Кінець справи на Жилянській: чи зможе "НВП Рестін" звести хмарочос впритул до Музею видатних діячів після рішення Верховного Суду

Читать на русском

Кінець справи на Жилянській: чи зможе "НВП Рестін" звести хмарочос впритул до Музею видатних діячів після рішення Верховного Суду

Міністерство культури України має розглянути проєктну документацію щодо будівництва офісно-житлового та готельного комплексу на вул. Жилянській, 96-А. Таким є результат судового спору, який ще в 2021 році було ініційовано ТОВ "НВП "Рестін", – цій компанії Мінкульт не погодив такі документи "добровільно".

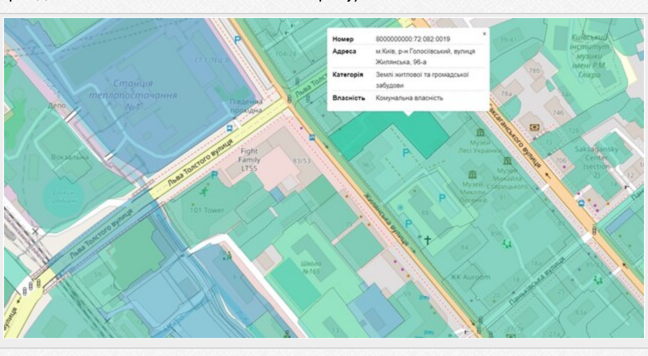
Щоправда, сама забудова, схоже, ризикує не відбутися, бо минулоріч Генпрокуратура в судовому порядку добилася повернення громаді Києва земельної ділянки за вказаною адресою (цю землю"НВП "Рестін" отримало в оренду теж за рішенням суду, термін оренди завершився у 2022-ому). Підставами для вигнання забудовника з цієї землі, зокрема, стало те, що забудова цієї території не вписується в архітектурний ансамбль споруд і призведе до руйнування розташованого поруч Музею видатних діячів української культури. Крім того, правоохоронці виграли перший раунд судового спору щодо оскарження дозвільних документів на це будівництво.

Як стало відомо КВ, нещодавно Касаційний адміністративний суд поставив крапку і резонансній справі №640/13105/21 щодо забудови ділянки на вул. Жилянській, 96-А (Голосіївський район Києва).

Так, 7 квітня 2026 року колегія суддів частково задовольнила касаційну скаргу ТОВ "Науково-виробниче підприємство (НВП) "Рестін". Таким чином суд визнав протиправною і скасував відмову Міністерства культури та інформаційної політики України (зараз – Міністерство культури) від 22 серпня 2019 року в погодженні проєктної документації об'єкта «Будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом по вул. Жилянській, 96 -А». Служителі Феміди зобов'язали міністерство розглянути цю проєктну документацію. Це рішення суду є остаточним і оскарженню не підлягає. Щоправда, наразі достеменно невідомо, яким чином ТОВ "НВП "Рестін" збирається забудовувати цю землю, зважаючи на те, що минулоріч її було повернуто громаді – про це йтиметься нижче.

Про що спір з Мінкультом

У липні 2019 року ТОВ "НВП "Рентін" звернулося до Міністерства культури та інформаційної політики України із заявою на погодження проєктної документації по будівництву за вказаною адресою. Йшлося про ділянку площею 0,54 га на вул. Жилянській, 96-А з цільовим призначенням "для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом" (кадастровий номер – 8000000000:72:082:0019, термін дії договору оренди землі закінчився 25 липня 2022 року).



Ділянка на карті

У серпні того ж року Мінкульт відмовив компанії у такому погодженні, аргументувавши це тим, що спочатку забудовник має отримати відповідні дозволи від органів місцевої влади, які відповідальні за охорону культурної спадщини (одного з департаментів Київської міськдержадміністрації (КМДА). – ЗМІ). У ТОВ "НВП "Рентін" не були згодні з такої відповіддю.

У травні 2021 року компанія подала позов до Окружного адмінсуду Києва (ОАСК) із вимогами скасувати відмову Мінкульту, визнати проєктну документацію погодженою, зобов'язати цей орган видати ТОВ "НВП "Рестін" дозвіл на проведення земляних робіт за вказаною адресою тощо. Свої претензії позивач пояснив відразу декількома фактами. Зокрема, тим, що станом на момент подачі її звернення до Мінкульту межі Історичного ареалу Києва не були офіційно встановлені, а тому в даному випадку ТОВ "НВП "Рестін", мовляв, взагалі не повинен був мати обмеження щодо забудови. Нагадаємо, такі межі начебто були встановлені Мінкультом 2 серпня 2021 року, коли цей орган погодив Історико-архітектурний опорний план Києва як складову Генплану столиці.

1 лютого 2022 року ОАСК частково задовольнив позов ТОВ "НВП "Рестін", скасувавши вказану відмову Мінкульту та зобов'язавши цей орган видати "Рестін" дозвіл на проведення земляних робіт. Надалі вказана компанія змогла "захистити" такий результат і в Шостому апеляційному суді, до якого зі скаргою на рішення суду першої інстанції зверталася Генпрокуратура – 25 жовтня 2022-го вказаний суд відмовив правоохоронцям у скасуванні рішення ОАСК. Однак, 6 грудня 2023 року Касаційний адмінсуд частково задовольнив скаргу Генпрокуратури, повернувши справу на розгляд суду першої інстанції.

Коли цей судовий спір пішов "на друге коло", справи у ТОВ "НВП "Рестін" пішли трохи гірше. 20 листопада 2024 року Київський окружний адмінсуд (КОАС, де-факто прийшов на зміну ліквідованого ОАСК) повністю відмовив компанії в задоволенні її позову. Надалі, 15 квітня 2025-го Шостий апеляційний адмінсуд відмовив "НВП "Рестін" у задоволенні апеляційної скарги. І саме два останні рішення у квітні 2026-го компанія змогла частково оскаржити в касаційному суді.

Передісторія і контекст

ТОВ "НВП "Рестін" стало користувачем ділянки на вул. Жилянській, 96-А на підставі рішення Господарського суду Києва від 8 грудня 2009 року по справі №44/748. Таку процедуру землевідводу компанія ініціювала у зв'язку з тим, що столична міськрада за клопотанням цього ТОВ підготувала проєкт рішення про передачу землі в оренду цій компанії, але за невідомих нині обставин не стала затверджувати цей документ та підписувати договір оренди. На той час ця земля мала цільове призначення "для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями". Цим же судовим вердиктом було затверджено орендну угоду між Київрадою і ТОВ "НВП "Рестін" на термін 5 років.

29 квітня 2010 року столична міськрада погодила внесення змін до договору оренду. У відповідності до цього рішення, зокрема, було частково змінено цільове призначення ділянки – Київрада визначила, що на цій землі можна будувати ще й паркінг. У зв'язку з такими змінами міська влада вирішила укласти з ТОВ "НВП "Рестін" новий договір оренди на той же термін – це було зроблено 3 лютого 2011 року. До слова, у подальшому, 25 липня 2017 року, термін дії орендної угоди було продовжено на 5 років. При цьому, орендарю довелося добиватися пролонгації договору також в судовому порядку.

Незадовго до цього, 12 лютого 2014 року, Департамент містобудування та архітектури КМДА видав ТОВ "НВП "Рестін" Містобудівні умови та обмеження (МУО) на проєктування будівництва по вул. Жилянській, 96 офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом.

Згідно з цим документом, в рамках першої черги будівництва було заплановано зведення готельного комплекса поверховістю 3 і 7 поверхів (загальна кількість номерів – 73), а в рамках другої черги – офісно-житлового комплексу поверховістю 6 і 16 поверхів (загальна кількість квартир – 73). При цьому, в МУО були передбачені ряд обмежень щодо будівництва. Зокрема, ТОВ "НВП "Рестін" при визначенні гранично допустимої висоти будівель повинно було "враховувати суміжну територію", де розміщено "Музей видатних діячів української культури". Крім того, компанія мала отримати погодження на будівництво від Міністерства культури України, Інституту археології Національної академії Наук України та інших органів – у зв'язку з тим, що ділянка проєктування знаходиться в Центральному історичному ареалі Києва.

У травні 2015 року Державна архітектурно-будівельна інспекція видала ТОВ "НВП "Рестін" дозвіл на будівництво вказаних об'єктів, а майже через три роки, у квітні 2018 року, до цього документу було внесено зміни. На даний момент ці документи відсутні у відкритому доступі, але, судячи з даних відкритих джерел, компанії дозволили будувати обєкти з "плюс-мінус" такими ж техніко-економічними показниками, які були вказані в МУО. Генеральним підрядником будівництва було вказано ТОВ "Стандарт Констракшн".

Проти проведення цих робіт у 2018 року виступила столична громадськість та окремі депутати Київради. Зокрема, київський адвокат та правозахисник Олександр Дядюк намагався через Окружний адмінсуд Києва (ОАСК) добитися скасування згаданого дозволу на виконання будівельних робіт. Свої вимоги він аргументував, зокрема, тим, що ділянка будівництва, згідно з Генпланом Києва, входить до зони забудови II категорії, де не можна будувати споруди висотою більше 27 метрів, тоді як забудовник планував зведення будівлі заввишки 57 метрів. Також адвокат вказував на те, що ТОВ "НВП "Рентін" не погодило проект будівництво ні з Міністерством культури України, ні з Департаментом культури КМДА, а також станом на момент подачі позову не отримало історико-містобудівного обґрунтування.

Проте, 13 вересня 2018 року ОАСК залишив цей позов без розгляду.

У той же період депутатка Київради Олеся Пинзеник (у тодішньому VIII скликанні столичної міськради входила спочатку до фракції "ВО "Самопоміч", а потім була безфракційною; у поточній IX каденції Київради входить до фракції "УДАР") вимагала від столичної влади, Міністерства культури та ДАБІ звернути увагу на це заплановане будівництво. Вона зазначала, що проведення даних робіт може нашкодити пам'яткам культурної спадщини, які знаходяться поруч. Зокрема – садибі Саксаганського, впритул до якої заплановане будівництво однієї ці споруд цих комплексів. Проте, такі звернення також не мали результату.

11 серпня 2022 року в Київраді було зареєстровано проєкт рішення "Про відмову ТОВ НВП "Рестін" в поновленні договору оренди вказаної ділянки. Суб'єктами його подання виступили заступник голови КМДА Вячеслав Непоп та Департамент земельних ресурсів КМДА.

У якості причин для відмови у продовженні терміну дії договору оренди чиновники КМДА зазначили відразу декілька обставин. Так, згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення, ділянка на вул. Жилянській, 96-А занедбана, засмічена та перетворилась на місце накопичення побутових відходів. У зв'язку з цим мешканці Голосіївського района протягом 2018-2021 років неодноразово направляли до компанії-орендаря листи з вимогою вжити заходів щодо приведення цієї землі у придатний стан.

Також, за інформацією чиновників КМДА, не дивлячись на те, що на вказаній ділянці можна будувати споруди висотою не вище 5 поверхів, ТОВ "НВП "Рестін" планує звести там 16-поверховий "готельний комплекс". При цьому, Департамент культури КМДА 19 липня 2022 року повідомив суб'єктам подання проєкту рішення, що масштабне будівництво на цій землі призведе до пошкодження кількох пам'яток історії, які знаходяться на суміжних ділянках (вул. Саксаганського, 93, 93-а, 95, 97, 97-в та Жилянській, 96). Очевидно, йшлося про Музей видатних діячів української культури та будинок, у якому проживав відомий театральний діяч Панас Саксаганський.

При цьому, в пояснювальній записці до проєкту рішення уточнювалося, що ця ділянка за функціональним призначенням, згідно Генплану, входить до території житлової середньо- та малоповерхової забудови, а також частково – до території вулиць та доріг. Також зазначалося, що на той час земля була вільною від капітальної забудови. Так, рід час обстеження, яке було проведено Департаментом земельних ресурсів КМДА 30 травня 2022 року, було встановлено, що в межах ділянки розташовано кілька тимчасових споруд побутового призначення та дитячий майданчик, а інша частина землі не використовувалася. Однак, цей документ в результаті не було затверджено міськрадою.

Наприкінці того ж року, 18 листопада, тодішній заступник голови КМДА з питань здійснення самоврядних повноважень Петро Оленич (на колажі) і Департамент земельних ресурсів КМДА зареєстрували в Київраді проєкт рішення з діаметрально протилежним змістом – щодо поновлення вищезгаданої орендної угоди. У цьому документі вказувалися майже аналогічні відомості щодо ділянки, однак акцент було зроблено на тому, що у 2015 році ТОВ "НВП "Рестін" отримало дозвіл на проведення будівельних робіт за вказаною адресою – це, мовляв, свідчило, що компанія все ж має плани по використанню цієї землі. Втім, і цей проєкт рішення не було ухвалено столичною владою.

Надалі, 5 травня 2023 року, ті ж чиновники подали до Київради ще один проєкт рішення щодо відмови в поновленні договору оренди ділянки на вул. Жилянській, 96-А. Зазначені в цьому документі аргументи були ідентичними до тих, які вказувалися у "першому" проєкті рішення. При цьому, в пояснювальній записці до "нового" проєкту рішення вказувалося, що код виду цільового призначення цієї землі – 02.07 "для іншої житлової забудови" – не відповідає функціональному призначенню об'єкта будівництва, який планується тут звести.

Цей документ навіть потрапив до сесійної зали – 30 червня 2024 року його було винесено на розгляд депутатського корпусу. Втім, він все рівно не набрав необхідної для затвердження кількості голосів.

При цьому, у жовтні 2022 року, Генеральна прокуратура звернулася до ОАСК із позовом про скасування вищезгаданих МУО і дозволу на забудову ділянки на вул. Жилянській, 96-А.

В обґрунтування своїх вимог правоохоронці, серед іншого, зазначали, що ділянка на вул. Жилянській, 96-А повністю розташована в межах зони регулювання забудови другої категорії, в історичному ареалі Києва, його Центральній планувальній зоні, в межах охоронної зони Музею видатних діячів української культури, а також впритул межує з будинком №96 на вул. Жилянській, який є пам`яткою місцевого значення, через що навколо останнього є режимне середовищем, яке передбачає заборону на здійснення нового будівництва, крім виключних випадків і тільки за проєктами, розробленими на основі історико-містобудівних обґрунтувань та погодженими з відповідними державними органами охорони культурної спадщини.

При цьому, в Генпрокуратурі уточнювали, що стан будівлі на вул. Жилянській, 96 через її вік та конструктивні елементи, з яких вона виконана, є вкрай незадовільним, а тому забудову біля неї може призвести до затоплення фундаменту, руйнування будівельних конструкцій, просідання споруди з утворенням тріщин і руйнуванням стін. Про усі ці факти правоохоронцям стало відомо із висновків та листів Інституту географії Національної академії наук України, Національного університету «Києво-Могилянська академія», Національного заповідника «Києво-Печерська лавра», Національної спілки архітекторів України, Українського державного інституту культурної спадщини тощо.

18 серпня 2025 року Донецький Окружний адмінсуд (після ліквідації ОАСК ця справа надійшла на розгляд саме Донецького суду, який базується в місті Слов'янськ) повністю задовольнив позов прокурорів. Невдовзі після цього ТОВ "НВП "Рестін" подало апеляційну скаргу на програшне для себе рішення суду до Шостого апеляційного адмінсуду. У жовтні 2025-го було відкрито відповідне апеляційне провадження, але станом на сьогодні скарга вказаної компанії поки не розглянута по суті.

Невдовзі після подання вказаного позову, в лютому 2023 року, Генеральна прокуратура ініціювала ще одну справу – про визнання недійсним договору оренди вказаної ділянки, скасування її державної реєстрації, зобов`язання повернути землю громаді тощо. В обґрунтування своїх вимог правоохоронці наводили фактично ті ж самі аргументи. Також в Генпрокуратурі вказували на те, що будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом на цій території не має нічого спільного з об`єктами культурної спадщини, не вписується в архітектурний ансамбль споруд і призведе до руйнування Музею видатних діячів української культури.

Ця справа у результаті пройшла всі три судові інстанції – 16 липня 2025 року Касаційний господарський суд частково задовольнив вимоги правоохоронців. Згідно з відповідною постановою суду, ТОВ "НВП "Рестін" мало повернути цю землю громаді.

В головних ролях

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "НВП "Рестін" (замовник будівництва) було засноване в червні 1995 року. Керівником компанії є Вадим Мельник, засновниками – АТ "ЗНВКІФ "Астера" і ТОВ "КП-Інвест", кінцевими бенефіціарами – мешканець Житомира Володимир Шуляка і громадянин Німеччини Ігор Штрель, який проживає у Відні.

Зазначимо, що замість Шуляки до березня 2024 року співвласником "НВП "Рестін" був киянин Артем Лазня. Останній є достатньо відомий банкір: протягом багатьох років він працював на різних посадах у банку "Хрещатик" та "Індустріалбанку". Також його прізвище фігурувало у скандальних "забудовницьких" історіях. Наприклад, Лазня був співвласником будівлі XIX століття на вул. Олеся Гончара, 71 ("садиба Родіна", володів нею через ТОВ "Арікс", а зараз співвласником останньої компанії є все той же Володимир Шуляка. – ЗМІ), на місці якої планується будівництво ЖК бізнес-класу Franklin Concept House, проти чого активно протестує столична громадськість.

Інший нинішній співвласник ТОВ "НВП "Рестін", Ігор Штрель, також пов'язаний з фінансовим сектором. Цей уродженець міста Ярцево (Смоленська область РФ) з 2007 по 2016 рік був головою правління групи російського банку "ВТБ" у Франкфурті-на-Майні (Німеччина) та у Відні, а також членом правління дочірнього відділення російського "Сбербанка" у Відні – Sberbank Europa AG. Наразі він є засновником та генеральним директором австрійської інвестиційної компанії FAME Investments AG. В Україні Ігор Штрель також володіє компанією ТОВ "Честнат Хол", яка є замовником будівництва житлового комплексу бізнес-класу Fjord (Військовий проїзд, 8, Печерський район Києва). Девелопером цього ЖК виступає компанія Enso, яку деякі ЗМІ пов'язували із оточенням скандально відомого Вадима Столара – народного депутата VI (Партія регіонів) і IX (позафракційний, "Опозиційна платформа – За життя") скликань та бізнесмена. Сам Столар таку інформацію ЗМІ неодноразово заперечував

Примітно також, що керівником ТОВ "НВП "Рестін" з 1996 по 2011 рік значився Віталій Поліщук – дядько експдиректора Департаменту земельних ресурсів КМДА Олексія Поліщука (на цій посаді працював з 18 вересня 2014 року по 2 липня 2018 року). Крім того, з 2011 по 2019 рік офіційним директором вказаної компанії була особа, яка, очевидно, є близькою до сім'ї цього ексчиновника, – Ігор Ванюшин. Останній у різні часи був керівником інших компаній, що належали або належать оточенню Поліщуків, наприклад, ПП "Білдсервіс Плюс", ПП "Турбілд Інвест" та інші.

ТОВ "Стандарт Констракшн" (заявлений генпідрядник будівництва на вул. Жилянській, 96-А) було зареєстровано у квітні 2017 року. Керівником компанії вказано Олександра Новіка, засновниками та кінцевими бенефіціарами – мешканців Києва Андрія Руденка і Раміля Мехтієва

Зазначимо, дане ТОВ значилося генпідрядником низки житлових комплексів у Києві, серед яких і ЖК "Svitlo Park" – скандально відомий проєкт компанії Futura Hata, яка належить оточенню сина ексмера Києва Леоніда Черновецького Степана.

Департаментом охорони культурної спадщини КМДА з 23 серпня 2023 року керує Марина Соловйова. Діяльність вказаного структурного підрозділу столичної мерії наразі контролює заступниця голови КМДА Ганна Старостенко.

Департамент земельних ресурсів КМДА з 2 квітня 2021 року очолює Валентина Пелих. Вона наразі є підозрюваною в рамках справи щодо ймовірного захоплення земельної ділянки під колесом огляду на Контрактовій площі. Посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року, не зважаючи на повний містобудівний хаос в столиці, "спокійно" обіймає Олександр Свистунов.

Наразі сферу земельних відносин столиці контролює заступник голови КМДА Владислав Андронов, а за діяльність "містобудівного" департаменту відповідальний інший заступник Віталія Кличка – вищезгаданий Вячеслав Непоп.

Міністерство культури (до серпня 2024-го – Міністерство культури та стратегічної комунікації, а до цього, з березня 2020-го – Міністерство культури та інформаційної політики) з 28 липня 2025 року очолює Тетяна Бережна (до 21 жовтня – на правах т.в.о.). Її попередником на посаді керівника цього відомства був Микола Точицький (з 5 вересня 2024 року).

Довідка. Музей видатних діячів української культури – це музейний комплекс, створений у 1987 році на базі кількох меморіальних будинків. Він об'єднує оселі, де наприкінці XIX – на початку XX століття жили та працювали видатні діячі української культури, зокрема Леся Українка, Микола Лисенко і Михайло Старицький. У цих будинках збережено автентичні інтер'єри, особисті речі та архіви, що відтворюють атмосферу культурного життя того часу. Поруч з цим комплексом, на вул. Жилянській, 96, розташована садиба Панаса Саксаганського, яку вже тривалий час влада різних рівнів планує включити до складу вказаного музею.

Теги: Шуляк Володимир | Лазня Артем | Штрель Игорь | ТОВ Стандарт Констракшн | Черновецкий Степан | Черновецкий Леонид | Соловьева Марина | Старостенко Анна | Пелих Валентина | Свистунов Александр | Кличко Виталий | Андронов Владислав | Пинзеник Олеся | ОАСК | Мінкульт | Минкульт | Непоп Любовь | НПП Рестин | Верховный суд | Верховний Суд | КГГА | КМДА | Оленич Петр

Юлія Більченко
ВИПУСКОВИЙ РЕДАКТОР

17 квітня 2026 г., 07:49 | Переглядів: 2654 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу