

Руйнування під виглядом реконструкції: Департамент КМДА виграв суд проти власника історичного будинку з Хлібною лавкою



Руйнування під виглядом реконструкції. Департамент КМДА виграв суд проти власника історичного будинку з Хлібною лавкою

Нещодавно Департамент охорони культурної спадщини КМДА виграв перший раунд судового спору щодо стягнення 341,7 тис. гривень з ТОВ «Фер-Ма», яке є власником історичного будинку з Хлібною лавкою (збудований у другій половині XIX століття).

Ці кошти компанія мала сплатити в якості штрафу за проведення в будівлі робіт, які не передбачені проектною документацією, але не сплатила – відповідні санкції були накладені ще наприкінці 2024-го. Де-юре ТОВ «Фер-Ма» має право оскаржити програмне рішення в суді апеляційної інстанції. При цьому, раніше претензії до «Фер-Ма» мала і столична прокуратура. Наприкінці у 2023 році правоохоронці відкрили кримінальне провадження за фактом того, що власник намерів здійснювати незаконні роботи з руйнування цієї пам'ятки. Прокуратура навіть добилася арешту на будівлю, втім невдовзі його було скасовано. Крім того, правоохоронці минулоріч в судовому порядку висунили вимоги провести в будівлі ремонтно-реставраційні роботи, однак на сьогодні ця справа ще не було розглянуто.

Ще 23 квітня 2026 року Київський окружний адмінсуд (КОАС) задовольнив позов Департаменту охорони культурної спадщини Київської міської держадміністрації (КМДА) щодо стягнення з ТОВ «Фер-Ма» грошових коштів у сумі 341,7 тис. гривень.

Йдеться про штраф, який чиновники наклали на вищезгадану компанію через порушення законодавства у сфері культурної спадщини. Ці санкції були застосовані до ТОВ «Фер-Ма» через те, що власник намерів здійснювати незаконні роботи в будівлі на вул. Ярославів Вал, 27 у Шевченківському районі столиці (відома як «Будинок з Хлібною лавкою»), роботи, які не були передбачені проектною документацією. Зазначимо, що ТОВ «Фер-Ма», схоже, ще залишає за собою право на апеляційне оскарження програмного для себе рішення суду першої інстанції.

Читайте по темі: Ще один випадок у Києві: правоохоронці силоміць затягнули чоловіка до автобуса ЦІК

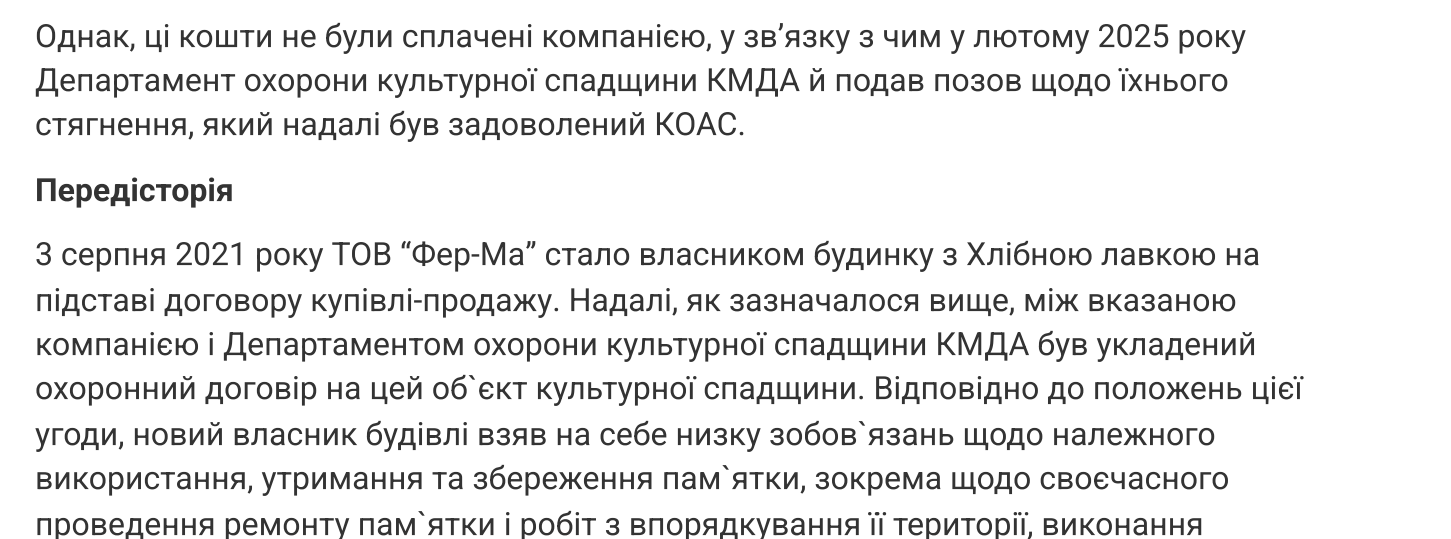
Про що суд

Ще 16 лютого 2024 року Департамент охорони культурної спадщини КМДА здійснив взаємне обстеження будинку з Хлібною лавкою на вул. Ярославів Вал, 27. Саме тоді чиновники було встановлено, що ТОВ «Фер-Ма» здійснює в будівлі роботи, які не були передбачені проектною документацією. Остання, у свою чергу, була погоджена тим же департаментом 20 січня 2022 року і передбачала проведення робіт з підсилення зовнішніх фасадних стін. При цьому, проектом не було передбачено будівельні роботи в середній приміщенні.

За результатами огляду того ж дня, 16 лютого, вищезгаданий департамент направив власнику будівлі притребувати про припинення виконання будь-яких робіт у визначених приміщеннях. Згідно з цим «застереженням», ТОВ «Фер-Ма» мало надати на розгляд до Департаменту охорони культурної спадщини КМДА науково-проектну документацію та отримати дозвіл цього структурного підрозділу столичної мерії на виконання робіт у приміщеннях будинку.

Втім, у визначений приписом строк відповідні вимоги не були виконані – роботи не були припинені, науково-проектну документацію не надано тощо. Як наслідок, спочатку, 21 квітня 2024 року департамент охорони культурної спадщини КМДА вніс подання у сфері охорони культурної спадщини, а 4 листопада того ж року вніс постанову «Про накладання фінансових санкцій за порушення законодавства у сфері охорони культурної спадщини».

Вказаною Постановою на ТОВ «Фер-Ма» було накладено штраф у розмірі 170 тис. гривень за «проведення будь-яких незаконних робіт, що можуть завдати або завдали шкоди пам'ятці її території, охоронюваної археологічної території, охоронним зонам, історичним ареалам населених місць» і ще один штраф на таку ж суму за «неодержання вимог щодо захисту, збереження, утримання, використання, реставрації, реабілітації пам'ятки, у тому числі тих вимог, що передбачені охоронними договорами, умисне доведення їх до стану руїни». Крім того, постановою була передбачена санкція в сумі 1700 гривень за невиконання припису органів охорони культурної спадщини.



Однак, ці кошти не були сплачені компанією, у зв'язку з чим у лютому 2025 року Департамент охорони культурної спадщини КМДА і подав позов щодо цього стягнення, який надалі був задовольнений КОАС.

Передісторія

3 березня 2021 року ТОВ «Фер-Ма» стало власником будинку з Хлібною лавкою на підставі договору купівлі-продажу. Надалі, як зазначалося вище, між вказаною компанією і Департаментом охорони культурної спадщини КМДА був укладений охоронний договір на цей об'єкт культурної спадщини. Відомо, що на момент цієї угоди, новий власник будівлі взяв на себе низку зобов'язань щодо належного використання, утримання та збереження пам'ятки, зокрема щодо своєчасного проведення ремонту пам'ятки і робіт з впровадження її території, виконання реставраційних, ремонтних та інших робіт – усе це мало відбуватися згідно з науково-проектною документацією і за письмовим дозволом чиновників столичної мерії.

Невдовзі після цього, 20 січня 2022 року, вищезгаданий департамент погодив робочий проект «Противарійні роботи на пам'ятці архітектури місцевого значення на вул. Ярославів Вал, 27 у Шевченківському районі Києва». 4 січня того ж року чиновники зі вказаного структурного підрозділу столичної мерії надали ТОВ «Фер-Ма» дозвіл на проведення відповідних робіт.

Читайте по темі: Київрада має намір викупили Гротася Яр у забудовників за 1,2 мільярда гривень, аби обслуговувати там ландшафтний заказник

При цьому, перша перевірка того, як «зберігається» будинок з Хлібною лавкою, відбулася ще 21 червня 2023 року. Тоді Департамент охорони культурної спадщини КМДА під візуальним обстеження цієї пам'ятки встановив факт наявності загрози подальшого пошкодження або втрати цього об'єкта. Так, чиновники ділили висновок, що став би доказом свідчить про відсутність заходів з її збереження, що створює ризик подальшого руйнування, самочинних ремонтних або будівельних втручань, які «можуть бути спрямовані на виведення пам'ятки з-під охоронного статусу або на маскування наслідків правопорушення».

Надалі, 25 серпня 2023 року, Подільська окружна прокуратура відкрила кримінальне провадження «4202310207000264 за фактом того, що ТОВ «Фер-Ма» під виглядом реконструкції насправді начебто хоча зруйнувати це будівлю. Вочевидь, це слідство було розпочато у т.ч. на підставі тих обставин, які було встановлено під час вищезгаданого огляду.

У рамках цієї справи правоохоронці попередньо встановили, що, незважаючи на офіційний дозвіл лише на проведення противарійних робіт із відновлення зовнішніх фасадних стін, ТОВ «Фер-Ма» без погодження з органом охорони культурної спадщини самовільно здійснив демонтаж міжповерхових перекриттів, внутрішніх стін та сходів, що прямо суперечить затвердженому робочому проекту та може призвести до непоправних втрат матеріальних цінностей цінного архітектурного об'єкта і навіть його втрати.

22 серпня 2025 року Подільський районний суд Києва за клопотанням прокуратури наклав арешт на будинок з Хлібною лавкою – із забороненою його відчуження і забороню на проведення будь-яких робіт в цій будівлі. І це було зроблено задля того, щоб хоча б на час судів зберегти вказаний об'єкт. Втім, 4 грудня того ж року той же суд за клопотанням ТОВ «Фер-Ма» скасував зазначений арешт.

Так, у компанії переконали суддю в тому, що насправді вона виконувала невідкладні противарійні роботи, адже вказане нерухоме майно на момент його придбання впродовж тривалого періоду часу не експлуатувалось і перебувало в неналежному стані. При цьому, мовляв, ці роботи виконувалися після проведення необхідних проектно-вишукувальних робіт і за погодженням з Департаментом охорони культурної спадщини. Крім того, у ТОВ «Фер-Ма» зазначено, що на момент укладення охоронного договору зaborони на проведення будівельних робіт може призвести до того, що будівля зазнає uszkodжень, які з подальшим плином часу можуть стати невідворотними та такими, які вже не підлягають реставрації – враховуючи негативний вплив погоди та опадів в осінньо-зимовий період. Серед іншого, у компанії підкреслили, що з моменту накладення арешту правоохоронці не здійснювали будь-яких слідчих дій у вказаному провадженні.

Зазначимо, що вже під час вказаного слідства, 4 лютого 2024 року, Департамент охорони культурної спадщини КМДА здійснив ще один огляд вказаного будинку. Тоді було встановлено, що стан цього об'єкту культурної спадщини є незадовільним, а на дерев'яному фасаді наявні ознаки проведення противарійних робіт – зокрема, йшлося про те, що на архітектурні елементи будівлі встановлені металеві укріплювальні конструкції. У свою чергу, станом на 17 травня 2026 року Департамент територіального контролю КМДА склав понад два десятки приписів з вимогою демонтувати самовільно встановлені будівельні ригельники й самовільно повисшений захисний будівельний бар'єр – інспектори відвідують цю локацію раз на два тижні.

При цьому, в липні 2025 року все та ж Подільська окружна прокуратура подала до КОАС позов щодо зобов'язання ТОВ «Фер-Ма» виконати вимоги вищезгаданого охоронного договору. Йшлося про те, що компанія має привести будинок з Хлібною лавкою до належного стану шляхом виконання ремонтно-реставраційних робіт за проектом реставрації і пристосування будівлі під сучасні потреби погодженням у встановленому законодавством порядку. Підставою цього звернення до суду стало порушення вимог пам'яткоохоронного законодавства та умов охоронного договору – вочевидь, йшлося про виконання раніше обставин. 16 липня 2025 року КОАС відкрив провадження по цій справі, але станом на сьогодні цей спір ще не розглянуто по суті.

У жовтні 2025 року столичний пам'яткоохонець Дмитро Перов зареєстрував петицію до Київради з вимогою зняти завісу з будинку з Хлібною лавкою, за якою, мовляв, руйнують це будівлю. Активіст уточнив, що за останній рік підприємці самовільно демонтували всі внутрішні перекриття об'єкту культурної спадщини, знищували його інтер'єр. При цьому, мовляв, не діяли жодні кримінальні провадження і приписи щодо припинення робіт, на початку жовтня 2025 року роботи відновилися.

Цього разу власник будинку вирішив його захистити будівельною сіткою, за якою простіше ховати порушення закону. Віч, напевно, неодноразово бачили, як за такими зависими безслідно зникають історичні будівлі Києва, а через певний час там з'являється щось більш комерційно привабливе. Тож, ми просимо виконати припис Департаменту територіального контролю КМДА від 3 жовтня 2025 року щодо примусового демонтажу самовільно встановлених будівельних ригельників та будівельної сітки на пам'ятці архітектури», – підкреслив Дмитро Перов.

Втім, його петиція не набрала необхідної кількості голосів (усього 1,5 тис. при необхідному мінімумі 6 тис.), а тому столична влада де-юре мала право нік на неї не реагувати.

Трохи деталей

Ще у травні 2025 року у медіа була інформація, що в будівлі на вул. Ярославів Вал, 27 планується відкриття ресторану «Буффало» відомої мережі Tapatio Family. Втім, по факту він там так і не запрацював. А у листопад 2025-го ветеран російсько-української війни, активіст та спортсмен Артем Грот повідомив, що в цій локації має з'явитися ветеранський ресторан. Тоді він уточнив, що ветеранам запропонували вигідні умови оренди – тобто, йшлося про те, що в цієї будівлі на той час був орендар, але хто саме це був, не повідомив ні Грот, ні інші джерела. Врешті-решт, у березні 2026 року цей заклад було відкрито – він отримав назву «Al Foto» та спеціалізується на італійській кухні.

Що цікаво, на будинок з Хлібною лавкою свої претензії внішала інша юридична структура – компанія Intereff Inc. Її представники стверджують, що ще з 2005 році саме вона стала власником будівлі, але так право, мовляв, належним чином не було зареєстровано. Наразі з цього приводу тривають судові спори, а у ТОВ «Фер-Ма» звільняють про спробу рейдерського захоплення майна та є у вересні 2025-го повідомили про це Нацполіції, яка вже відкрила відповідне кримінальне провадження.

Що відомо про діючих осіб

За даними аналітичної системи Youcontrol, столицею ТОВ «Фер-Ма» було зареєстровано у липні 2020 року. Наразі його керівництвом зазначено Маланья Зінчук, засновником – ТОВ «Альморат», хімічним бенефіціаром – хвиїнка Тараса Родченка.

Втім, столичні активісти пов'язують «Фер-Ма» з Горем Керченком та Дмитром Федотенковим (про це повідомляли, зокрема, Дмитро Перов). Так, Керченко є столичним підприємцем, який відомий як співвласник мережі кафе-барів «Soft Life», крипто-проекту «Тінізі» та інших інших бізнесів. Громадськості він також відомий під «псевдонімом» Тонізік – інформація про це є у низці джерел. При цьому, деякі медіа стверджують, що Керченко має тісні зв'язки з мером Києва Віталієм Кличком – ба більше, окремі джерела називають «Тонізіка» не інше як «сірим кардиналом Кличка». Втім, звісно, прямих підтверджень цьому, окрім статей у ЗМІ, немає.

Що стосується Дмитра Федотенкова, то саме він був співвласником вищезгаданого мережі Tapatio Family (також його компанія управляла такими відомими київськими ресторанами, як «Муракан», «Рухляк», «Табак», «Дрова», «Навчент»). Однак у другій половині 2022 року він продав згадану мережу німецькому бізнесмену та співвласнику крафтових заводів Флоріану Болену. Сталося це, вочевидь, на фоні того, що до Федотенкова мали питання державні та правоохоронні органи.

Так, у травні 2023 року йому було заочно повідомлено про підозру у фінансуванні війни проти нашої держави – мовляв, частину коштів від своїх придбків в Україні він виводив саме до країни-агресора. У зв'язку з цим Федотенкова, який за місцем до початку повномасштабної війни поїхав у жемі України проживати у Відні (Австрія), було опозначено у міжнародній розшуку. До слова, в Австрії він також займається гастробізнесом. Серед іншого, кілька років тому ексклюзивним будівельним корпорації «Укрбуд» Максим Микитась звинувачував Дмитра Федотенкова у співучасті у «відкритті» ТОВ «Укрбуд Девелопмент» – компанії, яка, використовуючи бренд «Укрбуду», по факту будувала більшу частину комплексів цієї корпорації.

В Києві систематично виникають ситуації щодо знищення як тих історичних об'єктів, які вже визнані пам'ятками і мають охоронний статус, так і тих, які міська влада досі не спроможна включити до відповідних переліків. У випадках, коли руйнуються будівлі «без статусу», активісти майнастше закликають керівників міста в підірваний інтересам забудовників, адже останнім за таких обставин не треба погоджувати містобудівні зміни з органами охорони культурної спадщини.

Наприклад, суспільним резонансом минулоріч супроводжувалася історія наркешено запланованого будівництва торговельно-розважального центру на території колишнього Лук'янівського трамвайно-тролейбусного депю. Активісти-пам'яткоохоронці наполягали, що замість запланованої реставрації розташованих там двоє будівель 1900-1910 років, які мають охоронний статус і повинні стати частиною нового комерційного об'єкту, фактично відбувається їх руйнування. На фоні цього у КМДА винесли два приписи щодо зупинки робіт на цій території, а знезгодом з цією задавою громадськість подала звернення до прокуратури, в результаті чого відбулося порушень. У свою чергу забудовник – ТОВ «Будіток», яке входить до складу естонського девелопера «Atiscano», зупинитись, схоже, не збирається – наполягає, що усе проходить в рамках закону і що він «ритує» ці споруди, намагаючись зберегти їхню цінність.

Також наразі столична Нацполіція розслідує факт можливого умисного руйнування т.зв. «Магазина Довжика» на вул. Сагайдачного, який був збудований у 1825 році та є пам'яткою архітектури місцевого значення. Правоохоронці встановили, що не діяли жодні на наявність охоронного договору на цю будівлю та декілька приписів від КМДА щодо необхідності її відновлення, власник об'єкта – ТОВ «Кавицький» (її бенефіціарами вважаються двоє подружжя бізнесменів Михайла і Оксани Кавицьких) – не відповідала вимогам щодо захисту пам'ятки. До слова, в Австрії він також займається гастробізнесом. Серед іншого, кілька років тому ексклюзивним будівельним корпорації «Укрбуд» Максим Микитась звинувачував Дмитра Федотенкова у співучасті у «відкритті» ТОВ «Укрбуд Девелопмент» – компанії, яка, використовуючи бренд «Укрбуду», по факту будувала більшу частину комплексів цієї корпорації.

Втім, його петиція не набрала необхідної кількості голосів (усього 1,5 тис. при необхідному мінімумі 6 тис.), а тому столична влада де-юре мала право нік на неї не реагувати.

Довдака. Будинок з Хлібною лавкою є унікальним зразком міської садбиної архітектури Києва, зведеним у 1860–1877 роках (за іншими даними – до 1863 року) у стилі піаньного класицизму на замовлення титулярного радника Олександра Кобилянського. Своєю відомою назву двоповерхового споруда з дерев'яним мезоніном отримала через те, що у перші півтора десяти років перший поверх займала популярна серед містян кав'ярня та їдальня, тоді як верхній поверх залишався житловим. Протягом ХХ століття призначення та внутрішнє планування будівлі неодноразово змінювалося, у т.ч. відповідало до потреб різних радянських установ. Серед іншого, у 1980-х роках у її стінах тривалий час функціонував будівельно-монтажне управління №26. Офіційний охоронний статус пам'ятки архітектури місцевого значення будівля отримала у 1998 році – відповідно до розпорядження КМДА.

Автор: **Олександр Глазунов**

Джерело: **КиївВлада**

Віктор Савчук
головний редактор

Окреме редакційне та визначає редакційну стратегію. Понад 20 років у журналістиці, спеціалізується на розслідуванню у сфері захисту та бізнесу.

Сторінка для друку

Теги: [Кобилянський](#) [Интерес Inc](#) [ТОВ Кавицький](#) [ТОВ Будіток](#) [Кучеренко Ігор](#)

[ТОВ Альморат](#) [Олександр І](#) [ТОВ Фер-Ма](#) [Київський окружний адмінсуд \(КОАС\)](#)

[Федотенков Дмитро](#) [Соловова Марина](#) [Старостенко Ганна](#) [Перов Дмитро](#)

[Кличко Віталій](#) [КОАС](#) [КМДА](#) [Київ](#)

Читайте по темі:

Обшуки, заборонені речовини та розслідування в справі тольменеджери «Ківестару» Вікторія Кирилівна

Збитки сягли пів мільярда гривень: російський удар спричинив значні руйнування в Києві-Печерській лаврі

У Києві вивисено вибори агіту РО, який намагався виробити півсьководу, змінивши його на зустріч з «Дітиною»

Через півтора року ліквідовано 90% діячів УкрВеликого собору Києво-Печерської лаври

У Києві ліквідували скану збитку гуманітарних авто на 17 тисяч доларів

Від повноцінної війни під Києвом до мільйонних масштабів: як очилі Ігоря Уєнка стали власниками елітної нерухомості Києва

Нацполіція затримала чоловіка, який за 30 тисяч доларів обіцяв вловити на рішення ЦІК

У Києві вивисло удар дрона у власній квартирі жителя згоріло літнє подружжя

У Києві автобус продавтив зупинку громадського транспорту: є постраждалі

Маски на дівці та 26 парамісць у «Комфорт-Тауні»: як загигталася родина екссудіи Вищого господарського суду

Коментарі:

Comments powered by Disqus

ПРО РОЗСЛІДУВАЧ ЧИНОВНИКИ ДЕПУТАТИ ПРОКУРОРИ СУДДІ СЛОВОВНИК ОЛІГАРХИ БІЗНЕСМЕНИ КОРУПЦІЯ КОНФЛІКТИ ПОДІЛІ ВІЙНА АРХІВ

РОЗСЛІДУВАЧ 2022–2026 © Розслідувач.Інфо

Політика конфіденційності 0271933

ВАЖЛИВІ НОВИНИ

Атомний дербан: «Енергоатом» долучає майже пів мільярда фірм-Банкруту, яка вже «взула» його на 170 мільйонів

Вбитий в Іспанії Андрій Партнов був під прицелом місячними слідство вийшло на брата Іззізізізі Із російськими паспортиами

«Інвестиція» для «Саші Седого»: як Олександр Свідков та митновники розпиляли 250 мільйонів на проекті Кіпсрап

Останні Новини

17.06.2026, 00:09 - **Тіаф**
Скандальний захід у Європарламенті: поєва припинила керівельського курсу спринкниа каіно обрареня

16.06.2026, 23:54 - **Корупція**
Київрада має намір викупили Гротася Яр у забудовників за 1,2 мільярда гривень, аби обслуговувати там ландшафтний заказник

16.06.2026, 23:51 - **Корупція**
Шоковий подорожний потік у 700 тисяч доларів: хто є спотів за прикриттям казино Veiking – Журіла

16.06.2026, 23:42 - **Тіаф**
Ще один випадок у Києві: правоохоронці силоміць затягнули чоловіка до автобуса ЦІК

16.06.2026, 23:39 - **Бізнесмен**
La corruption dans les ports d'Odessa: Dmitry Kovalenko s'interroge de savoir si les entreprises ukrainiennes ont des contrats pour le transit de ses c'itoyens

16.06.2026, 23:36 - **Тіаф**
Київрада має намір викупили Гротася Яр у забудовників за 1,2 мільярда гривень, аби обслуговувати там ландшафтний заказник

16.06.2026, 23:33 - **Тіаф**
Обшук, заборонені речовини та розслідування в справі тольменеджери «Ківестару» Вікторія Кирилівна

16.06.2026, 23:30 - **Тіаф**
Кік до захисту польської уряд офіційно затвердив створення постійної американської бази

16.06.2026, 23:27 - **Тіаф**
США хотів зняти обмеження на продаж французької нафти в рамках нової угоди – WSJ

16.06.2026, 23:24 - **Тіаф**
Розклад дипломатичних заходів: Володимир Зеленський має намір провести зустріч із Дональдом Трампом

16.06.2026, 23:21 - **Віна**
Вибухи в Запоріжжі: противник завдав ударів по місту безпілотниками

16.06.2026, 23:18 - **Віна**
Фінал історії «особистого клієнта» Кадирова: медіа повідомили про знищення Агурра Демінустаново

16.06.2026, 23:12 - **Тіаф**
Необачені черги у «Шенгін» рух пасажирського транспорту фактично зупинився

16.06.2026, 23:06 - **Тіаф**
Скандальний захід у Європарламенті: поєва припинила керівельського курсу спринкниа каіно обрареня

16.06.2026, 23:03 - **Тіаф**
Вашингтон висуває Ірану вимоги у зв'язку з АІ Агабуа

16.06.2026, 22:57 - **Тіаф**
30 доларів за один квадратний метр? 170 тисяч доларів щомісячної «данини»: як організувала система керування торгівлею в Одесі

16.06.2026, 22:50 - **Тіаф**
Справу щодо фальшивих сертифікатів EUR 1: суд повернув прокурорам справу директора ТОВ «ЦІТ КАР ТРЕЙДІНГ»

16.06.2026, 22:48 - **Тіаф**
«Робочі епізоди» з наслідками: на Прикарпатті між сантехніками спалахнула білка під час заміни стояків, у результаті чого один із них потрапив до лікарні

16.06.2026, 22:42 - **Віна**
Нова загроз в повітрі: «Фіш» повідомляють про використання противником дрона нового типу на фронті

16.06.2026, 22:33 - **Тіаф**
Сім років ув'язнення: на Закарпатті кастрація фінансової установи обрала клієнтів на Мільйони гривень

16.06.2026, 22:30 - **Тіаф**
«Поголеве» неадекватне постачання іроби: на Волині зупинили онлайн-продавця револьверів

16.06.2026, 22:28 - **Віна**
Небезпека для Костянтинівки: DeepState розкриває повторення перодського сценарію

16.06.2026, 22:18 - **Тіаф**
Катастрофа в повітряному просторі Хмельниччини: оприлюднено імена загинилих членів екіпажу бомбардувальника Су-24М