

# Судова війна за забудову Деміївської: що відомо про справу «КФ Марлеан»

22 травня 2026 р., 14:09

393 0



Судова війна за забудову Деміївської: що відомо про справу «КФ Марлеан»

ТОВ "КФ Марлеан" в судовому порядку намагається добитися видачі містобудівних умов та обмежень (МУО) на проєктування реконструкції будівель на вул. Деміївській, 5 під багатифункціональний 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 неформальність в Києві документації щодо меж та режимів використання історичних ареалів Києва, шанси 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 1320/64521/25.

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 багатифункціонального комплексу (БФК).

## Про що спір

ТОВ "КФ Марлеан" звернулося до Департаменту містобудування та архітектури КМДА 24 жовтня 2025 року і заявою на видачу МУО на проєктування об'єкту будівництва "Реконструкція нежитлової будівлі під багатифункціональний 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 діляки обмеження у вигляді "заборони нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'єктно-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 "містобуду".

В об'єднуванні 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 11215/1256 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 зазначили, що, мовляв, через коронавірусний карантин Київрада не розглядала земельні питання, а нарахована сума начебто несплатеної 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 прогашне 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 одноіменному ТОВ "Ресторан "Кувшин", яким володіють реєстратори Михайло Бейлін і Дмитро Гальмільон, а також власник медичної мережі "Добробут" Олег Калашников, 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. Великий Васильківській, 139 в Печерському районі – в Центральному історичному ареалі. Орендар відповідної земельної ділянки – ТОВ "Білдінг Тім" – намагалося "амусити" 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 "містобуду" 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 позицій чиновників щодо максимальної висоти). Зазначимо, "Білдінг Тім" входить до орбіти впливових бізнесменів Степана Вахвіва та Віктора Пилипишина, чий компанії останнім часом регулярно фігурують у різних скандалах щодо сумнівних землевідводів та спроб забудови комунальних ділянок.

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. Співласницею "Інтерторгу-2009" є експедатка Київради Людмила Костенко, яка доводиться тіткою відомому столичному бізнесмену і політику Вадиму Столару.

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 Свістунюв (на колажі).

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

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

Богдан Шерстюк  
оглядач

Аналізує суспільно-політичні процеси та економічні тенденції. Автор серії публікацій про корупційні схеми в державному секторі.

## СТОРИНКА ДЛЯ ДРУКУ

Теги: [КФ Марлеан](#) [Бучацька Марина](#) [Бучацький Андрій](#) [Свістунюв Олександр](#)  
[Оленіч Петро](#) [Кличко Віталій](#) [збудова](#) [Непол Вячеслав](#) [Андронов Владислав](#)  
[Пелих Валентина](#) [КМДА](#) [Київ](#)

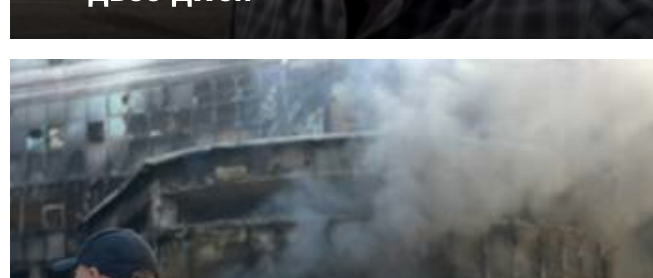
## Читайте по темі:



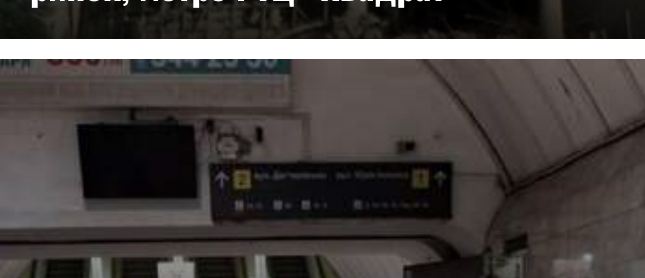
Кількість постраждалих у Києві зросла до 44: серед госпіталізованих — двох дітей



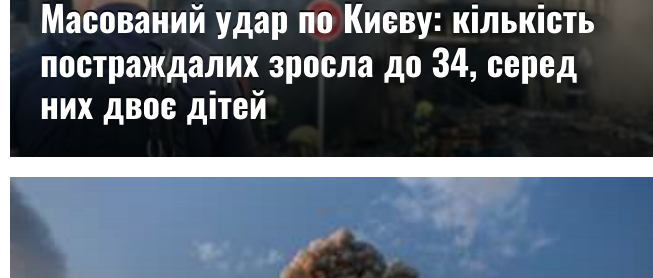
Атака РФ на столицю: постраждали ринок, метро і ЦТ "Квадрат"



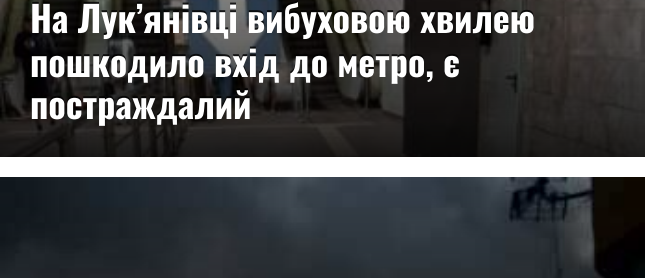
Масований удар по Києву: кількість постраждалих зросла до 34, серед них двох дітей



На Лук'янівці вибуховою хвилею пошкодило вхід до метро, є постраждалий



Масований нічний удар РФ по Києву: у мережі з'явилися нові кадри моментів влучань та вибухів



Лук'янівка після російської атаки: район зазнав масштабних руйнувань



Один із наймасованіших ударів по Києву: з'явилася карта нічної атаки РФ



У мережі публікують кадри моменту влучання ракети у Києві



У Києві спалахнула масштабна пожежа після російського удару



Масований удар по Києву: ракети та дрони РФ влучили у житловий будинки, вже 21 постраждали і один загинув

## ВАЖЛИВІ НОВИНИ

### БІЗНЕСМЕНИ

4,5 мільйона доларів у землю біля Буковело: ексменеджер оборонної «Fire Point» Igor Хмельов скупував гектари під час війни

### КОРУПЦІЯ

«Транш від МВФ» із пралні Міндіча: помічниця Чернишова Марина Медведова носила кеш на VIP-масткі «Династія»

### КОРУПЦІЯ

«Вкрасти, відмити, сховати»: як Андрій Єрмак рятував VIP-масткі «Династія» від конфіскації

## ОСТАННІ НОВИНИ

24.05.2026, 12:36 • Бізнесмени  
SOCAR, Alkagesta і Azim Новрузов: як заждачі "тіньковому флоту" та мальтійським офшором продовжують продавати російську нафту в обхід санкцій

24.05.2026, 12:30 • Війна  
Удар по Києву зачепив Головне управління ДТС: будівля зазнала серйозних пошкоджень

24.05.2026, 12:30 • Силовики  
У приміщенні ЦТК в Тернополі виявили мертвого чоловіка — триває слідство

24.05.2026, 12:12 • Події  
Мета і OpenAI почали міряти ефективність «спаленими» токенами ШІ — NYT

24.05.2026, 11:54 • Силовики  
Російська QinetiQ, TUME в ОРДЛО та компанії Гіора Мазени: як партнери Сергія Токарева роками зберігали бізнес на окупованих територіях

24.05.2026, 09:51 • Війна  
Кількість постраждалих у Києві зросла до 56: відомо про двох загиблих

24.05.2026, 09:51 • Війна  
Повітряні сили заявили про удар ракетою РС-26 «Рубіж» у районі Білої Церкви

24.05.2026, 09:24 • Війна  
Нічна атака РФ на Київщину: двох загиблих, серед дев'яти постраждалих — немовля

24.05.2026, 09:24 • Події  
Біля Білого дому сталася стрілянина: озброєний чоловік загинув після перестрілки з охороною - Трамп

24.05.2026, 09:18 • Війна  
«Тату, мені страшно»: Олександр Усик прямо на рингу зачитав повідомлення від доньки з бомбоховища

24.05.2026, 09:09 • Війна  
На Дніпропетровщині окупанти атакували Нікопольський район, семеро поранених

24.05.2026, 08:51 • Війна  
«Далі у росіян згорять ще кілька різних Туапсе»: Степенко спрогнозував посилення атак по РФ

24.05.2026, 08:42 • Війна  
Кількість постраждалих у Києві зросла до 44: серед госпіталізованих — двох дітей

24.05.2026, 08:36 • Війна  
Атака РФ на столицю: постраждали ринок, метро і ЦТ "Квадрат"

24.05.2026, 08:33 • Війна  
Масований удар по Києву: кількість постраждалих зросла до 34, серед них двох дітей

24.05.2026, 08:24 • Війна  
На Лук'янівці вибуховою хвилею пошкодило вхід до метро, є постраждалих

24.05.2026, 08:24 • Війна  
Станцію метро «Лук'янівська» тимчасово закрили після пошкоджень через російську атаку

24.05.2026, 08:21 • Війна  
Масований нічний удар РФ по Києву: у мережі з'явилися нові кадри моментів влучань та вибухів

24.05.2026, 08:15 • Війна  
ЗСУ за добу ліквідували понад 1100 окупантів — Генштаб

24.05.2026, 08:09 • Війна  
Лук'янівка після російської атаки: район зазнав масштабних руйнувань

24.05.2026, 08:03 • Війна  
Удар по «Запізаному куполу»: Хезболла атакувала FV-дронами чотири пускові установки в Ізраїлі

24.05.2026, 08:00 • Війна  
Один із наймасованіших ударів по Києву: з'явилася карта нічної атаки РФ

24.05.2026, 08:00 • Війна  
Росіяни атакували багатопверхівку у Черкасах: 11 людей поранені

24.05.2026, 07:54 • Війна  
У мережі публікують кадри моменту влучання ракети у Києві

24.05.2026, 07:51 • Війна  
У Києві спалахнула масштабна пожежа після російського удару

24.05.2026, 07:48 • Війна  
Масований удар по Києву: ракети та дрони РФ влучили у житлові будинки, вже 21 постраждалих і один загинув

24.05.2026, 07:45 • Події  
ТРЦ «Квадрат» у Києві майже повністю вигорів після атаки РФ

24.05.2026, 07:42 • Війна  
Росія завдала масового удару по Київщині: наслідки фіксуються у всіх районах області

24.05.2026, 07:39 • Події  
Зруйнований паркінг і помовчені автівки: наслідки масованої атаки на один із київських ЖК

24.05.2026, 07:03 • Війна  
Безпілотник влучив у дев'ятиповерхівку в Києві: є загиблий, спалахнула пожежа

