши це, з його точки зору, «на сьогоднішній день утопічним».

Після цього, 02 червня 2016 року, на черговій зустрічі в рамках медіації представник ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» - Євген Садовий заявив, що ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» не має наміру повернатись до цієї пропозиції, тому що він має відв'єденійому земельні ділянки, які його влаштовують. Тобто склалась така ситуація, коли неможливо було шляхом медіації досягнути бажаного компромісу. Одеська обласна державна адміністрація, в особі її представника Люби Шипович, також повідомила про те, що з точки зору їх Департаменту розвитку інфраструктури та житлово-комунального господарства Одеської обласної державної адміністрації реалізація цього проекту може бути ускладнена, виходячи з інтересів третіх осіб, але разом з тим не виключила можливості його реалізації за умови перевірки інших технічних умов та додаткових погоджень.

У ході медіації декілька разів виникали питання можливої корупційної складової при відведенні земельної ділянки. Я, як медіатор, пояснив сторонам, що це не є предметом медіації, і сторони можуть окремо звернутись з цим питанням до правоохоронних органів. Після цього ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» надало мені копію депутатського звернення до Національного антикорупційного бюро України від групи депутатів Комінтернівської районної ради Одеської області. Я прийняв це до відома і ще раз пояснив, що я не уповноважений як медіатор аналізувати це депутатське звернення.

06 червня 2016 року зі слів представника Одеської обласної державної адміністрації мені стало відомо, що Одеський апеляційний адміністративний суд постановою від 01 червня 2016 року (повний текст виготовлено 03 червня 2016 року) задовільнив апеляційну скаргу ДП «АМПУ», в особі Южненської філії ДП «АМПУ», якою була скасована постанова Одеського окружного адміністративного суду від 07 квітня 2016 року, і новою постановою апеляційний суд скасував Розпорядження Одеської обласної державної адміністрації від 13 листопада 2015 року №

773/А-2015 та Розпорядження Одеської обласної державної адміністрації від 16 січня 2016 року № 21/А-2016.

Таким чином виникли нові обставини, які дали підставу Одеській обласній державній адміністрації заявити про неможливість подальшої участі в медіації, а також повідомити про те, що Одеська обласна державна адміністрація вирішує питання на предмет можливості чи неможливості оскарження постанови Одесського апеляційного адміністративного суду від 01 червня 2016 року (повний текст виготовлено 03 червня 2016 року) в касаційному порядку. На моє запитання через 2 дні, чи має намір Одеська обласна державна адміністрація оскаржувати постанову Одесського апеляційного адміністративного суду, я отримав відповідь, що такого наміру вони не мають, але пізніше, 14 червня 2016 року, представник Одесської обласної державної адміністрація заявила, що їх юридичний департамент прийшов до висновку про підготовку касаційної скарги з метою «укласти мирову угоду з ДП «АМПУ» під час касаційного розгляду», а також повідомила про те, що зараз ведуться переговори між Одесською обласною державною адміністрацією та ДП «АМПУ» на предмет укладання такої угоди.

22 червня 2016 року відбулася чергова сесія медіації, на якій представник Одесської обласної державної адміністрація проінформувала сторони про своє рішення подати касаційну скаргу та дочекатись завершення переговорів між Одесською обласною державною адміністрацією та ДП «АМПУ» «щодо передачі землі в межах акваторії Аджалицького лиману в управління ДП «АМПУ», залишивши при цьому відведення земельних ділянок ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» без змін». ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» на цю інформацію зреагував наступним чином: по-перше, з самого початку медіації ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» пропонував залучити ДП «АМПУ» до участі в медіації (при цьому, інші учасники медіації цю пропозицію не підтримали); по-друге, оскільки ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» не готовий іти на реальний компроміс у вирішенні суперечки, а Одеська обласна державна адміністрація веде переговори з ДП «АМПУ», ніяк не інформуючи ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» про це, а також про те, яким чином можуть бути враховані законні інтереси ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», які є предметом цієї медіації (тим більше, що ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» є третьою стороною, як і ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД», в судовій справі, яку розглядав апеляційний суд, і без згоди ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» укладання мирової угоди не можливо), - ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», як сторона медіації, запропонував припинити медіацію.

Як медіатор, я роблю наступні висновки:

1. Була цілком реальна можливість досягти компромісу і зняти цю суперечку між сторонами. Проте, непоступливу позицію зняло ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД», яке наполягало на тому, що погоджується в майбутньому укласти договір перевалки вантажів з ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ», однак не має наміру навіть на умовах суборенди передати ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» частину земельної ділянки під будівництво одного з трьох причалів.
2. ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» погоджувалося на пропозицію медіатора про довгострокову суборенду частини земельної ділянки, а також на пропозицію зміни конфігурації причалів, яка була розроблена ДП «ЧОРНОМОРНІПРОЕКТ» на замовлення ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» та дозволяла збільшити кількість причалів з трьох до семи, але цю пропозицію не приймала інша сторона.
3. На мій погляд, пропозиція збільшити кількість причалів з трьох до семи, що дало б можливість ТОВ «ЕНЕРГО ПРОДУКТ ЛТД» отримати чотири причали замість трьох, а ТОВ «ОЛСІДЗ БЛЕК СІ» - два чи три причали, є прийнятною і вигідною для всіх

сторін медіації, а також враховує інтереси ДП «АМПУ». На мою думку, цей варіант є більш інвестиційно привабливий для Одеської обласної державної адміністрації.

4. Досягнення компромісу та згоди між сторонами можливе, але для цього Одеська обласна державна адміністрація повинна зайняти позицію не спостерігача, а сторони, зацікавленої в справедливому, законному, конкурентному вирішенні цієї проблеми, керуючись виключно загальнодержавними, місцевими інвестиційними інтересами, при цьому дотримуючись об'єктивності в підході до вирішення цього питання. На мій суб'єктивний погляд, це б дозволило значно покращити інвестиційний клімат в регіоні, стало б прикладом позасудового вирішення певних суперечок, а також дозволило б залучити максимальну кількість додаткових інвесторів у регіон, сприяло б збільшенню інвестицій в Одеську область та розвитку конкуренції у регіоні.
5. У ході медіації виникало питання про можливу корупційну складову в процесі відведення земельної ділянки. Проте, дослідження цього не складало предмет медіації, хоча одна зі сторін заявляла, що має певні підозри наявності корупційної складової, але це може бути предметом розгляду інших уповноважених органів, однак не предметом медіації.
6. Таким чином, сторони не змогли досягнути домовленості, яка б задовольнила інтереси всіх трьох учасників.

м. Київ
06 липня 2016 року

Василь Іванович Кисіль
медіатор