КМДА виграла перший раунд суду проти власника «будинку з Хлібною лавкою»: з компанії стягнуть 341 тисячу штрафу

Читать на русском | Додати як бажане джерело в Google

КМДА виграла перший раунд суду проти власника «будинку з Хлібною лавкою»: з компанії стягнуть 341 тисячу штрафу

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 проєктною документацією, але не сплатила – відповідні санкції були накладені ще наприкінці 2024-го. Де-юре ТОВка ще має право оскаржити програшне рішення в суді апеляційної інстанції. При цьому, раніше претензії до "Фер-Ма" мала й столична прокуратура. Наприклад, у 2023 році правоохоронці відкрили кримінальне провадження за фактом того, що під виглядом реконструкції насправді відбувається руйнування цієї пам'ятки. Прокуратура навіть добилася арешту на будівлю, втім невдовзі його було скасовано. Крім того, правоохоронці минулоріч в судовому порядку висунули вимоги провести в будівлі ремонтно-реставраційні роботи, однак на сьогодні цю справу ще не було розглянуто.

Як стало відомо КВ, ще 23 квітня 2026 року Київський окружний адмінсуд (КОАС) задовольнив позов Департаменту охорони культурної спадщини Київської міськдержадміністрації (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 воно начебто здійснювало у належній компанії будівлі на вул. Ярославів Вал, 27 у Шевченківському районі столиці (відома як "будинок з Хлібною лавкою") роботи, які не були передбачені проєктною документацією.

Зазначимо, що ТОВ "Фер-Ма", схоже, ще залишає за собою право на апеляційне оскарження програшного для себе рішення суду першої інстанції.

Про що суд

Ще 16 жовтня 2024 року Департамент охорони культурної спадщини КМДА здійснив візуальне обстеження будинку з Хлібною лавкою на вул. Ярославів Вал, 27. Саме тоді чиновниками було встановлено, що ТОВ "Фер-Ма" здійснює в будівлі роботи, які не були передбачені проєктною документацією. Остання, своєю чергою, була погоджена тим же департаментом 20 січня 2022 року і передбачала проведення робіт з підсилення зовнішніх фасадних стін. При цьому, проєктом не було передбачено будь-які роботи в середині приміщень.

За результатами огляду того ж дня, 16 жовтня, вищезгаданий департамент направив власнику будівлі припис про припинення виконання будь-яких робіт у вказаних приміщеннях. Згідно з цим "застереженням", ТОВ "Фер-Ма" мало надати на розгляд до Департаменту охорони культурної спадщини КМДА науково-проєктну 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-проєктну документацію не надано тощо. Як наслідок, спочатку, 31 жовтня 2024 року департамент склав акт про вчинення правопорушення у сфері охорони культурної спадщини, а 4 листопада того ж року виніс 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, охоронюваній археологічній території, охоронним зонам, історичним ареалам населених місць" і ще один штраф на таку ж суму за "недодержання вимог щодо захисту, збереження, утримання, використання, реставрації, реабілітації пам`яток, у тому числі тих вимог, що передбачені охоронними договорами, умисне доведення їх до стану руйнації". Крім того, постановою була передбачена санкція в сумі 1700 гривень за невиконання припису органів охорони культурної спадщини.

Будинок з Хлібною лавкою станом на 2026 рік (фото Дмитра Перова)

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

Передісторія

3 серпня 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. Відповідно до положень 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 впорядкування її території, виконання реставраційних, ремонтних та інших робіт – усе це мало відбуватися згідно з науково-проєктною документацією і за письмовим дозволом чиновників столичної мерії.

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

При цьому, перша перевірка того, як "зберігається" будинок з Хлібною лавкою, відбулася ще 21 червня 2023 року. Тоді Департамент охорони культурної спадщини КМДА під візуального обстеження цієї пам'ятки встановив факт наявності загрози подальшого пошкодження або втрати цього об`єкта. Так, чиновники дійшли висновку, що стан будівлі 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 №42023102070000264 за фактом того, що ТОВ "Фер-Ма" під виглядом реконструкції насправді начебто хоче зруйнувати цю 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, попри офіційний дозвіл лише на проведення протиаварійних робіт із підсилення зовнішніх фасадних стін, ТОВ "Фер-Ма" без погодження з органом охорони культурної спадщини самовільно здійснило демонтаж міжповерхових перекриттів, внутрішніх стін та сходів, що прямо суперечить затвердженому робочому проєкту та може призвести до непоправних втрат матеріальної структури 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 забороною його відчуження і забороною на проведення робіт в цій будівлі. Це було зроблено задля того, щоб хоча б на час слідства 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 протиаварійні роботи, адже вказане нерухоме майно на момент його придбання впродовж тривалого проміжку часу не експлуатувалося і перебувало в неналежному стані. При цьому, мовляв, ці роботи виконувалися після проведення необхідних проєктно-вишукувальних робіт і за погодженням з Департаментом охорони культурної спадщини. Крім того, у ТОВ "Фер-Ма" зазначили, що накладення в рамках арешту заборони на проведення будівельних робіт може призвести до того, що будівля зазнає ушкоджень, 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 вказаної будівлі. Тоді було встановлено, що стан цього об`єкту культурної спадщини є незадовільним, а на дворовому фасаді наявні ознаки проведення протиаварійних робіт – зокрема, йшлося про те, що на архітектурних елементах будівлі встановлені металеві укріплюючі конструкції. Своєю чергою, станом на 17 травня 2026 року Департамент територіального контролю КМДА склав понад два десятки приписів з вимогою демонтувати самовільно встановлені будівельні риштування й самовільно повішений захисний будівельний банер – 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 проєктом реставрації і пристосування будівлі під сучасні потреби погодженим у встановленому законодавством порядку". Підставою цього звернення до суду стало порушення вимог пам'яткоохоронного законодавства та умов охоронного договору – вочевидь, йшлося про встановлені раніше обставини. 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'яткоохоронець Дмитро Перов зареєстрував петицію до Київради з вимогою зняти завісу з будинку з Хлібною лавкою, за якою, мовляв, руйнують цю будівлю. Активіст уточнив, що за останній рік підприємці самовільно демонтували всі внутрішні перекриття об'єкта культурної спадщини, знищивши його інтер'єри. При цьому, мовляв, не дивлячись на кримінальне провадження і приписи щодо припинення робіт, на початку жовтня 2025 року роботи відновилися.

"Цього разу власник будинку вирішив його закрити будівельною сіткою, за якою простіше ховати порушення закону. Ви, напевно, неодноразово бачили, як за такими завісами 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 риштувань 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 ніяк 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 «Буффаліно» відомої мережі Tarantino Family. Втім, по факту він там так і не запрацював. А у листопаді 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 суборенди – 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 Forno" та спеціалізується на італійській кухні.

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

Що відомо про дійових осіб

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "Фер-Ма" було зареєстровано у липні 2020 року. Наразі його керівницею зазначено Мальвіну Зінчук, засновником – ТОВ "Альмораді", кінцевим бенефіціаром – киянина Тараса Родаченка.

Втім, столичні активісти пов'язують "Фер-Ма" з Ігорем Кучеренком та Дмитром Федотенковим (про це повідомляє, зокрема, Дмитро Перов). Так, Кучеренко є столичним підприємцем, який відомий як співзасновник мережі фітнес-центрів "Sport Life", крипто-проєкту HitBit та низки інших бізнесів. Громадськості він також відомий під "псевдонімом" "Гонзик" – інформація про це є у низці джерел. При цьому, деякі медіа стверджують, що Кучеренко має тісні зв'язки з мером Києва Віталієм Кличком – ба більше, окремі джерела називають "Гонзика" не інакше як "сірим кардиналом Кличка". Втім, звісно, прямих підтверджень цьому, окрім статей у ЗМІ, немає.

Що стосується Дмитра Федотенкова, то саме він був співвласником вищезгаданої мережі Tarantino Family (також його компанії управляли такими відомими київськими ресторанами, як "Муракамі", "Руккола", Fabius, "Дрова", "Harvest"). 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 прибутків в Україні він виводив саме до країни-агресора. У зв'язку з цим Федотенкова, який за місяць до початку повномасштабної війни покинув межі України і проживає у Відні (Австрія), було оголошено у міжнародний розшук. До слова, в Австрії він також займається гастробізнесом. Серед іншого, кілька років тому ексочільник будівельної корпорації "Укрбуд" Максим Микитась звинувачував Дмитра Федотенкова у співучасті у "віджимі" ТОВ "Укрбуд Девелопмент" – компанії, яка, використовуючи бренд "Укрбуду", по факту будувала більшу частину комплексів цієї корпорації.

Як неодноразово повідомляла КВ, 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 спромоглася включити до відповідних переліків. У випадках, коли руйнуються будівлі "без статусу", активісти найчастіше звинувачують керівництво міста в підігравванні інтересам забудовників, адже останнім за таких обставин не треба погоджувати містобудівні зміни з органами охорони культспадщини.

Наприклад, суспільним резонансом минулоріч супроводжувалася історія навколо запланованого будівництва торгівельно-розважального центру на території колишнього Лук'янівського трамвайно-тролейбусного депо. Активісти-пам'яткоохоронці наполягали, що замість заявленої реставрації розташованих там двох будівель 1909-1910 років, які мають охоронний статус і повинні стати частиною нового комерційного об'єкта, фактично відбувається їхня руйнація. На фоні цього у КМДА винесли два приписи щодо зупинки робіт на цій території, а незгодна з цією забудовою громадськість подала звернення до прокуратури з приводу можливих порушень. Своєю чергою забудовник – ТОВ "Будхол", яке входить до складу естонського девелопера "Arricano", зупинятись, схоже, не збирається – наполягає, що усе проходить в рамках закону і що він "рятує" ці споруди, намагаючись зберегти їхню цінність.

Також наразі столична Нацполіція розслідує факт можливого умисного руйнування т.зв. "Магазина Давидова" на вул. Сагайдачного, який був збудований у 1825 році та є пам'яткою архітектури місцевого значення. Правоохоронці встановили, що, не дивлячись на наявність охоронного договору на цю будівлю та декілька приписів від КМДА щодо необхідності її відновлення, власник об'єкта – ТОВ "Кавицький" (її бенефіціарами донедавна було подружжя бізнесменів Михайла і Оксани Кавицьких) – не відреставрував його. Крім того, вже понад рік в суді "лежить" справа, в рамках якої прокуратура вимагає зобов'язати вказану компанію врешті-решт виконати умови охоронної угоди. При цьому, дуже цікавою була реакція Департаменту охорони культурної спадщини КМДА. Факт руйнування він зафіксував ще у 2023 році, але на початку 2025-го, коли активісти почали бити на сполох і повідомляли про те, що від будівлі, ймовірно, залишилися лише стіни, чиновники заперечували таку інформацію і називали її маніпулятивною.

Крім того, столична громадськість б'є на сполох через будівництво багатофункціонального комплексу (БФК) на вул. Завальній, 2-Д (ймовірно, це все ж буде житловий комплекс). Активісти обурені тим, що він зводиться "під соусом" реконструкції розташованої там найстарішої будівлі лівобережного Києва – дерев'яної садиби. Зокрема, йдеться про те, що "чисто фізично" неможливо "перебудувати" будинок площею 91,6 кв.м у 24-поверхову будівлю, що забудова суперечить Генплану міста (згідно з ним, ця земля належить до території малоповерхової садибної забудови) і що зведення таких висоток в межах пам'ятки історії та ландшафту «Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпро» заборонено. У Департаменті охорони культурної спадщини КМДА поки що розводять руками: чиновники заявляють, що вони не погоджували ці роботи, але навіть не обмовилися жодним словом про те, чи будуть вони "розбиратися з цією ситуацією". Таким чином, вочевидь, робити це доведеться Київраді та Держінспекції з архітектури та містобудування, до яких активісти вже направили звернення щодо перевірки та зупинки будівельних робіт.

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

Довідка. Будинок з Хлібною лавкою є унікальним зразком міської садибної архітектури Києва, зведеним у 1860–1877 роках (за іншими даними – до 1863 року) у стилі пізнього класицизму на замовлення титулярного радника Олексія Кобилянського. Свою відому назву двоповерхова споруда з дерев'яним мезоніном отримала через те, що у перші півтора десятка років перший поверх займала популярна серед містян хлібна крамниця та їдальня, тоді як верхній ярус залишався житловим. Протягом XX століття призначення та внутрішнє планування будівлі неодноразово змінювалося, у т.ч. відповідно до потреб різних радянських установ. Серед іншого, у 1980-х роках у її стінах тривалий час функціонувало будівельно-монтажне управління №26. Офіційний охоронний статус пам'ятки архітектури місцевого значення будівля отримала у 1998 році – відповідно до розпорядження КМДА.

Автор: Олександр Глазунов

Теги: Старостенко Анна | Кавицкая Оксана | Кавицкий Михаил | ТОВ Кавицкий | ООО Кавицкий | ООО Будхол | ООО Укрбуд девелопмент | ООО УБК Укрбуд | АО Строительная компания Укрбуд | ЖК Укрбуд | Микитась Максим | Федотенков Дмитрий | Кучеренко Ігор | Кучеренко Игорь | Родаченко Тарас | Зинчук Мальвина | ООО Альморади | Ресторан Буффалино | Tarantino Family | КОАС | ТОВ Фер-Ма | ООО Фер-ма | КГГА | КМДА | Київ | Киев

Аліна Кравченко
ЖУРНАЛІСТ, ОГЛЯДАЧ

27 травня 2026 г., 18:12 | Переглядів: 1847 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus

2013-2026 © АНТИКОР — національний антикорупційний портал
Реклама на сайті • Наші партнери
Політика конфіденційності
Використання матеріалів сайту дозволено лише за наявності активного гіперпосилання на джерело. Усі права на тексти, зображення, фотографії та відеоматеріали належать їх авторам.