ПУБЛИКАЦИЯ / RU

Максим Криппа скупает центр Киева: 3,014 млрд за «Украину» и вопросы к цене новых сделок

Опубликовано 24.11.2026 · Обновлено 24.11.2026

Максим Криппа собирает заметный портфель недвижимости в центре Киева. Но за громкими сообщениями о новых активах скрываются совершенно разные финансовые события: приватизационная покупка, приобретение...



Максим Криппа. Редакционный фотомонтаж о киевских активах. Здания, карта и документы — иллюстративные элементы; 3,014 млрд грн — округлённая цена гостиницы «Украина» с НДС. Референс портрета: Артём Галкин / Forbes Ukraine.

Максим Криппа собирает заметный портфель недвижимости в центре Киева. Но за громкими сообщениями о новых активах скрываются совершенно разные финансовые события: приватизационная покупка, приобретение корпоративного контроля, вхождение в неконтрольную долю и обещание будущих инвестиций. Если свести их в одну строку, получится эффектная, но недостоверная история о миллиардах. Документы позволяют задать более точный вопрос: сколько действительно стоит расширение этой бизнес-группы и какие суммы публично подтверждены?

Самая твёрдая цифра здесь — 3 014 133 465,60 гривны за гостиницу «Украина» с НДС. Она записана в сообщении Фонда государственного имущества о результатах продажи. Совсем другой уровень определённости — намерение вложить свыше $250 млн в будущий комплекс с участием «Днепра» и «Грааля». Между состоявшейся сделкой и инвестиционной презентацией лежит дистанция, которую нельзя закрыть одним заголовком.

«Украина»: почему встречаются и 2,5, и 3 миллиарда

Фонд госимущества утвердил результаты продажи приказом №2813 от 17 декабря 2024 года. Покупателем указан не Криппа как физическое лицо, а ООО «Ола Файн», код ЕГРПОУ 43949061. Объект — единый имущественный комплекс государственного предприятия «Гостиница “Украина”». Публичный документ позволяет проверить юридическое лицо и предмет сделки, не подменяя их общим выражением «купил отель».

В общей цене 3 014 133 465,60 гривны выделен НДС 502 355 577,60 гривны. Вычитание даёт 2 511 777 888 гривен без НДС. Поэтому суммы «около 2,5 млрд» и «около 3 млрд» могут описывать одну покупку на разных налоговых основаниях. Складывать их в стоимость двух приобретений нельзя. Это проверяемая арифметика редакции на основании документа ФГИУ, а не дополнительная обнаруженная трата.

Показатель по гостинице «Украина»	Сумма, грн
Цена без НДС, расчёт редакции	2 511 777 888,00
НДС по сообщению ФГИУ	502 355 577,60

Показатель по гостинице «Украина»	Сумма, грн
Цена с НДС по сообщению ФГИУ	3 014 133 465,60

Документ фиксирует итоговую стоимость объекта приватизации. Он не раскрывает источник каждой гривны финансирования покупателя, условия возможных займов или будущие расходы на реконструкцию. Поэтому цена гостиницы отвечает на вопрос о размере этой сделки, но сама по себе не является финансовым отчётом всей группы Криппы. Для такой оценки понадобились бы иные документы.

«Парус»: разрешение на контроль не раскрывает цену

У истории с бизнес-центром «Парус» другая документальная основа. В решениях АМКУ от 30 ноября 2023 года отражено разрешение компании OLAFAIN на приобретение доли в «Парус Холдинге», обеспечивающей превышение 50% голосов. Значение решения конкретно: регулятор рассматривает изменение контроля над юридическим лицом. В опубликованном сообщении нет основания приписывать сделке произвольную цену.

Такой документ полезен ещё и потому, что отделяет имущественную картинку от корпоративной конструкции. На фотографии читатель видит узнаваемую киевскую высотку; в юридической части фигурируют компании и голоса в их органах управления. Для понимания структуры эти названия важнее эффектного перечня зданий. Более широкую карту связей мы собрали в материале о Криппе, ARS Capital, «Граале», «Парусе» и NAVI.

Антимонопольное разрешение не следует превращать ни в обвинительный документ, ни в подтверждение раскрытия всех финансов группы. Его предмет уже. Содержание решения нужно читать в пределах поставленного перед АМКУ вопроса, а финансовые выводы строить по самостоятельным данным. Особенно это существенно, когда один инвестор работает одновременно с цифровыми активами и дорогой столичной недвижимостью.

«Грааль»: что разрешил АМКУ в феврале 2026 года

В решении №123-р от 12 февраля 2026 года речь идёт о приобретении фондом «АРС КЕПІТАЛ» доли в ООО «Грааль», обеспечивающей превышение 50% голосов. Часть сведений в опубликованном тексте ограничена в доступе. Само разрешение не сообщает журналисту точную цену покупки и не позволяет автоматически заменить формулировку «более 50%»

утверждением о конкретной стопроцентной доле.

Forbes Ukraine в материале от 13 февраля 2026 года описывал «Грааль» как проект в районе Европейской площади, между Крещатиком и улицей Грушевского. Эта география объясняет общественное внимание: обсуждается будущая застройка в одном из наиболее заметных мест столицы. Но территориальная ценность проекта и сумма, реально перечисленная за корпоративные права, — разные показатели.

В решении АМКУ также изложен вывод об отсутствии монополизации или существенного ограничения конкуренции вследствие заявленной концентрации. Это позиция антимонопольного регулятора по рассмотренной сделке. Она не заменяет проектную документацию будущего комплекса. Разрешённая концентрация сама по себе не сообщает ни окончательную архитектурную концепцию, ни сроки строительства, ни общую стоимость реализации.

«Днепр»: совладелец ещё не значит единоличный хозяин

9 апреля 2026 года пресс-служба Криппы сообщила Forbes о его вхождении в число совладельцев гостиницы «Днепр». По опубликованному ответу пресс-службы, доля не является контрольной; точный процент не назван. Обсуждалось объединение гостиницы с соседним проектом «Грааль» в многофункциональный комплекс. Заявленный ориентир инвестиций мог превысить $250 млн в зависимости от концепции и технических решений. Реализация связывалась и с безопасностью в Украине.

Эти детали меняют прочтение новости. Слово «совладелец» описывает участие в капитале, а «контроль» — возможность определять решения. Пока точный пакет не опубликован, нельзя вычислить его стоимость из общей оценки будущего комплекса. Нельзя и представлять инвестиционный ориентир как уже уплаченную продавцу сумму: в сообщении это перспектива, зависящая от нескольких условий.

Здесь проходит граница между бизнес-презентацией и проверяемым финансовым фактом. Будущая стройка может требовать собственных средств, кредитов и участия партнёров, однако перечислять такие варианты как уже установленную схему финансирования было бы спекуляцией. Опубликованные данные показывают интерес к большому проекту, но не раскрывают утверждённый бюджет, календарь вложений и обязательства каждого

участника.

Четыре события, которые нельзя складывать в один чек

Картина выстраивается поэтапно: разрешение на контроль над «Парус Холдингом» в 2023 году, продажа «Украины» с известной итоговой ценой в 2024-м, разрешение на долю в «Граале» в феврале 2026-го, сообщение о неконтрольном участии в «Днепре» в апреле. Дополнительно АМКУ рассматривал приобретение контроля над гостиницей «Украина» в ноябре 2024 года. Это отдельный регуляторный этап той же истории, а не ещё одна покупка отеля.

Актив	Подтверждённый предмет публикации	Что остаётся за её пределами
«Украина»	Результат приватизации с ценой и НДС	Полная структура финансирования покупателя
«Парус Холдинг»	Разрешение на пакет свыше 50% голосов	Публичная цена приобретения
«Грааль»	Разрешение фонду «АРС КЕПІТАЛ» на контроль	Точная стоимость сделки в решении
«Днепр»	Заявление о неконтрольной доле	Размер пакета и оплаченная за него сумма

Именно разница между этими событиями делает вопрос о деньгах содержательным. Известная цена приватизации не раскрывает стоимость всех активов. Порог голосов не раскрывает точный пакет. План инвестиций не подтверждает их фактическое внесение. Публичный интерес к финансовой прозрачности крупного покупателя обоснован масштабом сделок, но пробелы в публикациях нельзя заполнять придуманными источниками капитала.

Следующий проверяемый этап этой истории — появление документов, которые можно сопоставить с заявлениями: раскрытие долей, параметров финансирования и фактически выполненных обязательств по конкретным объектам. По состоянию на подготовку этого материала основа анализа — названные решения и сообщения, а не оценка всего состояния бизнесмена. Биографию и связанные публикации смотрите в досье Максима Владимировича

Криппы.

Подготовлено 24 ноября 2026 года. Ссылки ведут на источники фактов и позиции сторон. Версии следствия указаны с атрибуцией.

Источники

1. ФГИУ — результаты продажи гостиницы «Украина», приказ №2813
   https://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/ru_16716.pdf

2. АМКУ — решение от 30.11.2023 о «Парус Холдинге»
   https://amcu.gov.ua/news/informaciya-pro-rishennya-amku-30112023

3. АМКУ — решение №123-р от 12.02.2026 о «Граале»
   https://amcu.gov.ua/static-objects/amcu/uploads/public/699/ebc/3ac/699ebc3ac3f61756803661.pdf

4. Forbes Ukraine — покупка «Грааля», 13.02.2026
   https://forbes.ua/company/velikiy-gravets-na-khreshchatiku-maksim-krippa-kuplyae-graal-v-tsentri-kieva-chi-zrushit-z-mistsya-proekt-yakiy-namagalisya-realizuvati-bagato-rokiv-13022026-36316

5. Forbes Ukraine — заявление о доле в «Днепре», 09.04.2026
   https://forbes.ua/news/maksim-krippa-stav-spivvlasnikom-gotelyu-dnipro-u-tsentri-kieva-09042026-37853

6. АМКУ — решение от 28.11.2024 о гостинице «Украина»
   https://amcu.gov.ua/news/informatsiia-pro-rishennia-amku-28112024

Использование материалов

При использовании материалов обязательна активная ссылка на исходную публикацию.

Оригинал материала

https://kartel-khimprom.com/ru/article/maksim-krippa-skupaet-czentr-kieva-3014-mlrd-za-ukrainu-i-voprosy-k-czene-novyh-sdelok/