



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 № 7

17 березня 2026 року
вул. Липська, 3, м. Київ
11 год. 00 хв.

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

Присутні: народний депутат України – секретар ТСК Мамка Г.М., народні депутати України – члени комісії: Демченко С.О., Мандзій С.В., Павлюк М.В., Приходько Н.І., Саврасов М.В.

Після голосування за порядок денний до засідання приєднався народний депутат України – член ТСК Марусяк О.Р.

Відсутні: заступник голови ТСК Фролов П.В., народні депутати України – члени комісії: Білозір Л.М., Гузенко М.В., Нагаєвський А.С., Неклюдов В.М.

Ведеться відеозапис та стенограма засідання.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Про прийняття рішення за результатами розгляду питання «Про стан досудового розслідування кримінальних проваджень щодо об'єкта будівництва «Реконструкція експериментального корпусу з з/б конструкцій під багатофункціональний комплекс на вул. Академіка Булаховського, 2 у Святошинському районі м. Києва. 1 черга – будинок № 1» на закритому засіданні Тимчасової слідчої комісії 10.03.2026 р.

Доповідає: голова ТСК Пузійчук А.В.

2. Про стан об'єкта незавершеного будівництва за адресою: просп. Берестейський (колишній - просп. Перемоги), 131 (секція 3), Святошинський район м. Києва.

Доповідає: голова Тимчасової слідчої комісії Пузійчук А.В.

Виступають:

представники Служби безпеки України:

Лазаренко Олександр Миколайович – перший заступник начальника Департаменту;

Асадчий Вадим Олександрович – помічник начальника Департаменту;

представники ОК ЖБК «Акварин-1»:

Меліхов Сергій Володимирович – голова Правління;

Процевська Світлана Василівна – член Правління.

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 17.03.2026 року.

Головуючий на засіданні голова ТСК Пузійчук А.В. поінформував, що на засіданні присутні 7 народних депутатів, до складу ТСК входять 13 народних депутатів, кворум є, роботу розпочато. Також головуєчий повідомив, що ведеться стенограма засідання комісії та його трансляція на сторінці ТСК в мережі «Фейсбук».

УХВАЛИЛИ: Прийняти за основу та в цілому порядок денний засідання ТСК 17.03.2026 року.

Голосували: “за” – 7
 “проти” – 0
 “утрималось” – 0
 (рішення прийнято одногосно)

2. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО

2.1. СЛУХАЛИ: Про прийняття рішення за результатами розгляду питання «Про стан досудового розслідування кримінальних проваджень щодо об'єкта будівництва «Реконструкція експериментального корпусу з з/б конструкцій під багатофункціональний комплекс на вул. Академіка Булаховського, 2 у Святошинському районі м. Києва. 1 черга – будинок № 1» на закритому засіданні Тимчасової слідчої комісії 10.03.2026 р..

Головуючий на засіданні ТСК ПУЗІЙЧУК А.В. повідомив, що з метою завершення розгляду питання на попередньому засіданні ТСК пропонується прийняти таке рішення:

«Інформацію про стан досудового розслідування кримінальних проваджень №№ 62021000000000017, 12015100000001088, 42023000000000455 щодо об'єкта будівництва «Реконструкція експериментального корпусу з з/б конструкцій під багатофункціональний комплекс на вул. Академіка Булаховського, 2 у Святошинському районі м. Києва. 1 черга – будинок № 1» взяти до відома.»

УХВАЛИЛИ:

Інформацію про стан досудового розслідування кримінальних проваджень №№ 62021000000000017, 12015100000001088, 42023000000000455 щодо об'єкта будівництва «Реконструкція експериментального корпусу з з/б конструкцій під багатофункціональний комплекс на вул. Академіка Булаховського, 2 у Святошинському районі м. Києва. 1 черга – будинок № 1» взяти до відома.

Голосували: “за” – 7
 “проти” – 0
 “утрималось” – 0
 (рішення прийнято одногосно)

2.2. СЛУХАЛИ: Про стан об'єкта незавершеного будівництва за адресою: просп. Берестейський (колишній - просп. Перемоги), 131 (секція 3), Святошинський район м. Києва.

Головуючий на засіданні ТСК ПУЗІЙЧУК А.В. повідомив про присутніх на засіданні представників Служби безпеки України та ОК ЖБК «Аквамарин-1» та зазначив, що на звернення ТСК щодо надання наявних на території м. Києва довгобудів КМДА надано відповідний перелік об'єктів, до якого включено комплекс житлових будинків на проспекті Берестейському, 131 (ЖК «Аквамарин»), замовником якого є СБУ.

За інформацією КМДА: ступінь готовності об'єкта становить близько 70%; об'єкт має високий рівень будівельної готовності та може бути добудований за умови врегулювання правових та дозвільних питань.

Земельна ділянка площею 1,4403 га по просп. Перемоги, 131 передана СБУ в постійне користування надано для будівництва житлових будинків згідно з

рішеннями Київської міської ради від 23.10.2003 р. (№ 122/995) та від 06.10.2011 р. (№ 340/6556) (державний акт на право постійного користування земельною ділянкою видано 28.04.2012 р № 05-9-00087).

10.02.2005 р. між СБУ і ТОВ «БІК «Інтербудінвест» укладено Договір пайової участі у будівництві житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземними автостоянками по проспекту Перемоги, 131, відповідно до якого СБУ передала функції замовника будівництва ТОВ «БІК «Інтербудінвест». Пізніше до договору неодноразово укладалися додаткові угоди.

22.05.2008 р. ДАБІ видало СБУ дозвіл на виконання будівельних робіт. Генеральним проектувальником будівництва виступав Проектний Інститут СБУ, а генеральним підрядником – ТОВ «Компанія Атол».

Додатковою угодою від 26.09.2007 р. сторони погодились залучити до виконання умов основного договору Службу зовнішньої розвідки як другого замовника.

20.09.2012 р. між ТОВ «ІБФ «АВМ», ТОВ «БІК «Інтербудінвест», СБУ та Службою зовнішньої розвідки укладено договір поруки, згідно з яким поручитель ТОВ «ІБФ «АВМ» зобов'язується у разі ліквідації або визнання банкрутом ТОВ «БІК «Інтербудінвест» виконати його права та обов'язки за основним договором.

16.04.2014 р. постановою Господарського суду м. Києва ТОВ «БІК «Інтербудінвест» визнано банкрутом. В судовому порядку за ним визнано право власності на 78% будівельних матеріалів та обладнання, які були використані в процесі будівництва об'єкта та на 100% будівельних матеріалів та обладнання, які були використані в процесі будівництва недобудованих вбудовано-прибудованих торговельних та офісних приміщень і автомобільного паркінгу. У 2016 році за рішенням суду до його ліквідаційної маси повернуто об'єкт за адресою: просп. Берестейський, 131.

У 2019 році активи продано на аукціоні Товарною біржою «Всеукраїнський торговельний центр», переможцем аукціону визнано ТОВ «Аквія-Ойл». Продаж оскаржується СБУ в судовому порядку. Також аукціон оскаржує об'єднання інвесторів ОК «ЖБК Аквамарин-1».

Додатковою угодою від 08.09.2020 р сторони замінили пайовика ТОВ «БІК «Інтербудінвест» та залучили до виконання умов основного договору нового пайовика ТОВ «Грандінвест ДСК».

Додатковою угодою від 28.12.2023 р. сторони погодились залучити додаткового пайовика ТОВ «Бізнесінвестдевелопмент», яке гарантує добудову об'єкта і введення його в експлуатацію протягом 1095 календарних днів (з моменту передачі їм проектної документації; після ухвалення остаточних судових рішень у справах, які перешкоджають завершенню будівництва; за умови відсутності інших судових заборон та/або інших обмежень, встановлених уповноваженими органами щодо розпорядження, користування або добудови об'єкта).

З 2005 року квота житла СБУ в об'єкті спочатку зменшилась майже в 2,5 рази, а потім була скасована: протокол 1 – 38 квартир площею 3762,21 м²; протокол 2 – 16 квартир площею 1553,50 м² із зменшенням квоти в обмін на площі в об'єкті будівництва за адресою: Харківське шосе, 152, яке також фінансувалося ТОВ «БІК «Інтербудінвест»; додаткова угода 2007 року погоджено передачу квартир в інших новобудах м. Києва в обмін на квоту в об'єкті.

У результаті обов'язок ТОВ «БІК «Інтербудінвест» щодо передачі квартир за квотою згідно з протоколами 1, 2 не виконаний. Інформацію щодо виконання/невиконання ТОВ «БІК «Інтербудінвест» обов'язку передачі площ за адресою: Харківське шосе, 152, за рахунок чого було зменшено квоту СБУ в об'єкті по просп. Перемоги, 131, не надано;

У 2007 році надано 4 квартири в об'єкті та 1 квартиру в с. Петрівське. Отже, замість 38 квартир в об'єкті по просп. Перемоги, 131, СБУ отримано 4.

До ТСК надійшли звернення чотирьох постраждалих інвесторів, у тому числі голови правління ОК ЖБК «Акварин-1» Меліхова С.В., які повідомляють про суттєві порушення їхніх прав та ризики повторного продажу вже оплачених квартир.

Інвестори висловлюють занепокоєння у зв'язку з тим, що СБУ передала частину прав замовника ТОВ «Бізнесінвестдевелопмент», яке, за їх твердженням, не має достатніх ресурсів та планує повторно залучати кошти від фізичних і юридичних осіб, що фактично створює ризик повторного продажу вже оплачених квартир.

До слова запрошено представників СБУ.

перший заступник начальника Департаменту СБУ ЛАЗАРЕНКО О.М. повідомив, що в будинку № 3 СБУ отримано 4 квартири (400 м²). У будинку за адресою: Харківське шосе, 152 також отримано 2223 м². Натомість не отримано квартири у будинку № 2 та будинку № 1, будівництво якого не завершено. Загалом СБУ мало отримати 1100 м².

МАМКА Г.М. поставив питання щодо причин зменшення площ, які СБУ мала отримати в будівництві за адресою: просп. Перемоги, 131.

помічник начальника Департаменту АСАДЧИЙ В.О. зазначив, що додатковою угодою до основного договору та протоколом 2 визначено 16 квартир площею 1553,5 м². Інші правочини, які б визначали отримання СБУ квартир та площ у відповідному об'єкті, відсутні.

ПУЗІЙЧУК А.В. запитав, що є предметом договору між СБУ та ТОВ «БІК «Інтербудінвест» та яка відповідальність за його невиконання.

ЛАЗАРЕНКО О.М. пояснив, що предмет у договорі 2005 року чітко визначено не було, а єдина відповідальність – сплата виконавцем замовнику за кожен місяць прострочення пеню у розмірі 0,1% від простроченої суми або 0,01% неосвоєних коштів за кожен день перевищення термінів виконання робіт.

ПУЗІЙЧУК А.В. попросив пояснити, хто вводив експлуатацію будинку № 2.

ЛАЗАРЕНКО О.М. не зміг відповісти на дане запитання.

ПУЗІЙЧУК А.В. поставив питання щодо строку, протягом якого ТОВ «БІК «Інтербудінвест» зобов'язувалося ввести будинок № 1 в експлуатацію.

ЛАЗАРЕНКО О.М. відповів, що цей строк становить 36 місяців з моменту укладення договору 10.02.2005 р. Також було повідомлено, що СБУ подавала свої вимоги лише під час судового розгляду банкрутства ТОВ «БІК «Інтербудінвест», в тому числі було подано заяву про визнання кредиторських вимог. Інших заходів для виконання забудовником своїх зобов'язань, зокрема нарахування пені, не вживалося.

МАМКА Г.М. спитав стосовно того, чи розслідувалися факти можливого умисного доведення до банкрутства ТОВ «БІК «Інтербудінвест».

ЛАЗАРЕНКО О.М. відповів, що таких розслідувань за наявною у нього інформацією не було.

ПУЗІЙЧУК А.В. запитав щодо кількості квартир, які мали бути передані СБУ у введеному у 2014 р. в експлуатацію будинку № 2, та зазначив, що забудовник фактично вчинив шахрайські дії, продавши квартири, які мали бути передані СБУ.

ЛАЗАРЕНКО О.М. повідомив, що СБУ не зверталася з відповідними заявами до правоохоронних органів.

ПУЗІЙЧУК А.В. спитав, яким чином було підписано акт введення будинку № 2 в експлуатацію, за умови що СБУ не отримала свою частку квартир.

ЛАЗАРЕНКО О.М. відповів, що у нього відсутня дана інформація.

АСАДЧИЙ В.О. доповнив, що за відповідними фактами у 2025 р. проводилася службова перевірка, матеріали якої направлено до Головного управління внутрішньої безпеки СБУ.

ПУЗІЙЧУК А.В. зазначив, що СБУ варто було б звернутися до Національної поліції із заявою про вчинення шахрайських дій та задав питання щодо ролі ТОВ «ІБФ «АВМ», залученого у вересні 2012 р. як поручителя ТОВ «БІК «Інтербудінвест», який у разі ліквідації або визнання останнього банкрутом мав виконати права та обов'язки за основним договором.

АСАДЧИЙ В.О. повідомив, що поручитель фактично не вчиняв жодних дій для вирішення існуючої проблеми.

ПУЗІЙЧУК А.В. порушив питання щодо підстав та процедури вибору ТОВ ІБФ «АВМ» в якості поручителя.

ЛАЗАРЕНКО О.М. не зміг надати пояснення з цього питання, але зазначив, що у 2014 р. ТОВ «БІК «Інтербудінвест» було визнано банкрутом, станом на сьогодні триває ліквідація цієї юридичної особи.

ПУЗІЙЧУК А.В. спитав, як було допущено продаж об'єкта незавершеного будівництва на аукціоні за ціною 2 млн грн.

ЛАЗАРЕНКО О.М. відповів, що СБУ оскаржує результати аукціону в судовому порядку, але не оскаржує оцінку об'єкта незавершеного будівництва. Також СБУ виключено з комітету кредиторів.

ПУЗІЙЧУК А.В. висловив подив недостатньо активною позицією СБУ у захисті своїх інтересів під час процедур банкрутства та ліквідації ТОВ «БІК «Інтербудінвест».

МАМКА Г.М. вказав на необхідність надання СБУ оцінки діям ліквідатора, зокрема в частині можливого перевищення ним повноважень, та з'ясування обставин ймовірно навмисного доведення до банкрутства ТОВ «БІК «Інтербудінвест».

ПУЗІЙЧУК А.В. поставив питання щодо обставин залучення до виконання умов основного договору нового пайовика ТОВ «Грандінвест ДСК».

АСАДЧИЙ В.О. пояснив, що дана юридична особа була залучена за посередництва ТОВ «ІБФ «АВМ». При цьому у період з 2020 року ТОВ «Грандінвест ДСК» фактично також не вчинив жодних дій для завершення об'єкта будівництва.

ПУЗІЙЧУК А.В. запитав, чи є у СБУ як у замовника будівництва перелік постраждалих інвесторів будинку № 1, а також про кількість квартир у цьому будинку.

ЛАЗАРЕНКО О.М. відповів, що такого переліку у СБУ немає, а кількість квартир становить 126.

Також було зазначено, що станом на сьогодні СБУ вважає угоду з ТОВ «Грандінвест ДСК» нікчемною. В якості нового пайовика залучено ТОВ «Бізнесінвестдевелопмент».

ПУЗІЙЧУК А.В. спитав, чому СБУ не вчиняє дій щодо розірвання договору.

АСАДЧИЙ В.О. пояснив, що розірванню договору перешкоджає факт недоотримання СБУ передбачених ним квартир.

ПУЗІЙЧУК А.В. запропонував представникам СБУ з метою завершення будівництва розглянути можливість передачі будинку № 1 кооперативу, утвореному постраждалими інвесторами, та запросив до слова представників ОК ЖБК «Аквамарин-1».

Голова Правління ОК ЖБК «Аквамарин-1» МЕЛІХОВ С.В. повідомив, що 19 квартир у незавершеному будинку № 1 мають бути передані Національному банку України.

СБУ уклала основний договір із забудовником ТОВ «БІК «Інтербудінвест», підписантом від якого виступив Германов Д.І. Будівництво передбачало три секції, автомобільний паркінг на 142 паркомісця і бізнес-центр над паркінгом.

Кошторис становив 81 мільйон 084 тисячі 400 грн. Інвестори вклали близько 190 млн грн, яких, за твердження Германова Д.І., не вистачило для завершення будівництва.

Крім того, Германова Д.І. був причетний до залучення в якості поручителя ТОВ «ІБФ «АВМ», у якому він є засновником. За рахунок коштів інвесторів ЖК «Акварин» було профінансовано будівництво на вул. Герцена.

Проти Германова Д.І. порушено кримінальну справу, станом на сьогодні він перебуває закордоном.

Також було повідомлено про повторний продаж у 2020 р. вже придбаних інвесторами квартир. За цим фактом Меліховим С.В. було ініційовано відкриття кримінального провадження.

Крім того, у 2023 р. народним депутатом України Грищуком Р.П. було направлено звернення щодо діяльності ТОВ «Грандінвест ДСК».

Станом на сьогодні триває судове оскарження ОК ЖБК «Акварин-1» результатів аукціону.

При цьому СБУ як замовник будівництва послідовно відмовлялася долучитися до захисту прав інвесторів, посилаючись на недопустимість втручання у взаємовідносини інвестора та забудовника.

Постраждали інвестори пропонують передати незавершений об'єкт будівництва ЖК «Київміськбуд» для його добудови.

Член Правління ПРОЦЕВСЬКА С.В. доповнюючи сказане, зазначила про можливі шахрайські дії під час процедури банкрутства ТОВ «БІК «Інтербудінвест», а також про те, що постраждалі інвестори не були належним чином поінформовані про хід цієї процедури та вжиті заходи.

ПУЗІЙЧУК А.В. спитав щодо кількості членів ОК ЖБК «Акварин-1».

МЕЛІХОВ С.В. поінформував, що у недобудованому будинку № 1 СБУ належить 7 квартир, 19 – Національному банку України, зі 100 квартир, що залишилося, до кооперативу увійшли власники 71 квартири та 36 зі 142 паркомісць. Також наявні чотири офіси на першому і другому поверхах та дві творчі майстерні на верхньому поверсі.

У будинку продано 100% площ, 29 інвесторів до кооперативу не вступили.

ПУЗІЙЧУК А.В. запропонував представникам ОК ЖБК «Акварин-1» вивчити досвід завершення будівництва проблемних об'єктів іншими житловими кооперативами постраждалих інвесторів, зокрема ОК «ЖБК «Науковий» та ОК «ЖБК «Булгаков».

Було зазначено про необхідність продовження розгляду даного питання порядку денного на наступних засіданнях ТСК та оголошено про закриття засідання.

2.3. РІЗНЕ

У членів ТСК відсутні пропозиції для обговорення.

Засідання ТСК було завершено о 12:59.

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

Андрій ПУЗІЙЧУК

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

Григорій МАМКА