



Пошук...

НОВИНИ КОНФЛІКТИ ПОЗИЦІЯ ДУМКА ПОДІЇ ВІЙНА ВІДЕО БЛОГИ

Судовий бан для "висотки": КМДА через суд зупинила будівництво 27-поверхового ЖК на Коперника

Судовий бан для "висотки": КМДА через суд зупинила будівництво 27-поверхового ЖК на Коперника

Читати на розсуд

Додати як бажане джерело в Google



Судовий бан для "висотки": КМДА через суд зупинила будівництво 27-поверхового ЖК на Коперника

ТОВ "Рибалко-Компані", яке, ймовірно, входить до орбіти відомого девелопера "РІЕЛТ", намагалося в судовому порядку "звільнити" КМДА відати йому МУО на проєктування будівництва житлового будинку на вул. Коперника, 25. Наразі потенційний забудовник, який є суборендарем відомої земельної ділянки, не має успіхів, однак це може оскаржити проєкційні 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 (поперечно йдеться про 27 поверхів) на цій території не можна. І до того ж – ця земля входить в санітарно-захисну зону промислового підприємства (їмні петроградської військово-картографічної фабрики). У 2019 році деякі депутати Київради обурювалися тим, що нова нова "висотка" 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.

Як стало відомо КВ, нещодавно ТОВ "Рибалко-Компані" прогало 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 міської держадміністрації (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 "містобудів".

Про що судовий спір

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 будівними 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 проєктувати багатоквартирний житловий будинок, цільове призначення та категорія земель відповідає намірам забудови.

Щодо наявності санітарно-захисної зони, то в "Рибалко-Компані" повідомили, що ця земля ділянка потрапляє в таку зону навколо території Державного підприємства "Київська військово-картографічна фабрика" (вул. Шульженка, 27/6). Разом з тим, у Товбі назвали суду лист вказаного підприємства, в якому те підприємство про свою ліквідацію, просило знати 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 здійснивала державна установа "Інститут громадського здоров'я ім.О.М. Марзєву 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, вібрацій, ультрафіолетових і електромагнітних хвиль, електромагнітних полів, іонізуючих випромінювань, свідчить про помилковість висновків Департаменту містобудування та архітектури КМДА про перебування відповідної ділянки в межах санітарної зони. Стосовно центральної планувальної зони – ні на момент отримання відмови у видачі МУО, ні на момент подачі позову План з'ясування території центральної планувальної зони Києва не був затверджений Київрадою, як то передбачено Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", тому посилення 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 з'ясування 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 позивача права користування земельною ділянкою з певним цільовим призначенням не створює для нього можливості уникнути від отримання 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. – КВ) 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.

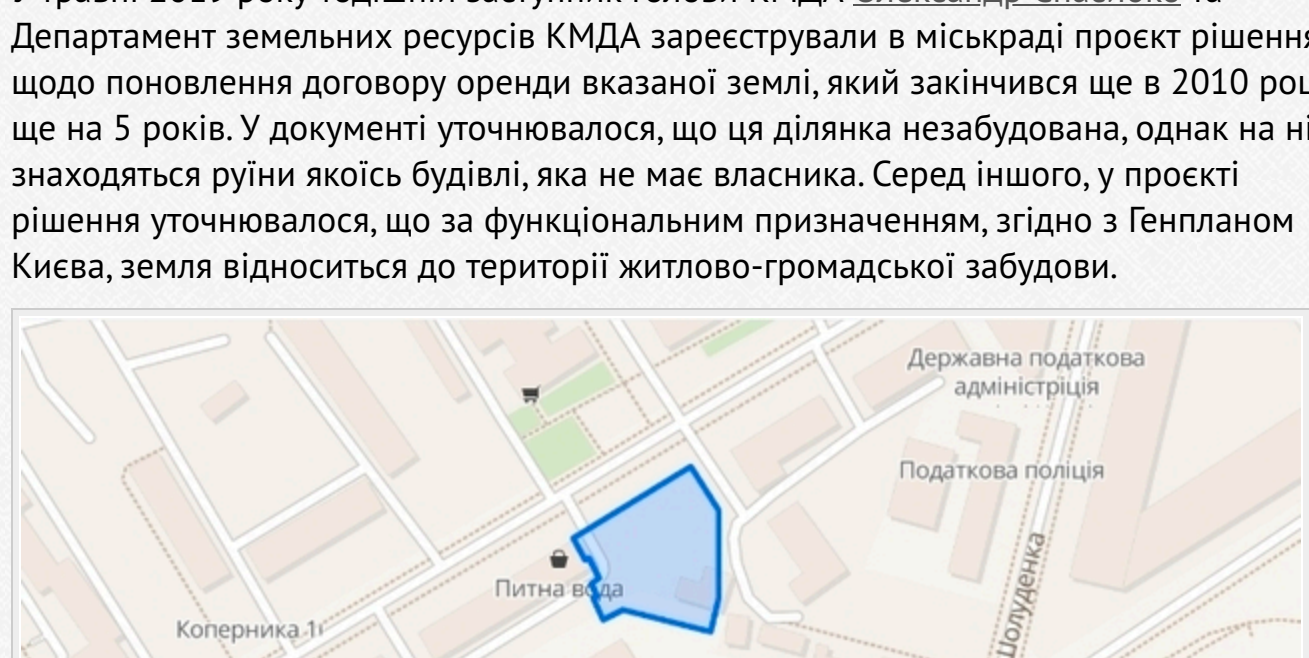
"Відтак, доповіді територія на вул. Коперника, 25 офіційно значиться в межах санітарно-захисної зони, департамент, діючи в межах дискреційних повноважень та на підставі законодавства, позбавлений можливості видати МУО на проєктування об'єкта житлового призначення, оскільки це прямо суперечило б забороні, 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

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 OpenDataBot

Проти ухвалення вказаного документації в той період виступала низка опозиційних депутатів Київради. Зокрема, [Святослав Кутяк](#) 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 (про яку справу йшлося, КВ встановити не вдалося. – КВ). Також народний обранець зазначав, що орендар належним чином не освоїв оренду плати, що Детальний план цієї території (ДПТ) не затверджений (тобто, забудувати її не можна. – КВ) і що потенційне зведення там житлової багатопверхівки 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 Андрушко](#) 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 посиленням 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 знаходяться занебандана будівля та будівельне сміття, а також верстять поодинокі дерева. Втім, станом на сьогодні вказаний документ ще не затверджено міськрадою.



Фотодіагностика 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, засновниками – харків'янку Юлію Зваричову та мешканку Дніпра Анну Божко, яка також є кінцевою бенефіціаркою "Сантани".

Цю компанію окремі джерела ще нещодавно відносили до орбіти впливу дніпровського бізнесмена Олександра Петровського (перше прізвище – Налецький), відомого під прізвиськом "Нарік". Однак, прямий підтвердження цьому немає. Ймовірно, на зв'язи "Сантани" з Петровським може наткнутися той факт, що Анна Божко раніше була співзасновницею ТОВ "Дельмар Таунс" і ТОВ "Дельмар Дніпро Сервіс", а в Дніпрі існує група згаданих бізнесменів "Delmar", яка меє традиційно пов'язується з вказаним 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 Війсковому 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 продвинути зводити на цій території висотний житловий комплекс ЖК бізнес-класу "Delrey".

Треба зазначити, що депутатський корпус тоді залплющив очі на висновок юристів стосовно того, що вказана компанія протрочила термін звернення до влади за такою пролонгацією. Будувати жито на цій ділянці міськрада дозволила лише в 2018 році, змінивши відповідним чином її цільове призначення. Що цікаво, раніше Держзбудінспекція зупиняла дію МУО на проєктування цієї забудови через порушення містобудівного законодавства і трині відмовляла від 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 лівів'янина Романа Тараска.

Вказана компанія, ймовірно, пов'язана з девелоперською компанією "РІЕЛТ". Зокрема, вищезгаданий Роман Тараско раніше був співвласником та керівником низки компаній, які система Youcontrol відносить до однієїменної корпоративної групи "РІЕЛТ", у якій AT SYSTEMS Україна і ТОВ "РІЕЛТ Девелопмент". Також Тараско досі є керівником багатовідомої організації "Безкоштовний фонд Республіки Мельника" (на коліажі праворуч). Останній є власником та багаторічним керівником девелопера "РІЕЛТ", а також одною з ключових осіб однойменної корпоративної мережі "Форкстрот" Олексія Зоюлі. 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 мінімуми ще одного житлового об'єкта на території Києва, який зводився "під прапорами" девелопера "РІЕЛТ" – ЖК "Fonward".

Компанія "РІЕЛТ" 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 "РІЕЛТ" досі третю сходинку рейтингу забудовників жила в Україні від ЛУН та Forbes – той він здав в експлуатацію 1953 квартиру. Більше було лише у "Інтергал-Буду" та івано-Франківського забудовника "Владо". При цьому, в 2025-му "РІЕЛТ" здав в експлуатацію 1964 квартири.

Як раніше повідомляв КВ, у "РІЕЛТ" є й інші скандальні проєкти на території столиці. Так, Головне управління Нацполіції Києва наразі розслідує факт можливий 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-землепорядника, який підписав відповідну заяву ТОВ "Алан Плюс" (орендар землі) до Держгеокадастру про те, щоб на цій землі можна було зводити жито. І цей орган вінс 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 "Алан 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 Пеліх](#). Вона наразі є підозрюваною в рамках справи щодо ймовірного залучення земельної ділянки під колесою огляду на Контрактові площі. Посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з листопада 2016 року, не зважаючи на повний містобудівний хаос в столиці, "спокойні" обіймає [Олександр Сивіусов](#) (на коліажі ліворуч).

Наразі фідеральних відносин столиці контролює вищезгаданий заступник голови КМДА [Владислав Андрушко](#), а за діяльність "містобудівного" департаменту відповідальний інший заступник Віталія Кличка – [Вічеслав Непел](#).

Автор: Олександр Глазунов

Теги:	Тараско Роман	Зоюля Олександр	Зварич Анна	Мельник Ростислав	ООО Алан Плюс	Київ	Київська Віталія
	Нена Стефан	Андрушко Владислав	Турчин Олександр	Турчин Олександр	ООО Петровська автомобільна компанія		
	Дніпро	Нарік	Петровський Олександр	ООО Дельмар Таунс	Божко Анна	ООО Дельмар Дніпро Сервіс	
	Святослав Олександр	Святослав Олександр	ООО Сантанна	ООО РІЕЛТ	ООО Рибалко-Компані	КМДА	Київ
	Київ						

Аліна Краченко
ЖУРНАЛІСТ, ОГЛЯДАЧ

02 квітня 2026 г., 21:45 | Переглядів: 2644 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:
comments powered by Disqus

Важливі новини

10-09-2026
Болгарський ексмаіор Олга Невзорова: як одеська забудовна мафія захопила ділянку Варни
#Варна #Соседка #Болгарія

05-09-2026
Михайло Рева освоїв мільярди на виборчих витратах через ексзаступника голови ОП Кирила Тимошенка
#КМДА #ОП #Тендер

ЦЕНЗУРА ЯК ОБИТИ БЛОКУВАННЯ І ЧИТАТИ НАШ САЙТ

Останні новини

12:24 **Ворог атакував київський центр Кіотопа, під завалом є люди**

12:19 **Зміна лінії фронту в Костянтинівці розширилася** «сіра зона», ворог просувається в Піщаному»

12:10 **Від заяв про «існуєність війни» до виступу перед ЗСУ** українці обурені анонсом концерту дуету ANNA MARA в День Конституції

12:06 **Квартири для сиріт із нафцією**: експосадою Одеської міськради Борну Панову огословили нову підвуду

12:00 **Опунати завадали узору по АЗС у Сумах: поранено трьох людей**

Платити більше за наш канал в Telegram. Оперативно про головне

11:55 **Незаконна вирубка в закарпатку** «Зубриця» на 8 мільйонів: посадовці лісгоспу загрожує до 10 років в'язниці

11:49 **Мільярди контракти на пікапі для ЗСУ** «Лівенія оборонних закупівель» придбала авто за абсолютно непроцедурно

11:44 **Крах «вука Америкаджа»**: У Кремлі звинуватили США в зрадї та огословили про провал домовленостей щодо України

11:39 **Намагаєся провезти понад 120 кілограмів морфону** через «Зелені коридор»: Львів оштрафували порушуючи

11:34 **В Україні відкрили масштабну схему крадіжки газу та світла**: за прошолий літній період брали по майже 100 тисяч гривень

11:31 **Корієнці двістають клубу "Томі"** Вадим Виєнко став власником нового кросовера за понад 1,3 мільйона гривень

11:26 **У Гродненській області білоруси** поблизу кордонів з ЄС розпочали мобілізаційні заходи

11:20 **Дніпро Кувейт сумнівається в зміні позиції** Трамп щодо України та назвав його заяву примисомом

11:13 **"Нацистська парадія"**: Песков озвучив озвучив причиною застави щодо пропани хараїр по російській території

11:10 **"Лукері"** Трамп розкритикував ЄС за обмеження його військового повноважень щодо Ірану

11:02 **Попри дефіцит пального та удари БПЛА**: Песков заявив, що підготовка до парламентських виборів у Росії відбувається за планом

10:55 **Схеми на 244 мільйони БББ** відкрили масштабні підмовні махінації на підприємстві із виробництва асфальту та бітуму

10:50 **Генерал Бен Годже назвав системний ризос** тислі і енергетики РФ ключем до перемоги України

10:45 **Українські дрони перетворюють** околицяні Крим на стратегічний титар для Росії, аналітик Пйтер Зейхан

10:40 **Трамп наполягає, що Іран погодився** на масштабні ядерні інспекції МАГАТЕ в Тегерані заперечують

10:34 **Абсолютний рекорд за 79 років**: Франція перемає найкращоїший день в історії спостережень

10:28 **"Не маю наміру підіривати конфлікт"**: прем'єра Італії висловилася про суперечки з Дональдом Трампом

10:24 **Україна вимагає від США** надати гарантії безпеки

10:20 **Росія звинувачує Україну** у порушенні умов угоди про перемир'я

10:15 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

10:10 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

10:05 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

10:00 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:55 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:50 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:45 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:40 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:35 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:30 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:25 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:20 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:15 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:10 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:05 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

09:00 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:55 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:50 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:45 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:40 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:35 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:30 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:25 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:20 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:15 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:10 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:05 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'я

08:00 **Україна звинувачує Росію** у порушенні умов угоди про перемир'

