



ТИМЧАСОВА СЛІДЧА КОМІСІЯ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

з питань розслідування можливих фактів незаконної забудови, самовільного зайняття земельних ділянок, самовільного будівництва, зловживань щодо використання коштів і майна, що перебуває в управлінні суб'єктів управління об'єктами державної та комунальної власності, які зумовили появу об'єктів незавершеного житлового будівництва, що призводить до порушення права на житло військовослужбовців Збройних Сил України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань та правоохоронних органів спеціального призначення, членів їхніх сімей та внутрішньо переміщених осіб

вул. М. Грушевського, 5, м. Київ, 01008, www.rada.gov.ua

ПРОТОКОЛ № 3

23 січня 2026 року
вул. Липська, 3, м. Київ
11 год. 00 хв.

Головує: голова ТСК, народний депутат України Пузійчук А.В.

Присутні: заступник голови ТСК Фролов П.В., народні депутати України – члени комісії: Білозір Л.М., Гузенко М.В., Мандзій С.В., Марусяк О.Р., Нагаєвський А.С., Неклюдов В.М., Павлюк М.В.

Народний депутат України – секретар ТСК Мамка Г.М., приєднався під час розгляду другого питання порядку денного.

Відсутні: народні депутати України – члени комісії: Демченко С.О., Приходько Н.І., Саврасов М.В.

Ведеться відеозапис та стенограма засідання.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Про аналіз відповідей обласних та Київської міської державних адміністрацій на звернення ТСК щодо надання інформації про наявні об'єкти незавершеного житлового будівництва (довгобуду), забудову яких здійснювали та/або здійснюють суб'єкти господарювання усіх форм власності.

Доповідає: голова ТСК Пузійчук А.В.

2. Про здійснення Державною інспекцією архітектури та містобудування України повноважень у сфері державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду в частині:

2.1) моніторингу будівництва об'єктів житлової нерухомості;

2.2) формування, ведення та узагальнення інформації щодо об'єктів незавершеного будівництва (довгобудів) у тому числі в рамках єдиних державних інформаційно-електронних систем у сфері будівництва;

2.3) дотримання вимог законодавства під час будівництва об'єктів житлової нерухомості на земельних ділянках, що перебувають у користуванні Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, а також установ, організацій і підприємств, що належать до сфери їх управління;

2.4) надання пропозицій щодо удосконалення законодавства в частині врегулювання механізмів завершення будівництва проблемних об'єктів незавершеного будівництва (довгобудів).

Доповідає: голова ТСК Пузійчук А.В.

Виступають: Голова ДІАМ Новицький О.В., директор Юридичного департаменту ДІАМ Федорін І.В.

3. Різне.

1. ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗАСІДАННЯ ТСК

СЛУХАЛИ: Інформацію Голови ТСК Пузійчука А.В. щодо кількості присутніх на засіданні членів комісії та про порядок денний засідання ТСК 12.12.2025 року.

Головуючий на засіданні голова ТСК Пузійчук А.В. поінформував, що на засіданні присутні 9 народних депутатів, до складу ТСК входять 13 народних депутатів, кворум є, роботу розпочато. Також головуючий повідомив, що трансляція засідання комісії ведеться на сторінці ТСК в мережі «Фейсбук».

На засіданні присутні голова ДІАМ Новицький О.В., директор Юридичного департаменту ДІАМ Федорін І.В.

УХВАЛИЛИ: Прийняти за основу та в цілому порядок денний засідання ТСК 23.01.2026 року.

Голосували:

“за” – 9

“проти” – 0

”утрималось” – 0

(рішення прийнято одногосно)

2. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО

2.1. СЛУХАЛИ: про аналіз відповідей обласних та Київської міської державних адміністрацій на звернення ТСК щодо надання інформації про наявні об'єкти незавершеного житлового будівництва (довгобуду), забудову яких здійснювали та/або здійснюють суб'єкти господарювання усіх форм власності.

Головуючий на засіданні ТСК ПУЗІЙЧУК А.В. повідомив, що мета ТСК – проаналізувати довгобуду, які станом на сьогодні є в Україні, і напрацювати законодавчі зміни для отримання інвесторами у власність цих об'єктів. При цьому зауважив, що багато покинутих недобудованих об'єктів знаходяться на земельних ділянках державної власності.

Також було зазначено, що ТСК отримала інформацію про 205 об'єктів незавершеного будівництва. Найбільше довгобудів в місті Києві (82), Миколаївській (23) та Київській (18) областях.

Крім того, єдиним актом, який містить критерії віднесення будівництва до об'єктів незавершеного будівництва, є постанова Кабінету Міністрів України від 15 грудня 2021 року № 1327, яка затверджує Порядок формування переліку об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію. Однак за своїм змістом ця постанова не є нормативно-правовим актом, який би встановлював алгоритм дій для вирішення питання довгобудів.

НЕКЛЮДОВ В.М. поставив уточнююче запитання щодо наданої ОДА інформації про довгобуду у Дніпропетровській області.

ПУЗІЙЧУК А.В. запропонував взяти інформацію ОДА та Київської КМДА про наявні об'єкти незавершеного житлового будівництва (довгобуду) до відома.

УХВАЛИЛИ: Взяти інформацію ОДА та Київської КМДА про наявні об'єкти незавершеного житлового будівництва (довгобуду) до відома.

Голосували: “за” – 8
 “проти” – 0
 ”утрималось” – 0
(рішення прийнято одногосно)

2.2. СЛУХАЛИ: про здійснення Державною інспекцією архітектури та містобудування України повноважень у сфері державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду в частині:

- 1) моніторингу будівництва об'єктів житлової нерухомості;
- 2) формування, ведення та узагальнення інформації щодо об'єктів незавершеного будівництва (довгобудів) у тому числі в рамках єдиних державних інформаційно-електронних систем у сфері будівництва;

- 3) дотримання вимог законодавства під час будівництва об'єктів житлової нерухомості на земельних ділянках, що перебувають у користуванні Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, а також установ, організацій і підприємств, що належать до сфери їх управління;
- 4) надання пропозицій щодо удосконалення законодавства в частині врегулювання механізмів завершення будівництва проблемних об'єктів незавершеного будівництва (довгобудів).

Головуючий на засіданні ТСК ПУЗІЙЧУК А.В. повідомив, що в межах визначених законодавством повноважень у ДІАМ є можливість здійснення моніторингу прийнятих у процесі будівництва житла рішень, дій, бездіяльності як суб'єктів владних повноважень, так фізичних і юридичних осіб, які здійснюють будівництво.

Також станом на сьогодні функціонують створені постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 року № 681 Єдина державна електронна система у сфері будівництва та Реєстр будівельної діяльності як її компонент, які містять інформацію та документи, пов'язані з виконанням будівельних робіт, зокрема про початок виконання будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єктів, і могли б стати одним з інструментів моніторингу житлового будівництва та раннього виявлення об'єктів, що можуть набути статусу долгобудів.

СЛУХАЛИ: голову ДІАМ НОВИЦЬКОГО О.В., який повідомив про практичні заходи, які вживаються ДІАМ з метою завершення будівництва проблемних житлових об'єктів (долгобудів), у тому числі про здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, адміністрування дозвільних процедур у сфері будівництва, а також взаємодію з постраждалими інвесторами.

Крім того, було зазначено про формальну відсутність у ДІАМ повноважень щодо здійснення моніторингу об'єктів незавершеного будівництва та встановлення на час дії правового режиму воєнного стану мораторію на проведення перевірок контролюючими органами.

Також звернено увагу на необхідність доопрацювання програмного забезпечення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва для відображення у ній систематизованої інформації щодо об'єктів незавершеного житлового будівництва.

ПУЗІЙЧУК А.В. поставив запитання щодо прикладів завершення об'єктів житлового будівництва та надання їм правового статусу у випадку фактичної відсутності забудовника і, як наслідок, втрати проєктної документації.

НОВИЦЬКИЙ О.В. повідомив, що відповідний процес починається з відновлення проєктної документації. Якщо таку документацію відновлено, а земельна ділянка під будівництвом перебуває в державній або комунальній власності, в судовому порядку відбувається зміна забудовника.

ПУЗІЙЧУК А.В. попросив ДІАМ надати ТСК інформацію комісії про практичні заходи, які вживаються Інспекцією з метою завершення будівництва проблемних житлових об'єктів (довгобудів), а також взаємодію з постраждалими інвесторами.

Також було поставлено питання про відновлення інвесторами скасованих дозволів на будівництво, зокрема з урахуванням нових ДБН.

НОВИЦЬКИЙ О.В. поінформував, що у таких випадках розробка нового проєкту будівництва здійснюється відповідно до норм, діючих на момент отримання першого дозволу на виконання будівельних робіт.

НЕКЛЮДОВ В.М. поставив запитання щодо наявності звернень до правоохоронних органів стосовно 205 об'єктів незавершеного житлового будівництва, про які повідомили ОДА.

ПУЗІЙЧУК А.В. повідомив, що до правоохоронних органів направлено запити щодо кількості, стану розслідування кримінальних проваджень, що стосуються незавершеного будівництва.

В подальшому на засідання ТСК будуть запрошені представники правоохоронних органів для надання інформації щодо розслідування справ по конкретним об'єктам.

МАМКА Г.М. порушив питання щодо стану вирішення проблем, пов'язаних з діяльністю групи інвестиційно-будівельних компаній «Еліта-Центр», а також можливими порушеннями законодавства під час будівництва на території заводу «Арсенал». Крім того, ним були поставлені питання щодо порушень законодавства під час надання в оренду земельних ділянок, видачі дозвільних документів на будівництво та введення його в експлуатацію, а також стосовно порушень у сфері охорони культурної спадщини. Серед іншого, зазначалося про участь у розслідуванні відповідних справ Військової прокуратури України.

Окремо акцентовано увагу на проблемі житлових будинків, в яких проживають мешканці, але щодо них прийняті судові рішення про знесення.

ПУЗІЙЧУК А.В. зазначив про направлення звернень ТСК стосовно групи інвестиційно-будівельних компаній «Еліта-Центр» та запропонував на наступних засіданнях заслухати представників Офісу Генерального прокурора та Національної поліції України.

Члену ТСК Мамці Г.М. було запропоновано підготувати проєкти звернень ТСК щодо заводу «Арсенал» та до Військової прокуратури України.

МАМКА Г.М. поставив запитання щодо конкретних прикладів взаємодії ДІАМ з постраждалими інвесторами з метою завершення будівництва проблемних житлових об'єктів (довгобудів).

НОВИЦЬКИЙ О.В. поінформував про окремі приклади такої взаємодії.

ПУЗІЙЧУК А.В. запропонував заслухати інформацію стосовно дотримання вимог законодавства під час будівництва об'єктів житлової нерухомості на земельних ділянках, що перебувають у користуванні Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, а також установ, організацій і підприємств, що належать до сфери їх управління.

НОВИЦЬКИЙ О.В. зазначив про надані у попередній відповіді ДІАМ відомості стосовно будівництва на земельних ділянках, що перебувають у користуванні Національної академії наук України, звернувши увагу на те, що НАН України має біля 400 відокремлених підрозділів та установ. Наведене унеможливило б з врахуванням кількості суб'єктів, що здійснюють будівництво, та їх об'єктів встановлення повної інформації з даного питання.

Також було повідомлено про відсутність прецедентів здійснення ДІАМ заходів контролю щодо відповідних об'єктів будівництва.

ПУЗІЙЧУК А.В. поставив питання щодо параметрів пошуку інформації у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, а також стосовно суб'єкта сплати земельного податку з земельних ділянок державної форми власності, де ведеться сьогодні комерційна діяльність.

БІЛОЗІР Л.М. наголосила на доцільності співпраці ТСК з Комітетом Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування з метою напрацювання законодавчих ініціатив з питань добудови проблемних об'єктів незавершеного будівництва.

ПУЗІЙЧУК А.В. запропонував заслухати інформацію щодо удосконалення законодавства в частині врегулювання механізмів завершення будівництва проблемних об'єктів незавершеного будівництва (довгобудів).

Директор Юридичного департаменту ДІАМ ФЕДОРІН І.В. зазначив про необхідність моніторингу і аналізу об'єктів незавершеного будівництва з поділом за двома категоріями: об'єкти, документацію по яким втрачено та неможливо відновити, та об'єкти, щодо яких наявна вся документація, необхідна для завершення будівництва.

Основною проблемою завершення будівництва проблемних об'єктів станом на сьогодні є покладання додаткових фінансових витрат на постраждалих інвесторів. У випадку, коли замовник будівництва самоусунувся від вирішення проблеми, інвестори повинні мати можливість першочергово набути право користування земельною ділянкою, на якій знаходиться об'єкт будівництва, і, відповідно, отримати статус замовника будівництва, в тому числі з правами на незавершений об'єкт будівництва.

ДІАМ готова долучатися до напрацювання законодавчих ініціатив із зазначених питань.

ПУЗІЙЧУК А.В. наголосив на необхідності врегулювання відповідних питань на рівні закону, а також задав питання щодо практики внесення ДІАМ до

інформаційно-комунікаційних систем будівельної документації, яка була оформлена у паперовій формі тривалий час назад.

ФЕДОРІН І.В. повідомив, що такі документи завантажуються до систем на підставі даних, отриманих від забудовників та органів місцевого самоврядування.

ПУЗІЙЧУК А.В. уточнив, чи є видана раніше уповноваженою структурою ДАБІ декларація законною підставою для того, щоб завершити сьогодні раніше розпочате будівництво.

ФЕДОРІН І.В. підтвердив цю тезу.

МАНДЗІЙ С.В. задав питання щодо об'єктів незавершеного житлового будівництва, що перебувають у сфері державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду ДІАМ на території міста Хмельницького та Хмельницької області.

ПУЗІЙЧУК А.В. погодив з Мандзієм С.В. підготовку останнім проєктів звернень ТСК з цих питань.

2.3. РІЗНЕ

У членів ТСК відсутні пропозиції для обговорення.

Засідання ТСК було завершено о 12.45.

**Голова Тимчасової слідчої комісії,
народний депутат України**

Андрій ПУЗІЙЧУК

**Секретар Тимчасової слідчої комісії,
народний депутат України**

Григорій МАМКА

