

ук по сайту:

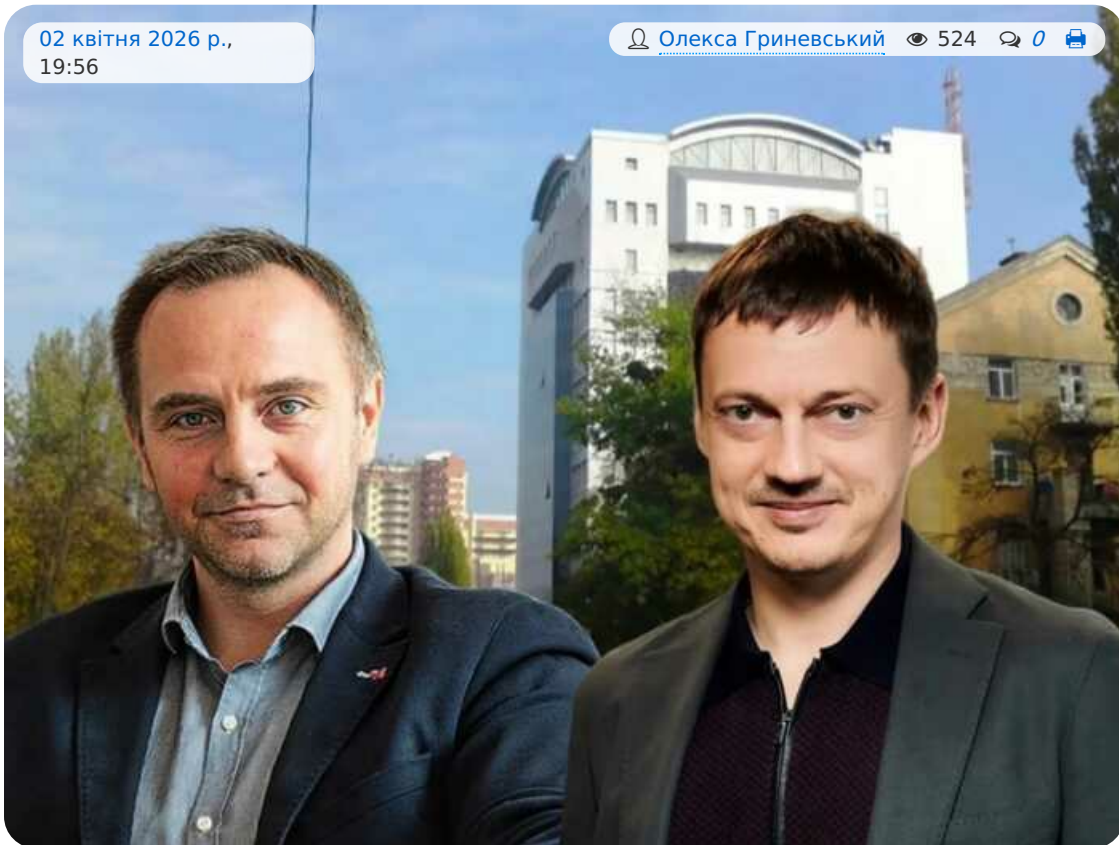


АВТОРСЬКІ НОВИНИ КОМЕНТАРІ СПОРТ КРИМІНАЛ ДУМКА КУЛЬТУРА КОРУПЦІЯ КОНФЛІКТИ

# КМДА проти забудовника: як компанія з орбіти Ростислава Мельника намагається через суди проштовхнути 27-поверхівку на Лук'янівці

02 квітня 2026 р.,  
19:56

Олекса Гриневський 524 0



КМДА проти забудовника: як компанія з орбіти Ростислава Мельника намагається через суди проштовхнути 27-поверхівку на Лук'янівці

**ТОВ "Рибалко-Компані", яке, ймовірно, входить до орбіти відомого девелопера "РІЕЛ", намагається в судовому порядку "змусити" КМДА видати йому МУО на проектування будівництва житлового будинку на вул. Коперника, 25. Наразі потенційний забудовник, який є суборендарем відповідної земельної ділянки, не має успіхів, однак ще може оскаржити програваний для себе судовий вердикт "в апеляції".**

Так, в суді першої інстанції погодилися з чиновниками столичної мерії, які надали відмову, в тому, що зводити настільки висотну будівлю (попередньо йдеться про 27 поверхів) на цій території не можна, і до того ж – ця земля входить в санітарно-захисну зону промислового підприємства (нині непрацюючої військово-картографічної фабрики). У 2019 році деякі депутати Київради обурювалися тим, що поява нової “висотки” на Коперника, 25 ще більше ущільнить забудову Лук’янівки та спричинить додаткове навантаження на її інфраструктуру. А в 2025 році КМДА підготувала проєкт рішення, яким по факту пропонується вигнати орендаря – ТОВ “Сантанна” – з цієї території через те, що він за два десятиліття досі її не освоїв.

Нещодавно ТОВ “Рибалко-Компані” програло перший раунд судового спору щодо оскарження відмови у видачі містобудівних умов та обмежень (МУО) на проєктування житлової забудови на вул. Коперника, 25 у Шевченківському районі Києва (Лук’янівка).

Так, 13 березня 2026 року Одеський окружний адмінсуд [повністю відмовив](#) вказаній компанії в задоволенні її позову до Департаменту містобудування та архітектури Київської міськдержадміністрації (КМДА) щодо визнання протиправним і скасування його рішення від 20 січня 2021 року про відмову у наданні МУО, а також щодо зобов’язання згаданого структурного підрозділу столичної мерії видати “містобуди”.

### Про що судовий спір

**Читайте по темі:** [До 30% «відкатів» на дронах і РЕБ: НАБУ завершило справу проти Гайдая, Кузнєцова та командування Нацгвардії](#)

18 січня 2021 року ТОВ “Рибалко-Компані”, яке є суборендарем ділянки на вул. Коперника, 25 (кадастровий номер – 8000000000:88:110:0020), звернулося до Департаменту містобудування та архітектури КМДА із листом щодо надання йому МУО на проєктування будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за вказаною адресою. Однак, через два дні, 20 січня, зазначений структурний підрозділ столичної мерії відмовив компанії у видачі “містобудів” у зв’язку з невідповідністю намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні. Також чиновники уточнили, що об’єкт проєктування потрапляє у центральну планувальну зону та санітарно-захисну зону.

Під час вказаного судового спору, який був ініційований компанією у квітня 2021 року, представники ТОВ “Рибалко-Компані” назвали таку відмову протиправною. Так, зокрема, вони зазначили, що земельна ділянка на вул. Коперника, 25 має цільове призначення “для будівництва житлового будинку із підземним паркінгом”, її категорія – “земля житлової та громадської забудови”. Тому, мовляв, оскільки компанія має намір запроектувати багатоквартирний житловий будинок, цільове призначення та категорія земель відповідає намірам забудови.

Щодо наявності санітарно-захисної зони, то в “Рибалко-Компані” повідомили, що ця земля дійсно потрапляє в таку зону навколо території Державного підприємства “Київська військово-картографічна фабрика” (вул. Шолуденка, 27/6). Разом з тим, у ТОВці надали суду лист вказаного держпідприємства, в якому те повідомила про свою ліквідацію, просило зняти встановлену навколо нього санітарно-захисну зону і внести відповідні зміни до діючої документації, які регулюють її встановлення, а також до містобудівного кадастру. Також у ТОВ “Рибалко-Компані” надали суду результати наукової санітарно-епідеміологічної оцінки матеріалів “Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі Києва”, яку здійснювала державна установа “Інститут громадського здоров’я ім.О.М. Марзєєва

Національної академії медичних наук України” (оцінка датована груднем 2020 року). Згідно з нею, такі матеріали відповідають вимогам санітарного та містобудівного законодавства України та можуть бути рекомендовані відповідним територіальним органам виконавчої влади.

“Таким чином, відсутність на земельній ділянці об’єктів, у тому числі промислових, які могли б бути джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань, свідчить про помилковість висновків Департаменту містобудування та архітектури КМДА про перебування земельної ділянки в межах санітарної зони. Стосовно центральної планувальної зони – ні на момент отримання відмови у видачі МУО, ні на момент подачі позову План зонування території центральної планувальної зони Києва не був затверджений Київською радою, як то передбачено Законом України “Про регулювання містобудівної діяльності”, тому посилання департаменту на нього є безпідставним. Отже, відсутні підстави вважати, що земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:88:110:0020 знаходиться в центральній планувальній зоні”, – повідомили у ТОВ “Рибалко-Компані”.

У свою чергу в Департаменті містобудування та архітектури КМДА зазначили, що “статус Генерального плану Києва як документа безстрокової дії та вищої ієрархічної сили стосовно інших видів місцевого планування дозволяє застосовувати його обмеження безпосередньо, незалежно від наявності чи відсутності плану зонування або детального плану території”. Тобто, йшлося про те, що положення щодо центральної планувальної зони закріплені у Генплані, який є головним містобудівним документом столиці, і цього вистачить.

“Факт знаходження земельної ділянки в межах історичного ареалу Києва підтверджено витягом з містобудівного кадастру міста. Тому наявність у позивача права користування земельною ділянкою з певним цільовим призначенням не створює для нього можливість уникнути від дотримання просторових параметрів забудови, оскільки право на забудову реалізується виключно у межах, визначених містобудівною документацією, що в даному випадку робить намір щодо зведення будівлі на 81 м (орієнтовно – 27 поверхів) об’єктивно невідповідним встановленим регламентам (максимум до 27 м)”, – підкреслили в містобудівному департаменті КМДА.

Крім того, чиновники зазначили, що відомості про межі санітарно-захисних зон зафіксовані в містобудівному кадастрі Києва та графічних матеріалах Генерального плану. Разом з тим, на їхнє переконання, факт ліквідації підприємства-джерела забруднення або наявність позитивних наукових висновків не тягне за собою автоматичного припинення правового режиму обмеженого використання земель. Крім того, в департаменті повідомили, що зміна або скасування планувальних обмежень (в частині санітарно-захисних зон) можливі виключно шляхом внесення відповідних коректив до містобудівної документації на місцевому рівні, що є окремою процедурою.

“Відтак, допоки територія на вул. Коперника, 25 офіційно значиться в межах санітарно-захисної зони, департамент, діючи в межах дискреційних повноважень та на підставі законодавства, позбавлений можливості видати МУО на проектування об’єкта житлового призначення, оскільки це прямо суперечило б забороні, встановленій Земельним кодексом України”, – зазначили в суді.

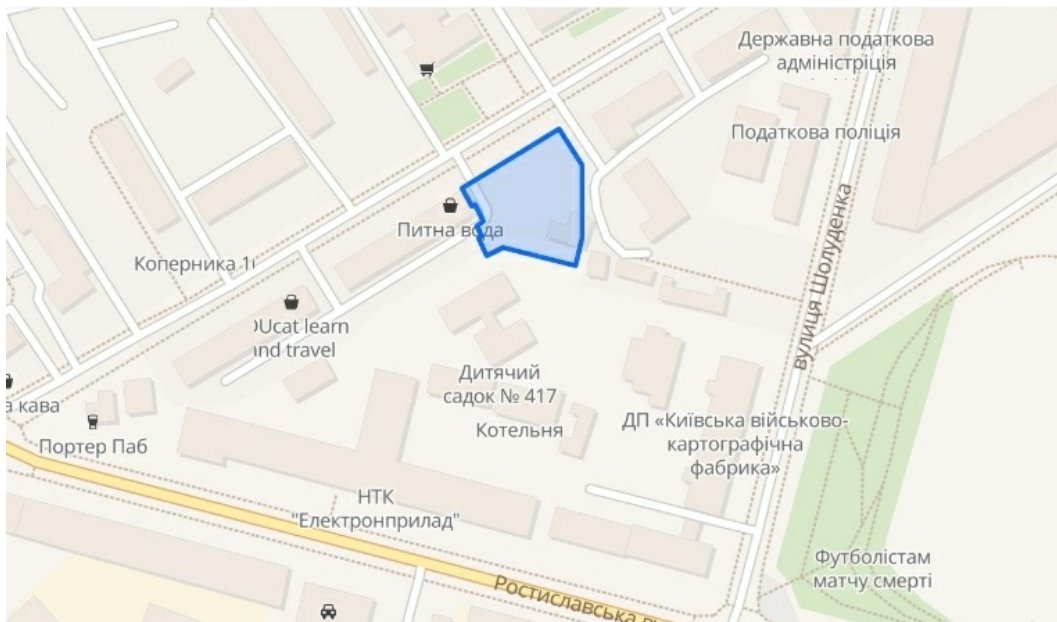
Як висновок – саме аргументи Департаменту містобудування та архітектури КМДА для судді Олега Бездрабка були більш переконливими. Втім, ТОВ “Рибалко-Компані” ще має право оскаржити його вердикт в суді апеляційної інстанції.

## **Передісторія**

**Читайте по темі: 7 років тюрми за «золоті» овочерізки: керівницю Київської РДА Ольгу Дроздову засудили за розкрадання на укриттях**

31 березня 2005 року Київрада рішенням №234/2809 погодила передачу ділянки площею 0,23 га на вул. Коперника, 25 в оренду ТОВ «Сантанна» на 5 років для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом. У липні того ж року сторони уклали відповідний договір оренди.

У травні 2019 року тодішній заступник голови КМДА [Олександр Спасибко](#) та Департамент земельних ресурсів КМДА зареєстрували в міськраді проєкт рішення щодо поновлення договору оренди вказаної землі, який закінчився ще в 2010 році, ще на 5 років. У документі уточнювалося, що ця ділянка незабудована, однак на ній знаходяться руїни якоїсь будівлі, яка не має власника. Серед іншого, у проєкті рішення уточнювалося, що за функціональним призначенням, згідно з Генпланом Києва, земля відноситься до території житлово-громадської забудови.



*Ділянка на карті порталу Опендатабот*

Проти ухвалення вказаного документу в той період виступала низка опозиційних депутатів Київради. Зокрема, [Святослав Кутняк](#) із фракції “ВО “Свобода” на одному з засідань комісії міськради з питань містобудування, архітектури та земельних відносин у травні 2019-го повідомив, що на цю землю був накладений арешт за ініціативи прокуратури. Також народний обранець зазначав, що орендар належним чином не сплачував орендну плату, що Детальний план цієї території (ДПТ) не затверджений (тобто, забудувувати її не можна) і що потенційне зведення там житлової багатоповерхівки ще більше ущільнить забудову центру мікрорайону Лук'янівка та посилить тиск на і так перевантажену його соціальну інфраструктуру.

Втім, усі ці аргументи врешті-решт не переконали більшість депутатського корпусу, і 12 грудня 2019 року Київрада [рішенням](#) №433/8006 поновила договір оренди на 5 років. Через рік, 23 грудня 2020 року, ТОВ “Сантанна” передало вказану ділянку в суборенду вищезгаданому ТОВ “Рибалко-Компані”.

У лютому 2025 року ТОВ “Сантанна” звернулося до столичної влади з клопотанням щодо поновлення договору оренди на новий строк. Однак, на Хрещатику, 36 поки що не планують цього робити. Так, 1 серпня 2025 року заступник голови КМДА [Владислав Андронов](#) і Департамент земельних ресурсів КМДА зареєстрували у Київраді [проєкт рішення](#) щодо відмови вказаній компанії в поновленні орендної угоди. Головною причиною цього

називається той факт, що ТОВ “Сантанна” досі не виконало вимоги договору щодо забудови землі. Із посиланням на акт обстеження ділянки на вул. Коперника, 25, яке Департамент земельних ресурсів КМДА здійснив у квітні 2025 року, в проєкті рішення зазначалося, що на цій землі знаходиться занедбана будівля та будівельне сміття, а також ростуть поодинокі дерева. Втім, станом на сьогодні вказаний документ ще не затверджено міськрадою.



*Фотофіксація ділянки Департаментом земельних ресурсів КМДА*

### **Що відомо про потенційних забудовників**

За даними аналітичної системи Youcontrol, [ТОВ “Сантанна”](#) було зареєстроване у квітні 1993 року у Києві, однак з 2020 року компанія “прописана” у місті Дніпро. Її керівником зазначено Дмитра Татаренка, засновницями – харків’янку Юлію Звонарьову та мешканку Дніпра Анну Божко, яка також є кінцевою бенефіціаркою “Сантанти”.

Цю компанію окремі [джерела](#) ще нещодавно відносили до орбіти впливу дніпровського бізнесмена Олександра Петровського (перше прізвище – Налекрешвілі), відомого під прізвищем “Нарік”. Однак, прямих підтверджень цьому немає. Ймовірно, на зв’язки “Сантанти” з Петровським може натякати той факт, що Анна Божко раніше була співзасновницею [ТОВ “Дельмар Таун”](#) і [ТОВ “Дельмар Дніпро Сервіс”](#), а в Дніпрі існує група компаній-збудовників “Delmar”, яку медіа традиційно [пов’язують](#) зі згаданим бізнесменом.

Нагадаємо, забудовники з Дніпра у останні роки активно “освоюють” столичний ринок житлової забудови. Наприклад, у травні 2024 року Київрада на 5 років поновила договір оренди земельної ділянки площею 0,31 га у Військовому проїзді – історичному центрі столиці – для ТОВ “Печерська автомобільна компанія” (входить до орбіти дніпровського забудовника Олександра Турчина, який, за інформацією деяких [медіа](#), є або був близьким з Олександром Петровським). Таким чином, ця компанія зможе продовжити зводити на цій території висотний житловий комплекс ЖК бізнес-класу “Delrey”.

Треба зазначити, що депутатський корпус тоді заплющив очі на висновок юристів стосовно того, що вказана компанія прострочила термін звернення до влади за такою пролонгацією. Будувати житло на цій ділянці міськрада дозволила лише в 2018 році, змінивши відповідним чином її цільове призначення. Що цікаво, раніше Держархбудінспекція зупиняла дію МУО на проєктування цієї забудови через порушення містобудівного законодавства і тричі відмовляла у видачі дозволу на будівництво. Врешті-решт такий дозвіл з невідомих причин було видано, але саме будівництво, схоже, почалося раніше – без дозволу.

У свою чергу ТОВ “Рибалко-Компані” було зареєстроване у листопаді 2016 року. Його керівником, засновником та кінцевим бенефіціаром зазначено львів’янина Романа Тарасюка.

Вказана компанія, ймовірно, пов’язана з девелоперською компанією “PIEL”. Зокрема, вищезгаданий Роман Тарасюк раніше був співвласником та керівником низки компаній, які система Youcontrol відносить до однойменної корпоративної групи “PIEL”, у т.ч. [АТ “ЗНВКІФ “Реноваціо”](#) і [ТОВ “PIEL Девелопмент”](#). Також Тарасюк досі є керівником благодійної організації “[Благодійний фонд Ростислава Мельника](#)” (на колажі праворуч). Останній є власником та багаторічним керівником девелопера “PIEL”, а також одною з ключових осіб однойменної корпоративної групи. У грудні 2025-го Мельник [передав](#) функції управління компанією мережі “Фокстрот” Олексію Зозулі. Це пояснювалося тим, що Мельник “переходить до стратегічної ролі та зосередиться на довгостроковому розвитку бізнесу та підготовці до масштабування”. До слова, ТОВ “Рибалко-Компані” також було замовником будівництва як мінімум ще одного житлового об’єкта на території Києва, який зводився “під прапорами” девелопера “PIEL” – ЖК “Forward”.

Компанія “PIEL” була заснована у 2003 році у Львові вищезгаданим Ростиславом Мельником – місцевим бізнесменом, меценатом та громадським діячем (також є членом Президії Федерації тенісу України та Наглядової ради Українського тенісного клубу). З тих пір ця компанія стала найбільшим житловим забудовником Львова, а також реалізувала низку проєктів з будівництва ЖК у Києві. У 2024-му “PIEL” [посів](#) третю сходинку рейтингу забудовників житла в Україні від ЛУН та Forbes – тоді він здав в експлуатацію 1953 квартири. Більше було лише у «Інтергал-Буду» та івано-франківського забудовника “blago”. При цьому, в 2025-му “PIEL” здав в експлуатацію 1964 квартири.

У “PIEL” є й інші скандальні проєкти на території столиці. Так, Головне управління Нацполіції Києва наразі розслідує факт можливої незаконної зміни цільового призначення земельної ділянки на вул. Ревуцького, 1, на якій вже почалося будівництво ЖК “Brother” від вказаного девелопера аж на 1,3 тис. квартир. Правоохоронці вважають, що це було зроблено “за сприяння” інженера-землевпорядника, який підписав відповідну заяву ТОВ “Аллан Плюс” (орендар землі) до Держгеокадастру про те, щоб на цій землі можна було зводити житло. І цей орган вніс такі зміни, хоча це мала би робити Київрада. Зазначимо, що кілька років тому правоохоронці не змогли “вигнати” вказану компанію з орендованої ділянки в судовому порядку – причиною позову прокуратури було те, що раніше “Аллан Плюс” не

побудувало там багатопверховий паркінг, як це було передбачено “попереднім” цільовим призначенням. Натомість компанія в рамках зустрічного позову добилася поновлення договору оренди до 2032 року.

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](#) (на колажі ліворуч).

Наразі сферу земельних відносин столиці контролює вищезгаданий заступник голови КМДА Владислав Андронов, а за діяльність “містобудівного” департаменту відповідальний інший заступник Віталія Кличка – [Вячеслав Непол](#).

### **Олександр Глазунов**

Джерело: [КиївВлада](#)

Теги: [Мельник Ростислав](#) [АТ ЗНВКІФ Реноваціо](#)

[БО Благодійний фонд Ростислава Мельника](#) [ТОВ Дельмар Дніпро Сервіс](#)

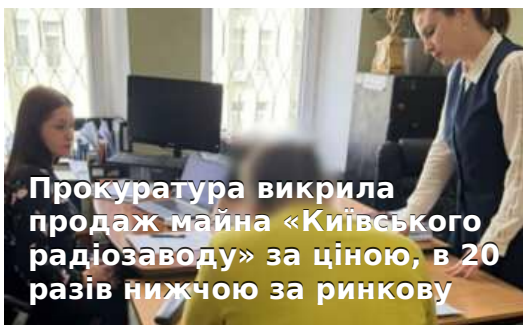
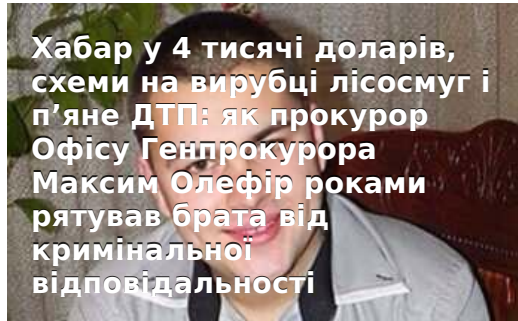
[ТОВ Дельмар Таун](#) [Андронов Владислав](#) [ТОВ Сантанна](#) [Київрада](#)

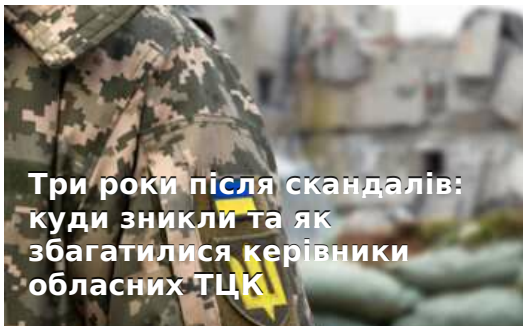
[Кутняк Святослав](#) [Спасибко Олександр](#) [Забудовники](#) [Київ](#) [Корупція](#)

[КМДА](#) [ТОВ Рибалко-Компані](#)

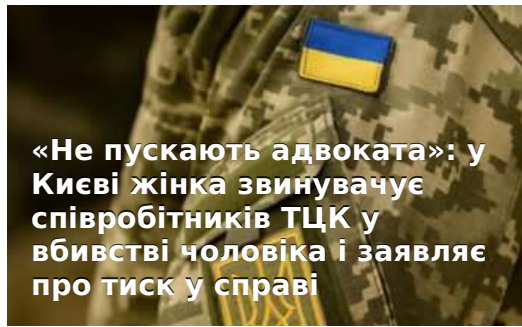
[< Попередня новина](#) [Наступна новина >](#)

## Читайте по темі:





**Три роки після скандалів:  
куди зникли та як  
збагатилися керівники  
обласних ТЦК**



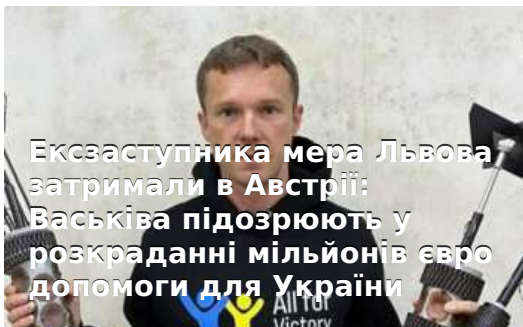
**«Не пускають адвоката»: у  
Києві жінка звинувачує  
співробітників ТЦК у  
вбивстві чоловіка і заявляє  
про тиск у справі**



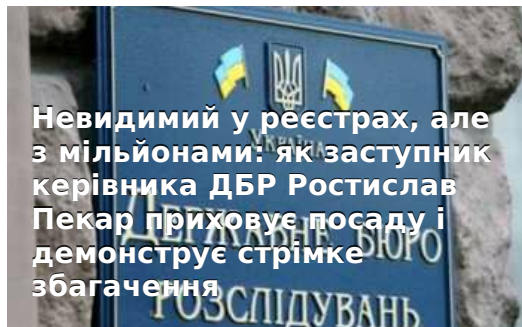
**Росіяни прицільно  
атакували медиків і  
поліцейських в  
Оболонському районі Києва**



**Бурштин, мільйони і своя  
фірма: як директор  
«Волиньприродресурс»  
Капустюк перетворив  
комунальне підприємство  
на джерело особистого  
збагачення**



**Ексзаступника мера Львова  
затримали в Австрії:  
Васьківка підозрюють у  
розкраданні мільйонів євро  
допомоги для України**



**Невидимий у реєстрах, але  
з мільйонами: як заступник  
керівника ДБР Ростислав  
Пекар приховує посаду і  
демонструє стрімке  
збагачення**

## Коментарі:

[comments powered by Disqus](#)

## ОСТАННІ НОВИНИ



17.04.2026, 13:56 •  
Новини

**Мільйони в кеші при скромних доходах: родина чиновника Держпраці Віктора Шайтана задекларувала 305 тисяч доларів і десятки об'єктів нерухомості**



17.04.2026, 13:52 •  
Корупція

**До 30% «відкатів» на дронах і РЕБ: НАБУ завершило справу проти Гайдая, Кузнєцова та командування Нацгвардії**



17.04.2026, 13:51 •  
Кримінал

**Розкрито аферу BitCapital на 5,3 мільйона гривень: позики в крипті оберталися жорстким тиском та погрозами**



17.04.2026, 13:39 •  
Новини

**Шахрайство на 10 мільйонів євро і розкішне життя: як експіввласник Rocket Тимур Рохлін виманював гроші інвесторів і скуповував VIP-активи**



17.04.2026, 12:57 •  
Війна

**Росіяни завдали удару по Харкову, є постраждалих**



17.04.2026, 12:55 •  
Новини

**Молдова оголосила персонами нон грата керівництво армії РФ у Придністров'ї**



17.04.2026, 12:11 •  
Війна

**Чернігівська ТЕЦ призупинила роботу після нічної атаки РФ: у місті немає гарячої води**



17.04.2026, 12:03 •  
Війна

**ISW: Росія використала «великодне**

## перемир'я» для накопичення ракет для масованих ударів



17.04.2026, 11:46 •  
Корупція

Пільгові тарифи в портах і кримінальні справи: як бізнесмен Дмитро Коваленко через «Гранову» захоплює аграрний ринок після заробітків на російському вугіллі



17.04.2026, 11:43 •  
Корупція

**7 років тюрми за «золоті» овочерізки: керівницю Київської РДА Ольгу Дроздову засудили за розкрадання на укриттях**



17.04.2026, 11:19 •  
Новини

США повністю вивели війська із Сирії: контроль над територіями передано новому уряду



17.04.2026, 09:50 •  
Корупція

**📷 Мільйонна зарплата — нуль заощаджень: як прокурор Сергій Дейнека приховує витрати на житло і живе «в борг» у колег**



17.04.2026, 09:47 •  
Війна

Нічна атака на Чернігів: ворог поцілив по критичній інфраструктурі, виникли пожежі



17.04.2026, 09:46 •  
Корупція

Тисячі фейкових КЕП для окупованих територій: у Києві засудили податківницю, яка зливала дані пенсіонерів і відкривала доступ до їхніх рахунків



17.04.2026, 09:43 •  
Новини

Паливна криза: у Європі запасів авіаційного палива вистачить лише на шість тижнів



17.04.2026, 09:35 •  
Корупція

📷 **Хабар у 4 тисячі доларів, схеми на вирубці лісосмуг і п'яне ДТП: як прокурор Офісу Генпрокурора Максим Олефір роками рятував брата від кримінальної відповідальності**



17.04.2026, 09:29 •  
Війна

📷 **Армія РФ вчора втратила 1000 солдатів та понад 110 артсистем**



17.04.2026, 09:14 •  
Війна

📷 **ППО знешкодила 147 «шахедів», проте частина балістики та дронів досягла цілей на 8 локаціях**



17.04.2026, 09:12 •  
Новини

**Велика Британія може долучитися до участі в кредиті від ЄС для України на 90 мільярдів євро, — ЗМІ**



17.04.2026, 09:10 •  
Війна

📷 **Унаслідок російських обстрілів загорівся Дунайський біосферний заповідник**



17.04.2026, 09:02 •  
Війна

📷 **Росіяни атакували Дніпропетровщину: пошкоджено гімназію, підприємства та будинки, є поранені**



17.04.2026, 08:46 •  
Новини

**Дефіцит арсеналів: США відкладають постачання зброї до Європи та України**



16.04.2026, 23:53 •  
Коментарі

📷 **Зеленський: Нідерланди в червні передадуть Україні протимінний корабель класу Alkmaar**



16.04.2026, 23:50 •  
Війна

**Три сценарії Кремля: у ЦПД розповіли про плани РФ щодо війни в Україні та конфлікту з НАТО**



16.04.2026, 23:47 •  
Новини

📷 **Особистий духівник** зрадника Медведчука досі живе у Києво-Печерській Лаврі та хрестив доньку Чернишова



16.04.2026, 23:45 •  
Війна

Окупаційний «суд ЛНР» засудив громадянина Польщі до 13 років колонії за службу в ЗСУ



16.04.2026, 23:22 •  
Авторські

📷 **Нардеп від забороненої ОПЗЖ Віталій Борт під час війни провів майже 3 місяці у Маямі під виглядом відряджень, а пов'язаний із ним бізнес в окупації платить податки до бюджету РФ**



16.04.2026, 23:18 •  
Новини

Вибори в Болгарії можуть привести до влади проросійські сили, — Reuters



16.04.2026, 23:16 •  
Новини

📷 Ізраїль відпустив російське судно з викраденим українським зерном



16.04.2026, 23:15 •  
Корупція

Прокуратура викрила продаж майна «Київського радіозаводу» за ціною, в 20 разів нижчою за ринкову

ХАБ

