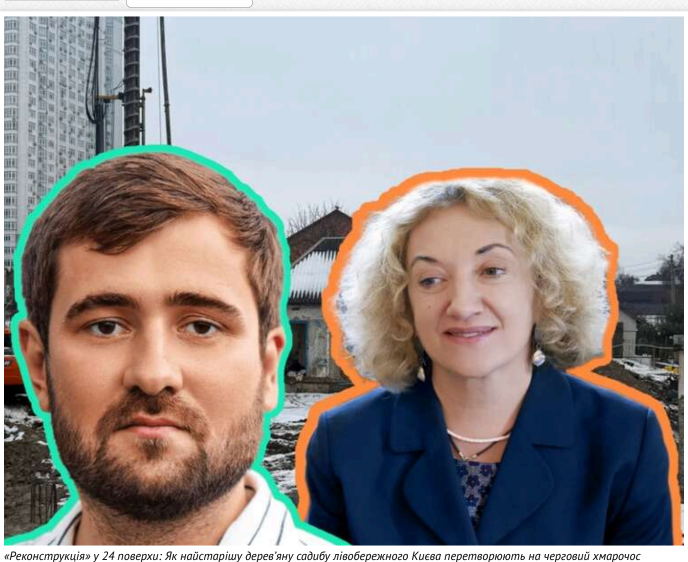
«Реконструкція» у 24 поверхи: Як найстарішу дерев'яну садибу лівобережного Києва перетворюють на черговий хмарочос



«Реконструкція» у 24 поверхи: Як найстарішу дерев'яну садибу лівобережного Києва перетворюють на черговий хмарочос

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. в 24-поверхову будівлю, що забудова суперечить Генплану міста (згідно з ним, ця земля відноситься 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.

Як стало відомо КВ, у столиці розгорається скандал навколо забудови ділянки на вул. Завальній, 2-Д у Дарницькому районі, на якій розташована найстаріша садиба лівобережної частини Києва.

Ще 23 лютого 2026 року столичний активіст пам'яткоохоронець Дмитро Перов повідомив про заплановане знесення вказаного будинку (статусу пам'ятки не має, і у ньому вже тривалий час ніхто не проживає. – КВ). За його словами, у грудні минулого року в Департаменті охорони культурної спадщини Київської міськдержадміністрації (КМДА) було презентовано проєкт реконструкції цієї садиби в 24-поверховий офісно-житловий комплекс із дворівневим підземним паркінгом. Як зазначив Перов, тоді Департамент охорони культурної спадщини КМДА відклав розгляд цього питання. Однак, за свідченням активіста, судячи з працюючої техніки, будівництво тут таки було погоджено.

"Будинок був оздоблений різним декором характерним для Лівобережної дерев'яної архітектури. Лиштви прикрашали флористичні та тваринні мотиви поширені на півночі Полтавщини та півдні Чернігівщини. Ділянка на вул. Завальній, згідно Генерального плану Києва, належить до території індивідуальної садибної забудови (дач), розташована в межах пам'ятки історії та ландшафту «Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпро». Будівництво тут офісних або житлових комплексів заборонено, згідно закону. Власне ця заборона тривалий час і захищала розташовані тут дачі, малоповерхову забудову в охоронних зонах можна побачити з вікна поїзда метро на перегоні «Видубичі» – «Славутич», – розповів Дмитро Перов.

Через кілька днів на звинувачення відреагували у Департаменті охорони культурної спадщини КМДА. Так, в установі повідомили, що насправді вона не погоджувала проєкт. Ба більше – департамент навіть не розглядав його. Так, чиновники уточнили, що насправді Консультативна рада з питань охорони культурної спадщини цього департаменту двічі, 18 грудня 2025 року та 12 лютого 2026 року, розглядала Оцінку впливу проєкту «Реконструкція житлового будинку під багатофункціональний комплекс з об'єктами громадського та соціально-побутового призначення з підземним паркінгом за адресою: м. Київ Дарницький район, вул. Завальна, 2-Д» на зону охоронюваного ландшафту. Так, на першому засіданні Консультативна рада рекомендувала доповнити дослідження точками візуального сприйняття об'єкту, а на другому схвалила доопрацьовані матеріали.

"Ще раз наголошуємо, що ніякий проєкт будівництва або реконструкції на засіданнях Консультативної ради не розглядався і не схвалювався. Дозволів чи інших документів дозвільного характеру департамент не надавав. Тому інформація щодо погодження проєкту є недостовірною, оскільки жодної проєктної документації на погодження через Єдину електронну систему у сфері будівництва не надходило. Питання надання дозволів на будівництво або реконструкцію не належать до повноважень департаменту", – повідомили в Департаменті охорони культурної спадщини КМДА.

Такий вигляд будинок мав до початку будівельних робіт (фото з відкритих джерел)

27 лютого Дмитро Перов зареєстрував петицію до Київради з вимогою зупинити цю забудову. У своєму зверненні активіст вкотре наголосив на цінності будинку на вул. Завальній, 2-Д.

"Ймовірно, це остання збережена житлова садиба, що залишилась від колись розташованого тут селища Осокорки. Історія цього поселення на лівому березі Дніпра сягає 1799 р. Тривалий час найвідомішою спорудою поселення була церква на честь Іоанна Богослова (1869 р.). Однак, в 1930-х роках її розібрали. Тож, дерев'яна садиба з оригінальним різним декором на вул. Завальній, 2б (адреса за "будівельними документами" – вул. Завальна, 2-Д. – КВ), ймовірно, є останньою згадкою про селище, що свого часу дало назву величезному житловому масиву Києва. Поруч ще збереглися залишки старовинного кладовища, а розташування будівлі на ділянці нагадує про трасування історичних вулиць поселень, що мали кардинально інший напрям", – підкреслив активіст.

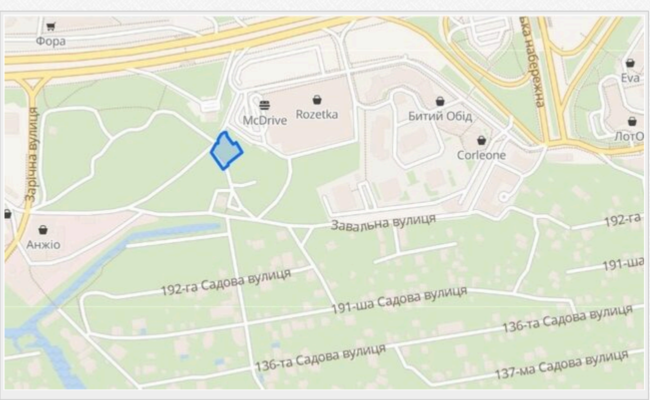
Крім того, він зазначив, що забудовник, вочевидь, свідомо називає фактичне будівництво "реконструкцією". На думку Перова, це робиться, серед іншого, задля того, щоб забудовникам не довелося отримувати містобудівні умови та обмеження (МУО, насправді їх КМДА надало, про що мова йтиме нижче. – КВ).

"Будівництво тут порушує вимоги щодо щільності населення, транспортних шляхів сполучення, забезпечення соціальною та медичною інфраструктурою. Наміри надбувати одноповерхову дерев'яну будівлю XIX ст. двадцяти трьома поверхами не відповідають критеріям та самому змісту поняття "реконструкції". Фактично – це нове будівництво, що планують здійснити в обхід всіх діючих обмежень та заборон. Зокрема, територія віднесена до зони пам'ятки історії та ландшафту "Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпро". Будівництво ще одного хмарочосу тут безпосередньо вплине на видові якості пам'ятки. Крім того, фактичне нове будівництво тут суперечить положенням Генерального плану Києва, що відносить цю територію до території малоповерхової садибної забудови", – зазначено у петиції.

А вже 2 березня Дмитро Перов повідомив, що він з колегами звернулися до Державної інспекції архітектури та містобудування (ДІАМ) з вимогою здійснити позапланову перевірку будівництва на вул. Завальній, 2-Д. Він нагадав, що, згідно з Державними будівельними нормами (ДБН), реконструкція передбачає повне або часткове збереження несучих конструкцій. Однак, за словами Перова, як помітно з проєкту будівництва, жодних несучих або «ненесучих» конструкцій від історичної забудови не залишиться, і по факту йдеться про нове будівництво.

Подробиці

Наразі у відкритих джерелах відсутня інформація, кому належали будинок площею 91,6 кв.м. на вул. Завальній, 2-Д та ділянка під ним (площа – 0,13 га,кадастровий номер – 8000000000:90:013:0090). При цьому, остання, вочевидь, колись була в комунальній власності, після чого була приватизована і, ймовірно, неодноразово перепродана. Врешті-решт, у квітні 2020 року власником садиби і землі став Дмитро Главацький (на колажі ліворуч), а у вересні 2021 року він передав ділянку за договором суперфіція (тобто договором на право забудови) компанії ТОВ "Осокор Девелопмент".



Ділянка на карті порталу Опендатабот

Як з'ясувала КВ, 3 грудня 2021 року Департамент містобудування та архітектури Київської міськдержадміністрації (КМДА) видав ТОВ "Осокор Девелопмент" МУО на проєктування реконструкції житлового будинку на вул. Завальній, 2-Д під БФК з об'єктами громадського та соціально-побутового призначення з підземним паркінгом. У цьому документі, серед іншого, було зазначено, що ділянка під майбутнім комплексом (його висота має скласти не більше 73,5 метрів або 24 поверхи) знаходиться в зоні охоронюваного ландшафту, а тому проєктну документацію необхідно розробляти у т.ч. з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини». Також в "містобудах" уточнювалося, що проєкт архітектурних перетворень на цій території має бути поданий до органів охорони культурної спадщини.

Серед іншого, в МУО було вказано, що ділянка проєктування знаходиться в зоні затоплювальної території 1% повінню та в зоні підтоплення території. У зв'язку з цим на майбутніх забудовників було покладено зобов'язання виконати інженерну підготовку і захист ділянки відповідно до ДБН, а сам проєкт реконструкції має пройти "експертизу в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд". При цьому, в "містобудах" було зазначено, що цільове призначення цієї ділянки – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

У вересні 2024 року та листопаді 2025 року ТОВ "Осокор Девелопмент" двічі зверталося до ДІАМ з приводу видачі дозволу на реконструкцію вказаного будинку під БФК з об'єктами громадського та соціально-побутового призначення з підземним паркінгом. Але обидва рази компанії було відмовлено. У першому випадку підставами стало те, що забудовник не надав інформацію щодо виконання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» і що цільове призначення земельної ділянки, згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, не відповідає намірам забудови. Так, зазначалося, що ця земля призначена "для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку" (тобто, цільове призначення, схоже, було змінено. – КВ). Коли "Осокор Девелопмент" звертався вдруге, то йому було відмовлено через те, що об'єкт будівництва не забезпечений необхідною кількістю машино-місць для постійного зберігання автомобілів.

Але врешті-решт з третьої спроби компанії все ж вдалося переконати ДІАМ – 8 грудня 2025 року інспекція видала ТОВ "Осокор Девелопмент" дозвіл ІУ013251126500 на таку реконструкцію. Генпідрядником цих робіт було заявлено ТОВ "Джі Буд". Згідно з проєктною документацією, вказаний БФК складатиметься з 416 приміщень та груп приміщень. І судячи з їхніх площ, більша частина буде квартирами.

Цікавим є те, що у цьому дозволі вже було зазначено, що вказана ділянка має зовсім інше цільове призначення – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування. Можна припустити, що з таким "цільовим" було простіше отримати дозвіл на зведення "свічки" – зважаючи на те, що на землі для приватної забудови, до якої раніше відносилася ділянка на вул. Завальній, 2-Д, можна будувати максимум "кількаповерхові" будинки. При цьому, такі зміни, найімовірніше, відбувалися за погодженням органів Держгеокадастру, адже Київрада, яка має повноваження "коригувати" цільове призначення ділянок, цього не робила.

Що відомо про забудовників

За даними аналітичної системи Youcontrol, ТОВ "Осокор Девелопмент" було зареєстроване у серпні 2021 року. Його керівником зазначено киянина Ярослава Главацького, який разом зі своїм сином, вищезгаданим Дмитром Главацьким, є кінцевими бенефіціарами вказаної компанії. Главацький-молодший є досить відомим бізнесменом – зокрема, йому належить холдинг "G Car", який надає в оренду автомобілі, що використовуються такими службами, як Uber та Bolt. Також Ярослав Главацький разом з Інною Главацькою є власниками ТОВ "Джі Буд" – компанії, яка заявлена генпідрядником забудови на вул. Завальній.

Примітно, що керівником останньої компанії є Павло Левчишин, який має тісні зв'язки з відомими столичними забудовниками. Так, у 2007-2014 роках він був директором нині ліквідованого ТОВ "Укрпроектреконструкція", власниками якого з 2007 по 2012 роки був народний депутат діючого IX скликання Верховної Ради Андрій Стріхарський (обраний по 196 округу (Черкаська область) від партії "Слуга народу"), а з 2012 по 2016 роки – сестра останнього Віта Камаєва. Крім того, Левчишин у 2023 році нетривалий час був співвласником також ліквідованого ТОВ "БК "Буд Девелопмент" разом з Валерієм Камаєвим (а потім до кінця 2023-го Павло Левчишин був одноосібним власником вказаної компанії), який, за даними медіа, був керівником та власником низки компаній, пов'язаних із забудовником Status Group.

Своєю чергою останню компанію українські медіа приписували саме оточенню Стріхарського – серед іншого, він свого часу був головою її наглядової ради. До слова, Андрій Стріхарський є членом Тимчасової слідчої комісії з питань розслідування фактів корупції в органах державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, яка була утворена Верховною Радою України 15 вересня 2020 року.

У 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 підіграванні інтересам забудовників, адже останнім за таких обставин не треба погоджувати містобудівні зміни з органами охорони культспадщини.

Наприклад, досі не завершена історія збереження історичного будинку Вертипороха (побудований наприкінці XIX століття) на столичному Подолі. Нещодавно власник будівлі – ТОВ "Компанія Новобуд Інвест" – програло відразу два судових спори. Так, прокуратура Києва змогла переконати суд першої інстанції у тому, що вказана компанія має в примусовому порядку укласти з КМДА охоронний договір на дану споруду – вірніше кажучи, вона повинна була це зробити ще в 2019-ому, коли тільки придбала будівлю. Своєю чергою Департамент охорони культурної спадщини столичної мерії виграв справу щодо стягнення з "Компанії Новобуд Інвест" 188,7 тис. гривень фінансових стягнень, які були накладені на неї ще в 2020 році через зафіксоване чиновниками правопорушення у сфері охорони культурної спадщини. Поки тривали ці судові провадження будинок Вертипороха "встиг" ще раз згоріти у квітні 2024-го – пожежі у ньому виникали ледь не щорічно з 2007-го, і це, на думку низки депутатів Київради, свідчить про те, що будівлю навмисно знищують заради подальшої житлової чи комерційної забудови ділянки під ним.

Крім того, суспільним резонансом минулоріч супроводжувалася історія навколо запланованого будівництва торговельно-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'єкту, 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. У свою чергу 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 більше року 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.

Департаментом охорони культурної спадщини КМДА з 23 серпня 2023 року керує Марина Соловйова (на колажі праворуч). Діяльність вказаного структурного підрозділу столичної мерії наразі контролює заступниця голови КМДА Ганна Старостенко. У свою чергу, посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року обіймає Олександр Свистунов, а за діяльність цього департаменту відповідальний інший заступник Віталія Кличка – В'ячеслав Непоп.

Автор: Олександр Глазунов

Теги: Укрпроектреконструкция, Свистунов Александр, Кличко Виталий, Кличко, Непоп Вячеслав, Кавицкая Оксана, Кавицкий Михаил, ТОВ Кавицкий, ООО Кавицкий, ООО Будхол, ООО Компания Новобуд Инвест, Камаев Валерий, Status Group, Главацкий Дмитрий, ДІАМ, ГИАМ, Левчишин Павел, ООО Джи Буд, ООО Осокор Девелопмент, Перов Дмитрий, Активисты, Активісти, КГГА, КМДА, Київ, Киев

Юлія Більченко
ВИПУСКОВИЙ РЕДАКТОР

06 березня 2026 г., 19:28 · Переглядів: 2630 · Коментарі: 0

Роздрукувати · Надіслати товаришу

Коментарі: