



ТСК ВРУ З РОЗСЛІДУВАННЯ  
ФАКТІВ НЕЗАКОННОЇ  
ЗАБУДОВИ

***Про проблемні питання реалізації проєктів житлового будівництва на земельних ділянках Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, підприємств, установ і організацій, віднесених до їх відання, а також необхідність вдосконалення законодавчого регулювання у цій сфері.***

# ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ДІЯЛЬНОСТІ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ, НАЦІОНАЛЬНИХ ГАЛУЗЕВИХ АКАДЕМІЙ НАУК ТА СТАТУСУ ЇХ МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ»

**Майновий комплекс НАН України є державною власністю.** Майно, закріплене за НАН України та її установами, належить державі та передається їм **у повне господарське відання** (ст. 1).

НАН України: здійснює **управління об'єктами державної власності**, що належать до її майнового комплексу; забезпечує **збереження та ефективне використання державного майна**; не має права змінювати форму власності майна без рішення держави (ст. 2).

Майно НАН України: закріплюється за установами на праві **оперативного управління або господарського відання**; використовується **виключно для виконання статутних завдань**; не може бути відчужене або передане іншим особам без дотримання вимог законодавства (ст. 4).

Земельні ділянки: надаються установам НАН України **у постійне користування**; використовуються **відповідно до цільового призначення**; не можуть бути передані у власність чи інше користування третім особам поза межами закону (ст. 5).

НАН України: несе відповідальність за **збереження державного майна**; забезпечує контроль за ефективністю його використання; зобов'язана діяти в інтересах держави (ст. 6).

# СКОРОЧЕННЯ НАУКОВО-КАДРОВОГО ПОТЕНЦІАЛУ НАНУ (1991-2026 рр.)

**1991 рік: ~90 000 науковців**



**2026 рік:**

**23982 осіб,  
з них - 13003  
наукових  
працівників**

**кадровий склад  
НАНУ зменшився  
майже в 4 рази**



# СПІВВІДНОШЕННЯ АКТИВІВ ТА КАДРІВ НАНУ

За даними державного фінансового аудиту, станом на 30.09.2023 в її активах перебуває **6893** об'єкти нерухомості, з них будівель (частин будівель) — **4447** площею 3332,86 тис. м<sup>2</sup>

Матеріально-технічна база (2023)

**4 447**  
будівель перебуває  
в активах

Це загальна кількість споруд, що належать до структури НАН України.

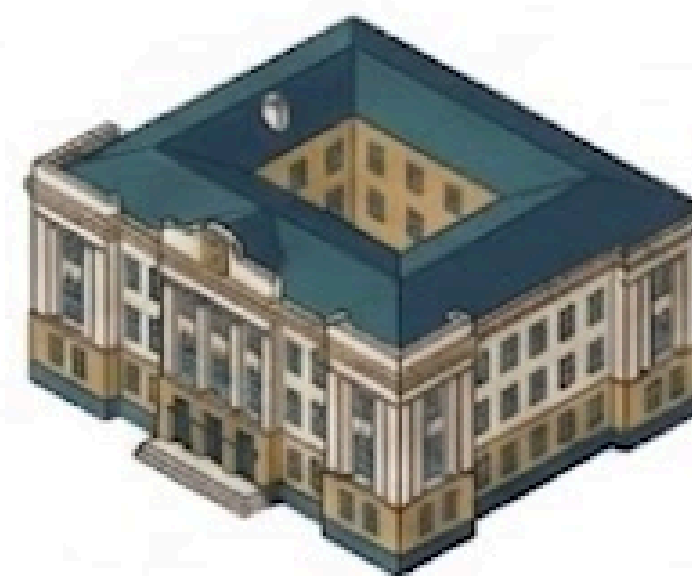


**3 332,86** тис. м<sup>2</sup>  
загальної площі

Величечний масив нерухомості, що потребує утримання та менеджменту.

Людські ресурси та пропорції (2026)

**~24 000**  
працівників



=



**1 будівля на кожні 5 працівників; 140 м<sup>2</sup> на 1 працівника**

Розрахунковий показник навантаження інфраструктури на персонал.

Згідно з державними санітарними нормами України (**ДСанПІН 3.3.2.007-98**) мінімальна площа офісного приміщення на одного працівника, який працює за комп'ютером, становить **6** м<sup>2</sup>, для працівників конструкторських бюро або приміщень з великогабаратним обладнанням - **7,65** м<sup>2</sup>

Приміщення НАНУ в **20 разів** перевищують встановлені законодавством норми забезпечення необхідними робочими площами в адміністративних, лабораторних та виробничих приміщеннях.



# ВИТЯГ З ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ: ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ДЕРЖАВНОГО АВТОТРАНСПОРТНОГО ПІДПРИЄМСТВА ЕКСПЕДИЦІЙНИХ ТА СПЕЦІАЛЬНИХ АВТОМОБІЛІВ НАНУ



Кадастровий номер:

80000000000:75:041:0012

Площа:

4.9494 га

Форма власності:

**Державна власність**

Цільове призначення:

**для експлуатації та обслуговування будівель і споруд**

Вид використання:

**12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства**

Категорія:

**Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**

Адреса:

м.Київ, р-н Ленінградський, вул. Службова, 5

# ВИТЯГ З ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ: ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ДЕРЖАВНОГО ВИРОБНИЧОГО ПІДПРИЄМСТВА «БУДРЕМКОМПЛЕКТ» НАНУ



Кадастровий номер:

80000000000:75:041:0023

Площа:

1.9774 га

Форма власності:

Комунальна власність

Цільове призначення:

для експлуатації та обслуговування виробничих та адміністративних будівель і споруд

Вид використання:

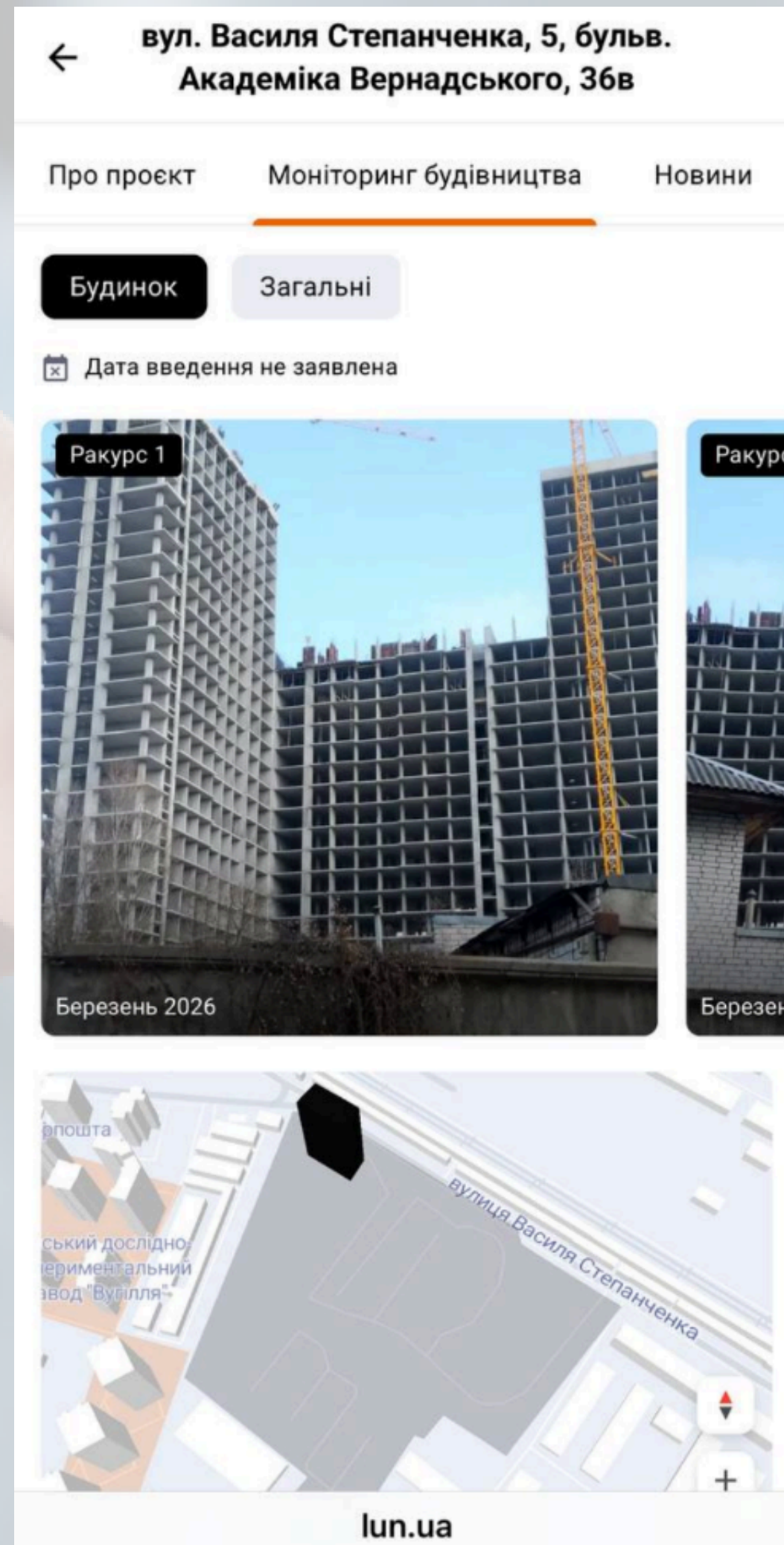
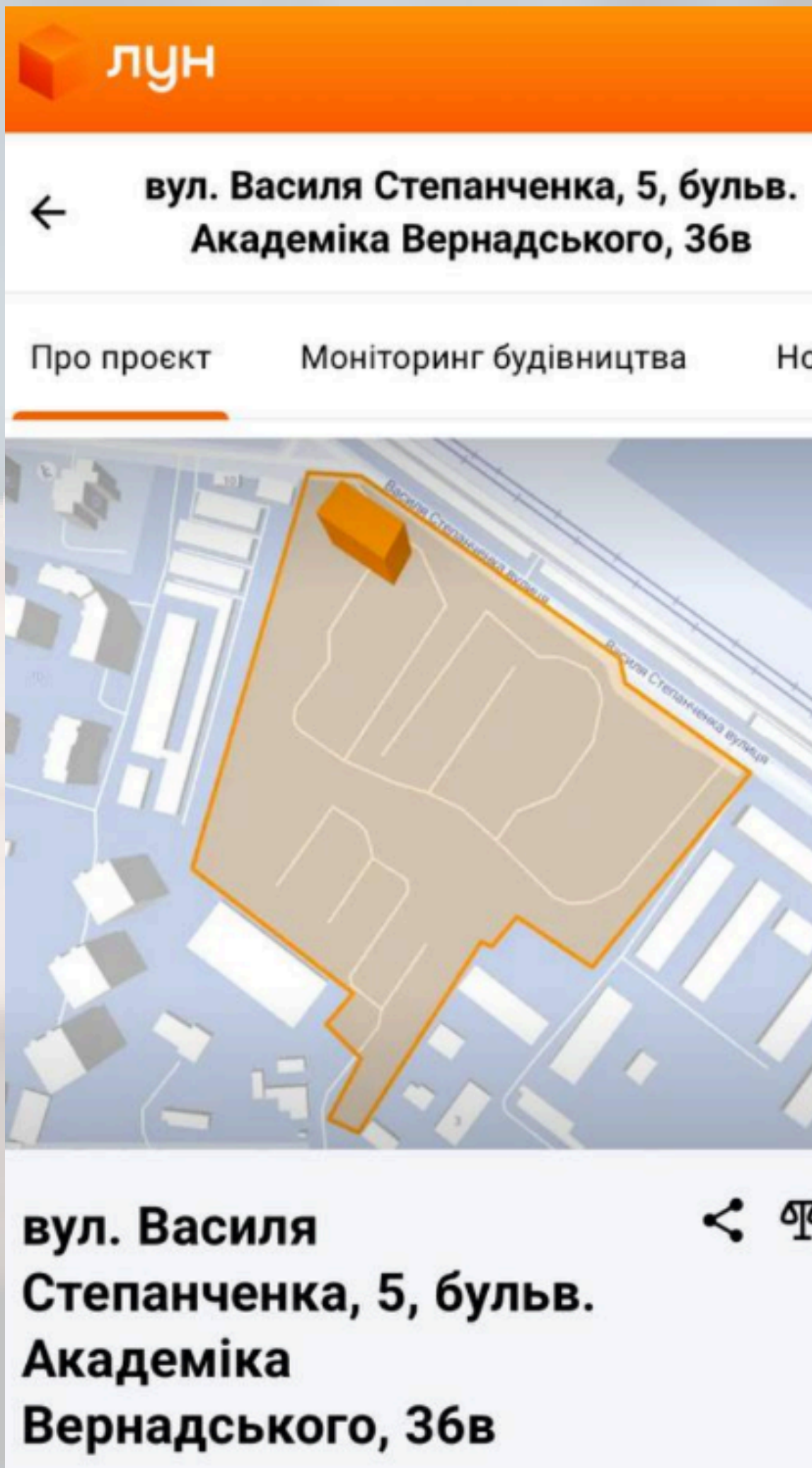
11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

Категорія:

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Адреса:

м. Київ, р-н Святошинський, бульв. Академіка Вернадського, 36в

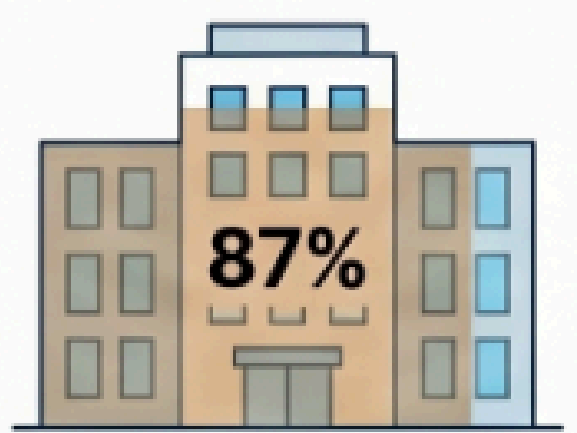


Державне автотранспортне підприємство НАНУ передало під забудову **2** земельні ділянки у м. Києві. Взамін частки житла отримало **300** тис. грн та вживані автомобілі на суму **4668** тис. грн, які використовуються посадовими особами Президії НАНУ.

# Відчуження активів ДП «Сушка»: Від наукових розробок до втрати держмайна



**2003–2009:**  
Від науки до оренди



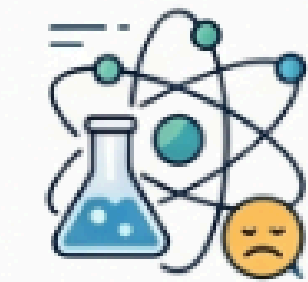
87% наукових площ передали в оренду.



**2021–2022:**  
Етап приватизації

Об'єкти включено до малої приватизації та передано Фонду держмайна.

Фонд держмайна



**Лише 36%** 😞  
землі залишилось науці

з 6,48 га оригінальної ділянки для досліджень залишилося лише 2,3333 га.



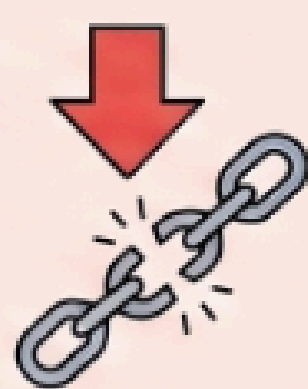
**Фінал:**  
**Продаж**  
**за 8,28 млн грн**



Майно повністю викуплено орендарем (ТОВ «АГРОМАТ») через аукціон.

## Наслідки та втрати держави

**12,17**  
**млн грн**  
втрачених активів



Масштабні втрати через неефективний розподіл майна НАНУ



**Безкоштовна передача землі**

Покупець отримав право на 1,37 га землі без сплати її вартості

Початкова земельна ділянка НАНУ (6,48 га)



Житлова забудова (комерційна)

Передано ТОВ «АГРОМАТ»

Залишок у користуванні НАНУ

# **Аналіз Дослідницької служби Верховної Ради України щодо регулювання діяльності та управління майном вищих наукових самоврядних організацій у державах — членах ЄС**

**Дослідження охопило практику 14 країн ЄС:**

**Литви, Латвії, Естонії, Чехії, Словаччини, Іспанії, Франції, Австрії, Швеції, Хорватії, Італії, Польщі, Болгарії та Румунії.**

**У всіх досліджених державах академії наук:**

- мають статус юридичних осіб публічного права;
- користуються автономією у науковій діяльності;
- здійснюють управління майном під державним наглядом і контролем.

У низці країн передбачено урядовий контроль за розпорядженням майном.

**Європейський досвід демонструє модель, що поєднує:**

- автономію науки;
- чітке законодавче регулювання;
- ефективний державний контроль за використанням майна.

# ВИСНОВКИ ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСОВОГО АУДИТУ ВИКОНАННЯ НАНУ БЮДЖЕТНИХ ПРОГРАМ ЗА ПЕРІОД 01.01.2020-30.09.2023

- За понад **20** років НАНУ укладено **44** інвестиційних договори, **20** з яких – за останні **4** роки, за якими передано понад **130** га землі. Переважна більшість угод (**34** або **77%**) – забудова **116,0** га землі у м. Києві. Це складає **8%** від загальної кількості землі НАНУ.
- У початкових договорах НАНУ має отримувати **10%** частки житлових та нежитлових приміщень, потім частка зменшується до **1-2%**. Більше того, можуть отримувати нежитлові приміщення, які не потрібні, тому що мають надлишкове забезпечення нерухомістю.
- Замість забезпечення науковців житлом НАНУ за договорами отримує нежитлові площі, в яких не має потреби, та здає в оренду, інколи за символічну плату. На **1** робоче місце в НАНУ припадає близько **100** кв. м робочих зон.

- Станом на кінець **2023** року у черзі на житло перебувало **645** осіб. За останні **4** роки за інвестиційними договорами науковці отримали лише **107** квартир.
- **ЖК «Кришталеві джерела»** (парк «Феофанія»): **18** років від моменту укладення інвестиційної угоди **152** квартири науковці так і не отримали. Натомість НАНУ отримала **5746, 7** м2 комерційної нерухомості, яка здебільшого не використовується або використовується неефективно.
- Під забудову житлового комплексу з торгово-офісними приміщеннями передано земельні ділянки та корпуси **Інституту електрозварювання ім. Є. О. Патона** в межах центрального історичного ареалу Києва. Вартість цих земельних ділянок та нерухомості становить **337,4** млн грн. У договорі не конкретизована площа земельної ділянки під забудову, не визначена частка майна НАНУ.

# Державний фінансовий аудит

Станом на 30.09.2023

## Активи (85 млрд грн)



■ Земля **73,2** млрд грн (86%)

■ Нерухомість **11,8** млрд грн (14%)

### Масштаб активів



**458** земельних ділянок



**1 715** га землі



**3 332 860** м<sup>2</sup> нерухомості



≈ **3 540** грн/м<sup>2</sup>

### Забудова

► **130 га (8%)** передано під забудову

107 квартир, з яких нерозподілено 32 квартири (25 у Києві та 7 – в Одесі)

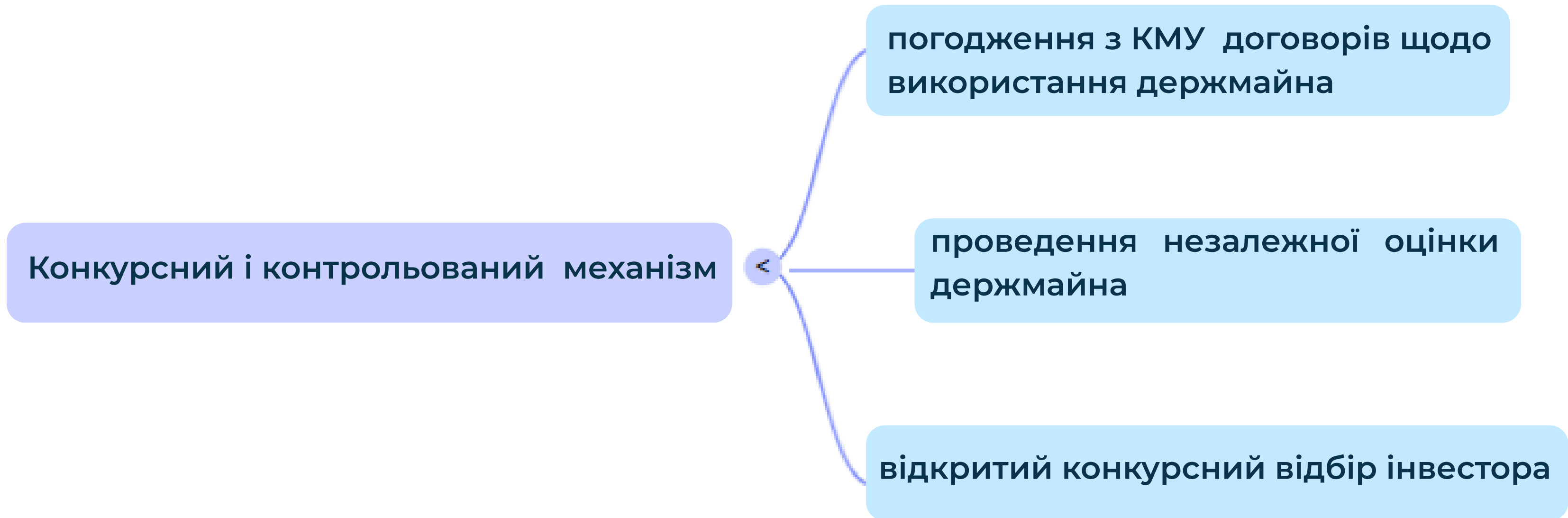


**1** квартира ≈ більше ніж **1** гектар землі

## АНАЛІЗ МАТЕРІАЛІВ АУДИТУ СВІДЧИТЬ ПРО:

- системні недоліки управління державним майном НАН України;
- неналежне оформлення прав на землю та нерухомість;
- неефективне використання земельних ресурсів;
- нераціональне використання бюджетних коштів та нерухомості;
- низьку результативність інвестиційних проєктів;
- отримання комерційної нерухомості замість житла для науковців;
- передачу та приватизацію майна без належного захисту інтересів держави;
- значні ризики втрати державних активів;
- відсутність ефективного контролю за використанням майна.

# КОНКУРСНИЙ І КОНТРОЛЬОВАНИЙ ДЕРЖАВОЮ МЕХАНІЗМ ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА ТА ЗЕМЕЛЬ НАНУ ТА ГАЛУЗЕВИХ АКАДЕМІЙ



## 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

### РІШЕННЯ

за результатами розгляду на засіданні 20 лютого 2026 року питання «Про стан дотримання законодавства та ефективність використання коштів і майна, що перебуває в управлінні Інституту технічної теплофізики Національної академії наук України, під час здійснення будівництва об'єкта «Реконструкція експериментального корпусу з з/б конструкторії під багатофункціональний комплекс на вул. Академіка Булаховського, 2 у Святошинському районі м. Києва. 1 черга – будинок № 1»

Керуючись статтею 89 Конституції України та Законом України «Про тимчасові слідчі комісії і тимчасові спеціальні комісії Верховної Ради України»,  
**Тимчасова слідча комісія в и р і ш и л а:**

1. Рекомендувати Кабінету Міністрів України, який відповідно до законодавства забезпечує реалізацію державної політики у сфері управління об'єктами державної власності та здійснює координацію діяльності суб'єктів управління такими об'єктами, опрацювати питання щодо внесення змін до законодавства України з метою запобігання неефективному використанню державного майна та земельних ділянок, що перебувають у користуванні установ, організацій та підприємств, віднесених до відання Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, а саме передбачити:

2

обов'язкове погодження з Кабінетом Міністрів України договорів, предметом яких є використання державного майна або земельних ділянок державної власності;

проведення незалежної оцінки відповідного майна у порядку, встановленому законодавством;

здійснення відкритого конкурсного відбору інвестора відповідно до вимог законодавства у сфері управління об'єктами державної власності.

2. Направити це рішення Кабінету Міністрів України для розгляду та відповідного реагування.

### Пропонується передбачити:

- обов'язкове погодження з КМУ інвестиційних договорів, предметом яких є використання державного майна або земельних ділянок державної власності;
- проведення незалежної оцінки відповідного майна у порядку, встановленому законодавством;
- здійснення відкритого конкурсного відбору інвестора відповідно до вимог законодавства у сфері управління об'єктами державної власності.

## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до статті 5 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу»

Верховна Рада України постановляє:

I. У статті 5 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» (Відомості Верховної Ради, 2004 р., № 51, ст. 547; 2016 р., № 3, ст. 25):

частину другу після слів та знака «фінансово-господарської діяльності,» доповнити словами та знаком «здійснення будівництва об'єктів,»;

після частини другої доповнити двома новими частинами такого змісту:

«Організація будівництва житла для працівників Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, організацій, віднесених до їх відання, на земельних ділянках Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, здійснюється на конкурсних засадах в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Переліки земельних ділянок Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, на яких планується будівництво житла для працівників Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, організацій, віднесених до їх відання, затверджуються Кабінетом Міністрів України за поданням відповідно Президії Національної академії наук України, президій національних галузевих академій наук.».

У зв'язку з цим частини третю – восьму вважати відповідно частинами четвертою – дев'ятою.

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Встановити, що:

з дня набрання чинності цим Законом до затвердження Кабінетом Міністрів України, відповідно до абзацу четвертого розділу I цього Закону, порядку організації будівництва житла для працівників Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, організацій, віднесених до їх відання, проектування нових об'єктів житлового будівництва на земельних ділянках Національної академії наук України, національних галузевих академій наук не здійснюється, договори, предметом яких є проектування та будівництво таких об'єктів, у тому числі договори про делегування виконання функцій замовника, фінансування будівництва, не укладаються;

будівництво об'єктів житлового будівництва на земельних ділянках Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, розпочате до набрання чинності цим Законом, здійснюється на підставі чинних документів, що надають право на виконання будівельних робіт, укладені до набрання чинності цим Законом договори, предметом яких є проектування та будівництво таких об'єктів, щодо яких отримано у встановленому законом порядку право на виконання будівельних робіт, є дійсними та зберігають чинність протягом строків, на які вони укладені;

укладені до набрання чинності цим Законом договори, предметом яких є проектування та будівництво об'єктів житлового будівництва на земельних ділянках Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, щодо яких не отримано у встановленому законом порядку право на виконання будівельних робіт, підлягають приведенню у відповідність із цим Законом та порядком організації будівництва житла для працівників Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, організацій, віднесених до їх відання, затвердженим відповідно до абзацу четвертого розділу I цього Закону.

3. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

прийняти нормативно-правові акти, необхідні для реалізації цього Закону;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

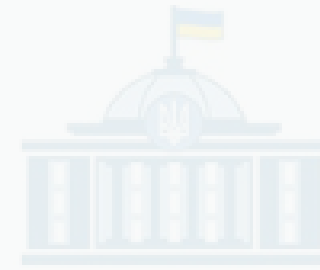
Голова Верховної Ради України



ВЕРХОВНА Рада України



ВЕРХОВНА Рада України



ВЕРХОВНА Рада України

Дякую  
за увагу!

[tsk.nedobudovy@rada.gov.ua](mailto:tsk.nedobudovy@rada.gov.ua)



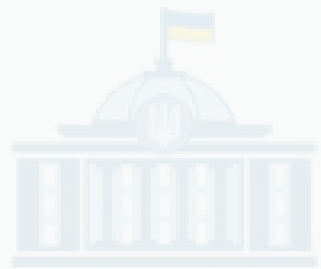
ВЕРХОВНА Рада України



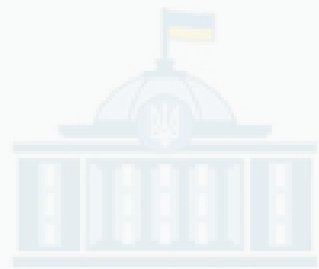
ВЕРХОВНА Рада України



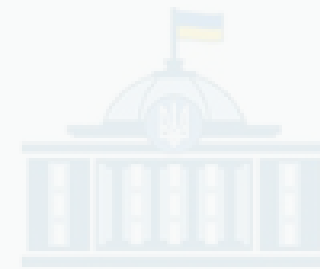
ВЕРХОВНА Рада України



ВЕРХОВНА Рада України



ВЕРХОВНА Рада України



ВЕРХОВНА Рада України