



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 № 12

28 травня 2026 року

вул. Липська, 3, м. Київ

14 год. 15 хв.

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

Присутні: секретар ТСК, народний депутат України Мамка Г.М., народні депутати України – члени комісії: Білозір Л.М., Гузенко М.В., Мандзій С.В., Нагаєвський А.С., Павлюк М.В., Приходько Н.І., Саврасов М.В.

Приєднався під час розгляду першого питання порядку денного народний депутат України – член комісії Неклюдов В.М.

Відсутні народні депутати України – член комісії: заступник голови, народний депутат України ТСК Фролов П.В., Демченко С.О., Марусяк О.Р.

Присутній **народний депутат України, який не входить до складу комісії**, М'ялик В.Н.

Ведеться відеозапис та стенограма засідання.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Про прийняття рішення за результатами розгляду питання «Про стан об'єкта незавершеного будівництва у Деснянському районі м. Києва на території 2-А мкрн. просп. Романа Шухевича, 9 та можливі заходи щодо його добудови»

Доповідає: голова Тимчасової слідчої комісії Пузійчук А.В.

2. Про продовження розгляду питання «Про стан об'єкта незавершеного будівництва за адресою: м. Київ, просп. Берестейський, 115-А та можливі заходи щодо його добудови»

Доповідає: голова Тимчасової слідчої комісії Пузійчук А.В.

Виступають:

представники **Управління державної охорони України:**

Шаран Олесь Володимирович – заступник начальника УДО України;

Грабовський Сергій Вікторович – офіцер з особливих доручень Вищої категорії;

Дерев'янку Сергій Олександрович – офіцер з особливих доручень;

Лисенко-Біловицький Владлен Вікторович – старший консультант ВІЗ;

Рокун Андрій Сергійович – старший юрисконсульт 2 відділу ЮС;

представник ДП «Житлоінбуд»:

Корнієнко Олександр Іванович – директор;

представники **ОК «Житлово-будівельний кооператив «ВЕСТ РЕЗІДЕНС»:**

Кучинський Віталій Олександрович – представник генерального інвестора ТОВ «ВК Груп»;

Лягера Олександр Віталійович – член правління обслуговуючого кооперативу;

Мурашенко Ганна Олександрівна – представник генерального інвестора ТОВ «ВК Груп»;

представники **ОК «Житлово-будівельний кооператив «Перемоги, 115-А»:**

Дементьєв Тарас Михайлович – адвокат, представник інтересів обслуговуючого кооперативу (*участь онлайн*);

Долгов Євген Борисович – голова правління обслуговуючого кооперативу;

Долгова Софія Вадимівна – заступник голови правління обслуговуючого кооперативу;

Черемисін Микола Андрійович – виконавчий директор, інвестор.

3. Про продовження розгляду питання «Про стан розв'язання проблем потерпілих громадян від діяльності групи інвестиційно-будівельних компаній «Еліта-Центр», виконання рішення Київської міської ради від 16.10.2008 № 498/498»

Доповідає: голова Тимчасової слідчої комісії Пузійчук А.В.

Виступають:

представники комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) **«Київське інвестиційне агентство»:**

Чорній Богдан Петрович – в.о. генерального директора;

Дичка Євген Олександрович – заступник генерального директора;

представник ГО «Загальні збори потерпілих від діяльності групи будівельних компаній «Еліта-центр» по об'єкту Отто Шмідта 34-42»:

Федюченко Леся Володимирівна – член правління;

представник комітету кредиторів ЗАТ «Будівельно-інжинірингова компанія БІК» (забудовник земельної ділянки за адресою: вул. Князя Володимира Мономаха (колишня – Отто Шмідта), 34-42):

Тичино Сергій Валерійович – голова комітету кредиторів.

4. 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 28.05.2026 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 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 28.05.2026 року.

Голосували:

“за” – 8

“проти” – 0

“утрималось” – 0

(рішення прийнято одногосно)

2. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО

2.1. СЛУХАЛИ: Про прийняття рішення за результатами розгляду питання «Про стан об'єкта незавершеного будівництва у Деснянському районі м. Києва на території 2-А мкрн. просп. Романа Шухевича, 9 та можливі заходи щодо його добудови».

Головуючий на засіданні ТСК ПУЗІЙЧУК А.В. повідомив, що за результатами розгляду питання на попередньому засіданні ТСК пропонується прийняти таке рішення:

«Керуючись статтею 89 Конституції України та Законом України «Про тимчасові слідчі комісії і тимчасові спеціальні комісії Верховної Ради України»,

на підставі документів та інформації, отриманих і опрацьованих Тимчасовою слідчою комісією у межах здійснення парламентського розслідування, враховуючи встановлені обставини щодо тривалого незавершення будівництва об'єкта за адресою: м. Київ, просп. Романа Шухевича, 9, неврегульованості майнових прав інвесторів та прав осіб, які очікують на отримання житла, а також необхідність проведення технічного обстеження об'єкта відповідно до вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності з метою визначення можливості завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію, Тимчасова слідча комісія вирішила:

1. Констатувати, що вирішення питань, пов'язаних із завершенням будівництва об'єкта незавершеного будівництва у Деснянському районі м. Києва на території 2-А мкрн. просп. Романа Шухевича, 9, потребує:

проведення технічного обстеження об'єкта відповідно до вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності та отримання звіту за результатами технічного обстеження щодо технічного стану об'єкта, його будівельних конструкцій, а також можливості подальшої експлуатації, завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію;

впорядкування та документального підтвердження майнових прав інвесторів відповідно до вимог законодавства.

2. Рекомендувати:

2.1) Національній гвардії України спільно з Міністерством внутрішніх справ України:

опрацювати за участю заінтересованих сторін, зокрема Київської міської державної адміністрації, Деснянської районної в місті Києві державної адміністрації, питання щодо можливих механізмів та джерел фінансування проведення технічного обстеження об'єкта, у тому числі в межах відповідних бюджетних програм, за рахунок коштів міжнародних організацій, міжнародної технічної допомоги та інших джерел, не заборонених законодавством, з урахуванням пропозицій, озвучених під час засідання Тимчасової слідчої комісії;

2.2) інвесторам об'єкта незавершеного будівництва у Деснянському районі м. Києва на території 2-А мкрн. просп. Романа Шухевича, 9:

забезпечити вжиття заходів щодо впорядкування, підтвердження та узагальнення документів, які посвідчують майнові права інвесторів на об'єкти нерухомого майна;

визначити уповноважених представників для взаємодії з органами державної влади, органами місцевого самоврядування та іншими заінтересованими особами.

3. Направити це рішення зазначеним у пункті 2 органам та іншим заінтересованим сторонам для розгляду, відповідного реагування та надання у місячний строк Тимчасовій слідчій комісії інформації про результати розгляду порушених у ньому питань.».

УХВАЛИЛИ: Прийняти запропоноване головою ТСК рішення.

Голосували: “за” – 9
 “проти” – 0
 “утрималось” – 0
 (рішення прийнято одногосно)

2.2. СЛУХАЛИ: Про продовження розгляду питання «Про стан об’єкта незавершеного будівництва за адресою: м. Київ, просп. Берестейський, 115-А та можливі заходи щодо його добудови»

Головуючий на засіданні ТСК ПУЗІЙЧУК А.В. представив осіб, запрошених для розгляду другого питання порядку денного, та нагадав, що на дане питання розглядалося на засіданні 18 лютого цього року.

Слово було надано голові правління обслуговуючого кооперативу «ЖБК «Перемоги, 115-А» Долгову Є.Б.

Голова правління ОК «ЖБК «Перемоги, 115-А» ДОЛГОВ Є.Б. повідомив, що ступінь готовності об’єкта складає 41%. Станом на сьогодні представники обслуговуючого кооперативу співпрацюють з Постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин з метою поновлення оренди земельної ділянки, на якій розпочато будівництво.

ПУЗІЙЧУК А.В. поставив питання щодо можливих механізмів завершення будівництва об’єкта за адресою: просп. Берестейський, 115-А, м. Київ.

Заступник голови правління ОК «ЖБК «Перемоги, 115-А» ДОЛГОВА С.В. зазначила, що об’єкт має бути добудований в інтересах усіх інвесторів – фізичних осіб, без додаткових матеріальних затрат з їх боку, що може бути забезпечено за рахунок передачі новому забудовнику вільних площ у даному об’єкті.

Також було повідомлено, що Долгова С.В. є бенефіціаром та керівником компанії ТОВ «ДС ПРОЕКТ», якій належить проєкт цього об’єкта і проєктна документація на нього, у тому числі техніко-економічне обґрунтування.

Окремо підкреслено, що проєкт будівництва, на думку представників ОК «ЖБК «Перемоги, 115-А», є економічно привабливим для потенційного забудовника.

ПУЗІЙЧУК А.В. спитав, які правові шляхи є для врегулювання суперечки між ДП «Житлоінбуд» як замовника та забудовника і ОК «ЖБК «Перемоги, 115-А».

ДОЛГОВА С.В. заперечила будь-яке відношення ДП «Житлоінбуд» до проєкту будівництва.

М’ЯЛИК В.Н. підкреслив необхідність поновлення оренди земельної ділянки, на якій розміщений недобудований об’єкт, та важливості врахування інтересів всіх залучених осіб при завершенні будівництва.

Адвокат, представник інтересів ОК «ЖБК «Перемоги, 115-А» ДЕМЕНТЬЄВ Т.М. зауважив, що кооператив, інтереси якого він представляє, має всі передбачені законодавством права для завершення будівництва. За наявною у нього інформацією, ДП «Житлоінбуд» не виконало взяті на себе зобов'язання, у зв'язку з чим Департаментом земельних ресурсів КМДА прийнято рішення не поновлювати цьому підприємству договір оренди земельної ділянки.

При цьому ОК «ЖБК «Перемоги, 115-А» для завершення будівництва об'єкта необхідно отримати зазначену земельну ділянку в оренду та зареєструвати право власності на об'єкт незавершеного житлового будівництва.

ПУЗІЙЧУК А.В. запросив до слова представників ДП «Житлоінбуд».

Директор ДП «Житлоінбуд» КОРНІЄНКО О.І. повідомив, що до складу ОК «ЖБК «ВЕСТ РЕЗІДЕНС» входить 80 сімей, які вклали кошти у незавершене житлове будівництво. Кооператив співпрацює з ТОВ «ВК Груп», яке готове взяти на себе зобов'язання генерального інвестора та завершити будівництво.

Представник ТОВ «ВК Груп» МУРАШЕНКО Г.О. представила презентацію добудови об'єкта за адресою: м. Київ, просп. Берестейський, 115-А.

Було зазначено про необхідність здійснення фізичними особами – інвесторами додаткового фінансування, а також про проблеми, які виникли у зв'язку з необхідністю поновлення оренди земельної ділянки.

Крім того, наголошено на небажанні ОК «ЖБК «Перемоги, 115-А» співпрацювати з ОК «ЖБК «ВЕСТ РЕЗІДЕНС» та ТОВ «ВК Груп».

ПУЗІЙЧУК А.В. звернув увагу присутніх на той факт, що згідно з інформацією системи закупівель «Prozorro», у 2024 році майнові права на об'єкт за адресою: м. Київ, просп. Берестейський, 115-А продані за 71 595 433,23 грн забезпеченому кредитору АТ «ЗНВКІФ «Ларам систем» від імені, в інтересах та за рахунок якого діє ТОВ «КУА Фарлонг» в порядку продажу майна ЗАТ «Форум-ДС», яке визнано банкрутом (кредит ПАТ «Банк Форум»).

Крім того, майнові права на 6 квартир, також в порядку продажу майна банкрута ЗАТ «Форум-ДС», продано ТОВ «ОГС ДИВЕЛОПМЕНТ» (кредит ПАТ «КБ «Хрещатик»).

Така ситуація склалася у зв'язку з купівлею фізичними особами, які інвестували у будівництво не майнових прав на площі у об'єкті, а облігацій ПАТ «Банк Форум», які після введення об'єкту в експлуатацію мали бути обміняні на квартири. Тобто, майнові та немайнові права інвесторів забезпечувало ПАТ «Банк Форум», яке було визнано банкрутом.

У процедурі банкрутства ПАТ «Банк Форум» 17.12.2024 року на підставі заяви забезпеченого кредитора від 13.12.2024 року майнові права по договору інвестування та будівництва житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та інженерною інфраструктурою по просп. Перемоги, 115-А, які перебували у заставі у ТОВ «Фінансова компанія «Тессела

Ассет Фінанс», продано у порядку частини третьої статті 81 Кодексу України з процедур банкрутства.

ДОЛГОВА С.В. пообіцяла надати ТСК письмові пояснення з цього приводу.

Представник ТОВ «ВК Груп» КУЧИНСЬКИЙ В.О. наголосив на необхідності залучення до вирішення питання про добудову об'єкта ТОВ «Фінансова компанія «Тессела Ассет Фінанс» та отримання від ОК «ЖБК «Перемоги, 115-А» первинної документації щодо фінансування будівництва об'єкта та залучення коштів від фізичних осіб – інвесторів.

ПУЗІЙЧУК А.В. зазначив про необхідність комунікації фізичних осіб – інвесторів з нинішнім власником об'єкта та оголосив про закінчення розгляду другого питання порядку денного.

2.3. СЛУХАЛИ: Про продовження розгляду питання «Про стан розв'язання проблем потерпілих громадян від діяльності групи інвестиційно-будівельних компаній «Еліта-Центр», виконання рішення Київської міської ради від 16.10.2008 № 498/498»

Головуючий на засіданні ТСК ПУЗІЙЧУК А.В. представив осіб, запрошених для розгляду третього питання порядку денного, та нагадав, що на дане питання також розглядалося на засіданні 18 лютого цього року.

Поставлено питання: скільки постраждалих осіб було інвесторами об'єкта незавершеного житлового будівництва за адресою: вул. Князя Володимира Мономаха (колишня Отто Шмідта, 32-42).

Голова комітету кредиторів ЗАТ «Будівельно-інжинірінгова компанія БК» ТИЧИНО С.В. повідомив, що у судовій справі про банкрутство ЗАТ «Будівельно-інжинірінгова компанія БК» визнано кредиторами 248 осіб, які інвестували у 330 квартир.

ПУЗІЙЧУК А.В. уточнив, що стосовно даного об'єкта, в якому планувалося 333 квартири, встановлено 516 інвесторів, а також спитав, які заходи було вжито комітетом кредиторів з початку процедури банкрутства у 2008 році.

ТИЧИНО С.В. відповів, що за цей час було декілька разів знайдено і залучено до співпраці інвесторів і потенційних забудовників, які розглядали цей об'єкт як такий, що може бути добудовано. Станом на сьогодні інвестором виступає ТОВ «Кардіф Форм».

Проте кожен з потенційних забудовників стикався з проблемою землевідведення. У 2017 році було повідомлено, що відповідна земельна ділянка відноситься до категорії земель, на яких не може здійснюватися житлове будівництво. У зв'язку з цим було відмовлено у продовженні договору оренди або укладенні нового.

ПУЗІЙЧУК А.В. запитав, чи є інші, крім осіб, які вклали кошти у будівництво об'єкта за адресою: вул. Князя Володимира Мономаха, 32-42, кредитори ЗАТ «Будівельно-інжинірінгова компанія БІК».

ТИЧИНО С.В. зазначив, що у нього відсутня інформація з даного питання.

ПУЗІЙЧУК А.В. поставив питання щодо механізму купівлі кредиторами квартир у об'єкті у випадку його завершення.

ТИЧИНО С.В. повторно наголосив на проблемі землевідведення та повідомив, що для кредиторів частину ринкової ціни квартири в майбутньому об'єкті планується компенсувати кредиторськими вимогами шляхом їх переуступки на користь забудовника.

ПУЗІЙЧУК А.В. уточнив, як діяти у випадку відмови частини кредиторів купувати квартири за ринковою ціною.

ТИЧИНО С.В. зазначив, що в такому випадку декілька кредиторів можуть об'єднати свої вимоги та отримати у спільну власність одну квартиру з метою її подальшого продажу.

ПУЗІЙЧУК А.В. запросив до слова представника ГО «Загальні збори потерпілих від діяльності групи будівельних компаній «Еліта-центр» по об'єкту Отто Шмідта 34-42».

Представник ГО «Загальні збори потерпілих від діяльності групи будівельних компаній «Еліта-центр» по об'єкту Отто Шмідта 34-42» ФЕДЮЧЕНКО Л.В. повідомила, що членами даної громадської організації є близько 400 осіб, частина з яких не є кредиторами ЗАТ «Будівельно-інжинірінгова компанія БІК».

ПУЗІЙЧУК А.В. запропонував постраждалим інвесторам два варіанти вирішення проблеми:

розглянути можливість пошуку КП «Київське інвестиційне агентство» забудовника земельної ділянки за адресою: вул. Князя Володимира Мономаха, 32-42 для її подальшого використання для житлового будівництва з наданням частини квартир постраждалим інвесторам;

уступити КП «Київське інвестиційне агентство» права на об'єкт незавершеного житлового будівництва в обмін на компенсацію інвесторам оціночної вартості цього об'єкта.

Головуючий подякував присутнім за участь в обговоренні та оголосив про завершення розгляду третього питання порядку денного.

2.4. РІЗНЕ

У членів ТСК відсутні пропозиції для обговорення, головуєчий закрав засідання.

Засідання ТСК було завершено о 16:23.



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

Андрій ПУЗІЙЧУК

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

Григорій МАМКА

