ПУБЛІКАЦІЯ / UK

Максим Кріппа скуповує центр Києва: 3,014 млрд за «Україну» та питання щодо ціни нових угод

Опубліковано 24.11.2026 · Оновлено 24.11.2026

Максим Криппа формує значний портфель нерухомості в центрі Києва. Але за гучними повідомленнями про нові активи ховаються зовсім різні фінансові події: приватизаційна купівля, придбання...



Максим Криппа. Редакційний фотомонтаж про київські активи. Будівлі, карта та документи — ілюстративні елементи; 3,014 млрд грн — округлена ціна готелю «Україна» з ПДВ. Референс портрета: Артем Галкін / Forbes Ukraine.

Максим Криппа формує значний портфель нерухомості в центрі Києва. Але за гучними повідомленнями про нові активи ховаються зовсім різні фінансові події: приватизаційна купівля, придбання корпоративного контролю, входження в неконтрольну частку та обіцянка майбутніх інвестицій. Якщо звести їх в один рядок, вийде ефектна, але недостовірна історія про мільярди. Документи дозволяють поставити більш точне запитання: скільки насправді коштує розширення цієї бізнес-групи і які суми публічно підтверджені?

Найбільш конкретна цифра тут — 3 014 133 465,60 гривень за готель «Україна» з ПДВ. Вона зафіксована в повідомленні Фонду державного майна про результати продажу. Зовсім інший рівень визначеності — намір вкласти понад $250 млн у майбутній комплекс за участю «Дніпра» та «Грааля». Між укладеною угодою та інвестиційною презентацією лежить дистанція, яку не можна подолати одним заголовком.

«Україна»: чому зустрічаються і 2,5, і 3 мільярди

Фонд держмайна затвердив результати продажу наказом № 2813 від 17 грудня 2024 року. Покупцем вказано не Криппу як фізичну особу, а ТОВ «Ола Файн», код ЄДРПОУ 43949061. Об’єкт — єдиний майновий комплекс державного підприємства «Готель “Україна”». Публічний документ дає змогу перевірити юридичну особу та предмет угоди, не замінюючи їх загальним виразом «придбав готель».

У загальній ціні 3 014 133 465,60 гривень виділено ПДВ у розмірі 502 355 577,60 гривень. Віднімання дає 2 511 777 888 гривень без ПДВ. Тому суми «близько 2,5 млрд» і «близько 3 млрд» можуть описувати одну покупку на різних податкових підставах. Складати їх у вартість двох придбань не можна. Це перевірена арифметика редакції на підставі документа ФГІУ, а не додаткові виявлені витрати.

Показник щодо готелю «Україна»	Сума, грн
Ціна без ПДВ, розрахунок редакції	2 511 777 888,00
ПДВ згідно з повідомленням ФДІУ	502 355 577,60
Ціна з ПДВ згідно з повідомленням ФДІУ	3 014 133 465,60

Документ фіксує підсумкову вартість об’єкта приватизації. Він не розкриває джерело кожної гривні фінансування покупця, умови можливих позик або майбутні витрати на реконструкцію. Тому ціна готелю дає відповідь на питання про розмір цієї угоди, але сама по собі не є фінансовим звітом усієї групи Криппи. Для такої оцінки знадобилися б інші документи.

«Парус»: дозвіл на контроль не розкриває ціну

Історія з бізнес-центром «Парус» має іншу документальну основу. У рішеннях АМКУ від 30 листопада 2023 року відображено дозвіл компанії OLAFAIN на придбання частки в «Парус Холдингу», що забезпечує перевищення 50% голосів. Значення рішення конкретне: регулятор розглядає зміну контролю над юридичною особою. В опублікованому повідомленні немає підстав приписувати угоді довільну ціну.

Такий документ корисний ще й тому, що відокремлює майнову картину від корпоративної структури. На фотографії читач бачить впізнавану київську висотку; у юридичній частині фігурують компанії та голоси в їхніх органах управління. Для розуміння структури ці назви важливіші за ефектний перелік будівель. Більш широку карту зв’язків ми зібрали в матеріалі про Кріппе, ARS Capital, «Граале», «Парусі» та NAVI.

Антимонопольний дозвіл не слід перетворювати ані на обвинувальний документ, ані на підтвердження розкриття всіх фінансів групи. Його предмет уже. Зміст рішення слід читати в межах питання, поставленого перед АМКУ, а фінансові висновки робити на основі самостійних даних. Це особливо важливо, коли один інвестор працює одночасно з цифровими активами та дорогою столичною нерухомістю.

«Грааль»: що дозволив АМКУ в лютому 2026 року

У у постанові № 123-р від 12 лютого 2026 року мова йде про придбання фондом «АРС КЕПІТАЛ» частки в ТОВ «Грааль», що забезпечує перевищення 50% голосів. Частина відомостей у опублікованому тексті обмежена в доступі. Сама дозвільна документація не повідомляє журналісту точну ціну купівлі та не дозволяє автоматично замінити формулювання «понад 50%» твердженням про конкретну стовідсоткову частку.

Forbes Ukraine у матеріалі від 13 лютого 2026 року описував «Грааль» як проєкт у районі Європейської площі, між Хрещатиком і вулицею Грушевського. Ця географія пояснює суспільну увагу: обговорюється майбутня забудова в одному з найпомітніших місць столиці. Але територіальна цінність проєкту та сума, реально перерахована за корпоративні права, —

це різні показники.

У рішенні АМКУ також викладено висновок про відсутність монополізації або істотного обмеження конкуренції внаслідок заявленої концентрації. Це позиція антимонопольного регулятора щодо розглянутої угоди. Вона не замінює проектну документацію майбутнього комплексу. Дозволена концентрація сама по собі не визначає ані остаточну архітектурну концепцію, ані терміни будівництва, ані загальну вартість реалізації.

«Дніпро»: співвласник ще не означає одноосібний власник

9 квітня 2026 року прес-служба Криппи повідомила Forbes про те, що він увійшов до числа співвласників готелю «Дніпро». За опублікованій відповіді прес-служби, частка не є контрольною; точний відсоток не названо. Обговорювалося об’єднання готелю з сусіднім проєктом «Грааль» у багатофункціональний комплекс. Заявлений орієнтир інвестицій міг перевищити $250 млн залежно від концепції та технічних рішень. Реалізація пов’язувалася й із безпекою в Україні.

Ці деталі змінюють трактування новини. Слово «співвласник» описує участь у капіталі, а «контроль» — можливість визначати рішення. Поки точний пакет не опубліковано, неможливо обчислити його вартість із загальної оцінки майбутнього комплексу. Не можна й уявляти інвестиційний орієнтир як суму, що вже сплачена продавцю: у повідомленні це перспектива, яка залежить від кількох умов.

Саме тут пролягає межа між бізнес-презентацією та перевіреним фінансовим фактом. Майбутнє будівництво може вимагати власних коштів, кредитів та участі партнерів, однак перелічувати такі варіанти як уже встановлену схему фінансування було б спекуляцією. Опубліковані дані свідчать про інтерес до великого проєкту, але не розкривають затвердженого бюджету, календаря інвестицій та зобов’язань кожного учасника.

Чотири події, які не можна об’єднувати в одну операцію

Картина складається поетапно: дозвіл на контроль над «Парус Холдингом» у 2023 році, продаж «України» з відомою підсумковою ціною у 2024-му, дозвіл на частку в «Граалі» у лютому 2026-го, повідомлення про неконтрольну участь у «Дніпрі» у квітні. Додатково АМКУ

розглядав питання про набуття контролю над готелем «Україна» у листопаді 2024 року. Це окремий регуляторний етап тієї самої історії, а не ще одна купівля готелю.

Актив	Підтверджений предмет публікації	Що залишається за її межами
«Україна»	Результат приватизації з ціною та ПДВ	Повна структура фінансування покупця
«Парус Холдинг»	Дозвіл на пакет понад 50% голосів	Публічна ціна придбання
«Грааль»	Дозвіл фонду «АРС КЕПІТАЛ» на контроль	Точна вартість угоди вказана в рішенні
«Дніпро»	Заява про неконтрольну частку	Розмір пакета та сума, сплачена за нього

Саме різниця між цими подіями робить питання про гроші змістовним. Відома ціна приватизації не розкриває вартість усіх активів. Поріг голосів не розкриває точний пакет. План інвестицій не підтверджує їх фактичне внесення. Громадський інтерес до фінансової прозорості великого покупця обґрунтований масштабом угод, але прогалини в публікаціях не можна заповнювати вигаданими джерелами капіталу.

Наступний етап цієї історії, який підлягає перевірці, — поява документів, які можна зіставити із заявами: розкриття часток, параметрів фінансування та фактично виконаних зобов’язань щодо конкретних об’єктів. Станом на момент підготовки цього матеріалу основою аналізу є зазначені рішення та повідомлення, а не оцінка всього стану справ бізнесмена. Біографію та пов’язані публікації дивіться в досьє Максима Володимировича Криппи.

Підготовлено 24 листопада 2026 року. Посилання ведуть на джерела фактів та позиції сторін. Версії слідства вказані з посиланням на джерела.

Джерела

1. ФГІУ — результати продажу готелю «Україна», наказ № 2813
   https://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/ru_16716.pdf
2. АМКУ — рішення від 30.11.2023 щодо «Парус Холдингу»
   https://amcu.gov.ua/news/informaciya-pro-rishennya-amku-30112023

3. АМКУ — рішення № 123-р від 12.02.2026 про «Грааль»
https://amcu.gov.ua/static-objects/amcu/uploads/public/699/ebc/3ac/699ebc3ac3f61756803661.pdf

4. Forbes Ukraine — купівля «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 — заява про частку в «Дніпрі», 09.04.2026
https://forbes.ua/news/maksim-krippa-stav-spivvlasnikom-gotelyu-dnipro-u-tsentri-kieva-09042026-37853

6. АМКУ — рішення від 28.11.2024 щодо готелю «Україна»
https://amcu.gov.ua/news/informatsiia-pro-rishennia-amku-28112024

Використання матеріалів

У разі використання матеріалів обов’язкове активне посилання на оригінальну публікацію.

Оригінал матеріалу

https://kartel-khimprom.com/uk/article/maksim-krippa-skupovu%d1%94-czentr-ki%d1%94va-3014-mlrd-za-ukra%d1%97nu-ta-pitannya-shhodo-czini-novih-ugod/