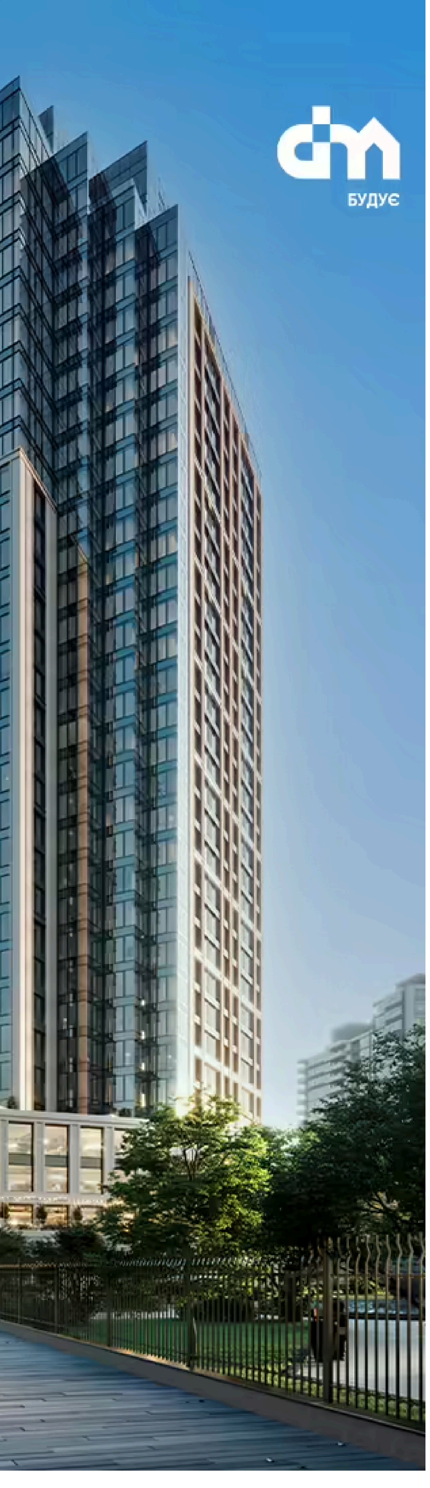

Тільки вперед - до перемоги!
ПІДТРИМАЙ 100 ОМБР СВ ЗСУ
МОНОБАНКА

Чергова висотка в історичному ареалі: забудовник штурмує суди через відмову КМДА

22 Травня 2026 - 09:00 Тексти

Підписатись Підписатись Підписатись

ТОВ "КФ Марлеан" в судовому порядку намагається добитися видачі містобудівних умов та обмежень (МУО) на проєктування реконструкції будівель на вул. Деміївській, 5 під багатофункціональний комплекс (БФК). Наприкінці 2025 року Департамент містобудування та архітектури КМДА відмовив компанії у такому погодженні – через те, що більша частина відповідної ділянки знаходиться в межах комунально-складської території і що ця земля входить до Центрального історичного ареалу, що зумовлює низку обмежень стосовно її забудови. Забудовник виграв перший раунд цього судового спору, однак столична мерія теоретично має шанс "відігратися" у апеляційній інстанції. З огляду на тотальну неоформленість в Києві документації щодо меж та режимів використання історичних ареалів Києва, шансів це дуже не багато.

Як стало відомо КВ, найближчим часом Шостий апеляційний адмінсуд має розглянути скаргу Департаменту містобудування та архітектури Київської міськдержадміністрації (КМДА) у справі №320/64521/25.

Так, чиновники оскаржують рішення Київського окружного адмінсуду (КОАС) від 6 квітня 2026 року, яким було задоволено позов ТОВ "КФ Марлеан" щодо видачі вказаним департаментом МУО на проєктування реконструкції будівель площею 663,1 кв.м. на вул. Деміївській, 5 у Голосіївському районі столиці. Тобто, у столичній мерії поки що не погоджуються з тим, що зазначеній компанії необхідно погодити вихідні дані для проєктування на відповідній ділянці багатофункціонального комплексу (БФК).

Про що спір

ТОВ "КФ Марлеан" звернулося до Департаменту містобудування та архітектури КМДА 24 жовтня 2025 року із заявою на видачу МУО на проєктування об`єкту будівництва "Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5". Втім, 6 листопада 2025 року вказаний структурний підрозділ столичної мерії відмовив компанії.

Серед основних підстав для цього у департаменті назвали той факт, що ділянка за вказаною адресою за функціональним призначенням переважно відноситься до комунально-складської території і лише частково – до території громадських будівель і споруд (саме останнє функціональне призначення, мовляв, дозволило б проєктувати зведення там БФК. – КВ). Крім того, чиновники зазначили, що ця земля потрапляє до території Центрального історичного ареалу, хоча й поза межами зон охорони пам`яток, через які б діяли обмеження у вигляді "заборони нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об`ємно-просторових параметрів будівель, окрім об`єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури". Також у Департаменті містобудування та архітектури КМДА повідомили, що замовник не надав усі необхідні документи, у т.ч. документ щодо права користування цією ділянкою.

У зв'язку з цим у грудні 2025 року ТОВ "КФ Марлеан" й подало до КОАС позов про визнання протиправним і скасування цього наказу про відмову у видачі МУО та зобов'язання КМДА все ж видати "містобуди".

В обґрунтування своїх вимог у компанії, серед іншого, зазначили, що будівництво БФК з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом не суперечить вимогам Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (є складовою порядку про ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Кабінетом міністрів України у 2024 році). Також представники позивача підкреслили, що на момент звернення ТОВ "КФ Марлеан" до Департаменту містобудування та архітектури КМДА про видачу МУО належним чином не було затверджено науково-проєктну документацію щодо меж та режимів використання історичних ареалів Києва. Крім того, у компанії повідомили, що немає доказів наявності поряд з об`єктом реконструкції прилеглої цінної історичної забудови, розміщеної в межах історичного ареалу, що також могло би бути перешкодою для майбутньої реконструкції.

Врешті-решт, цих та інших аргументів судді КОАС Віталію Щавінському вистачило для прийняття рішення на користь вищезгаданого підприємства.

Трохи деталей

У липні 2016 року ПП "КФ Марлеан" (тоді цей суб'єкт господарювання мав організаційно-правову форму "приватне підприємство") стало власником 5 будівель на вул. Деміївській, 5 загальною площею 663,1 кв.м. Однак, ділянку під ними підприємство отримало в користування лише через п'ять з гаком років – відповідно до рішення Київради №1215/1256 від 13 травня 2021 року.

Згідно з ним, "КФ Марлеан" отримало відповідну ділянку площею 0,4 га в оренду на 10 років з цільовим призначенням "для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель" ("для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької діяльності та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку). У затвердженому міськрадою проєкті рішення уточнювалося, що за функціональним призначенням, відповідно до Генерального плану Києва, вказана ділянка відноситься до комунально-складської території та частково території громадських будівель та споруд. Відповідний договір оренди між Київрадою і ПП "КФ Марлеан" було укладено у листопаді 2021 року.

При цьому, наприкінці 2024 року Київрада звернулася із позовом до Господарського суду Києва щодо стягнення з ТОВ "КФ Марлеан" грошових коштів 1,48 млн гривень. Йшлося про кошти, які ця компанія не сплатила до міського бюджету за період з квітня 2020 року (з моменту, коли ця земля була зареєстрована у встановленому законодавством порядку) по листопад 2021 року (коли було зареєстровано договір її оренди за вказаним ТОВ) в якості орендної плати за ділянку та земельного податку. У "КФ Марлеан" натомість зазначали, що, мовляв, через коронавірусний карантин Київрада не розглядала земельні питання, а нарахована сума начебто несплаченої орендної плати є завищеною через невірно встановлену ставку (5% від нормативно-грошової оцінки).

1 липня 2025 року столичний госпсуд частково задовольнив вимоги міськради – на суму 1,47 млн гривень (судом було перераховано суму заборгованості). Надалі ТОВ "КФ Марлеан" подало апеляційну скаргу на програшне для себе рішення суду, її розгляд має відбутися 15 червня 2026 року.

Про фігурантів

За даними аналітичної системи Youcontrol, ТОВ "КФ Марлеан" (до жовтня 2025 року – приватне підприємство) було зареєстроване у лютому 1997 року. Його засновниками та кінцевими бенефіціарами зазначено киян Марину Бучацьку і Андрія Бучацького, який також є керівником вказаної компанії.

Вказана ТОВка зареєстрована в будівлі на вул. Федорова, 10. Там же розташований ресторан "Кувшин". Його будівлею володіє або раніше володів все той же Андрій Бучацький – інформація про це є у Єдиному держреєстрі судових рішень. Там же є дані, що вказаний громадянин здавав або здає цю будівлю однойменному ТОВ "Ресторан "Кувшин", яким володіють реєстратори Михайло Бейлін і Дмитро Галбмілліон, а також власник медичної мережі "Добробут" Олег Калашніков, який є бізнес-партнером родини ексголови Адміністрації Президента України Бориса Ложкіна (очолював канцелярію Петра Порошенка).

Як неодноразово повідомляла КВ, столичні забудовники регулярно оскаржують відмови у видачі МУО в судовому порядку і таким чином добиваються коригування їхніх "постулатів", зокрема – щодо у питаннях висотності проєктованих будівель. Окремі експерти вважають, що чиновники КМДА досить часто навмисно відмовляються робити усе це "добровільно", щоб зняти з себе відповідальність.

Так, у 2024 році в судах вирішувалася доля будівництва "громадської будівлі" на вул. Великій Васильківській, 139 в Печерському районі – в Центральному історичному ареалі. Орендар відповідної земельної ділянки – ТОВ "Білдінг Тім" – намагаєлося "змусити" чиновників КМДА внести зміни до виданих у 2023 році МУО на проєктування цієї забудови. Вказана компанія хотіла, щоб їй дозволили проєктування будівлі висотою 19 поверхів, тоді як чиновники спочатку видали "містобуди" на 7 поверхів, а вже під час розгляду цієї справи і зовсім заявили про 2 поверхи. Перший раунд цього судового спору залишився за потенційним забудовником (у т.ч. через розбіжність позиції чиновників щодо максимальної висоти). Зазначимо, "Білдінг Тім" входить до орбіти впливових бізнесменів Степана Іваніва та Віктора Пилипишина, чиї компанії останнім часом регулярно фігурують у різних скандалах щодо сумнівних землевідводів та спроб забудови комунальних ділянок.

Читайте: Боротьба за поверховість: компанія із орбіти Іваніва-Пилипишина судиться за висотну забудову на столичному Печерську

Крім того, нерідко вже видані МУО оскаржуються громадськістю та профільними державними органами в судовому порядку. Так, не дивлячись на те, що ПП "Інтерторг-2009" вже ввело в експлуатацію свій бізнес-центр на вул. Академіка Філатова, 5, скандали навколо цієї забудови не вщухають. Наразі ДІАМ в судовому порядку намагається оскаржити МУО на проєктування реконструкції розташованої за вказаною адресою нежитлової будівлі. Підставою для цього стало, зокрема, те, що під час перевірки у 2023 році ДІАМ встановила невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації – згідно з ДПТ, відповідна земля входить до території житлової забудови.

Наразі інспектори не мають успіхів, і поки що є об'єктивні сумніви, що матимуть. Справа в тому, що раніше ПП "Інтерторг-2009" змогло в судовому порядку оскаржити результати вказаної перевірки, а також "захиститися" від претензій прокуратури та однієї з місцевих мешканок, які також через суди безуспішно намагалися відібрати у підприємства земельну ділянку та зупинити проведення робіт. Співвласницею "Інтерторгу-2009" є ексдепутатка Київради Людмила Костенко, яка доводиться тіткою відомому столичному бізнесменау і політику Вадиму Столару.

Читайте: Сумнівні МУО: ДІАМ судиться з компанією з орбіти Столара через бізнес-центр в Печерському районі

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 обіймає Олександр Свистунов (на колажі).

Читайте: Корупція і хаотична забудова: аудитори КМДА звинуватили відомство Свистунова в численних порушеннях при наданні МУО

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

Раніше, із квітня 2021-го роботу обох цих департаментів в якості заступника голови КМДА з питань здійснення самоврядних повноважень контролював вищезгаданий Петро Оленич, аж поки у березні 2025-го не був звільнений після отримання підозри у справі "Чисте місто" (резонансне кримінальне провадження щодо можливого дерибану комунальноїземлі).

Фото: колаж КВ

Олександр Глазунов

КиївВлада

#валентина пелих #владислав андронов #вячеслав непоп #генплан києва #департамент земельних ресурсів #департамент містобудування та архітектури петро оленич #забудова #київрада #КМДА #містобудівні умови та обмеження #муо #новини києва #олександр свистунов #пп кф парлеан #реконструкція #тов кф марлеан

Поділитися Поділитися Поділитися

Зробити внесок

22 Травня 2026, 09:01
Генштаб ЗСУ зафіксував впродовж доби 253 боєзіткнення, найбільше на Покровському напрямку

22 Травня 2026, 09:00
Чергова висотка в історичному ареалі: забудовник штурмує суди через відмову КМДА

22 Травня 2026, 08:59
Хвилина мовчання за вбитими під час війни росії проти України

21 Травня 2026, 20:46
На Порталі даних Києва з'явилася інтерактивна мапа для велосипедистів

21 Травня 2026, 20:25
У столиці до кінця травня обмежуватимуть рух Гостомельським шосе (схема)

21 Травня 2026, 20:03
У Гатному з'явиться власний «оберіг» для охорони громадського порядку

21 Травня 2026, 19:45
Ворог атакував БпЛА багатоповерхівки в Дніпрі: серед 15 постраждалих є дитина

21 Травня 2026, 19:24
Суд взяв під варту посадовців Нацполіції, підозрюваних у кришуванні "порноофісів"

21 Травня 2026, 19:04
Зеленський у Славутичі зустрівся з керівниками громад Київської та Чернігівської областей

21 Травня 2026, 18:43
ТКК Київради з питань відновлення проінспектувала будинок на Дарниці, куди поцілила російська ракета 14 травня

Де в Києві

4 Травня 2026, 14:58
Попит на IELTS і Cambridge Exams серед українців: що змінилося за останні роки?
Експерти освітньої платформи Cambridge.ua фіксують стійке зростання попиту щодо підготовки до міжнародних...

29 Квітня 2026, 14:24
E-Tender посилює цифрову інфраструктуру закупівель: новий рівень сервісу, безпеки та доступності для бізнесу
E-Tender посилює цифрову інфраструктуру закупівель: новий рівень сервісу, безпеки та доступності для...

25 Березня 2026, 11:28
Хороший термозахист для волосся: навіщо він потрібен і як обрати
Щоденне використання фена, плойки чи випрямлювача без додаткових засобів поступово впливає на...

Рекомендуємо до перегляду

Чергова висотка в історичному ареалі: забудовник штурмує суди через відмову КМДА
09:00 ТОВ "КФ Марлеан" в судовому порядку намагається добитися видачі містобудівних умов та обмежень (МУО) на проєктування реконструкції будівель на вул. Деміївській, 5 під...

Справи насущні: скільки та на що у квітні 2026-го витрачав Київ
09:00 У квітні 2026 року бюджетні замовники Києва уклали угод сумарно на 5,74 млрд гривень — це на півмільярда більше, ніж у березні. З...

Антон Овсієнко: "Білогородська громада під час війни вчиться тримати баланс між фронтом і розвитком"
09:00 Антон Овсієнко очолює Білогородку і всю громаду вже понад п'ять років, значна частина яких припала на період повномасштабної війни. Сьогодні громада спрямовує сотні...

Copyright © 2010-2026, Інтернет-видання "Київблада". Всі права захищено. Використання будь-яких матеріалів, розміщених на сайті, дозволяється за умови посилання на Київблада. Редакція Інтернет-видання «Київблада» (КВ) не завжди згодна з думками, висловленими в авторських матеріалах.