



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 № 17

18 серпня 2026 року
вул. Липська, 3, м. Київ
16 год. 00 хв.

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

Присутні: заступник голови ТСК, народний депутат України Фролов П.В., секретар ТСК, народні депутати України – члени комісії: Білозір Л.М., Демченко С.О., Марусяк О.Р., Нагаєвський А.С., Павлюк М.В., Приходько Н.І., Саврасов М.В.

Приєдналися під час голосування по першому питанню порядку денного народні депутати України: секретар ТСК Мамка Г.М. та член комісії Гузенко М.В.

Відсутні народні депутати України – члени комісії: Мандзій С.В., Неклюдов В.М.

До засідання приєднався народний депутат України, який не входить до складу ТСК, Санченко О.В.

Ведеться відеозапис та стенограма засідання.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Про прийняття рішення за результатами розгляду питання «Про стан забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України,

ефективність використання бюджетних коштів, державного майна та земель оборони під час реалізації бюджетної програми КПКВК 2101190 «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних Сил України» та інвестиційних договорів у сфері житлового будівництва».

Доповідає: голова Тимчасової слідчої комісії Пузійчук А.В.

2. Про проблемні питання добудови об'єкта незавершеного будівництва Київського національного університету театру, кіно і телебачення імені І.К. Карпенка-Карого за адресою: вул. Ярославів Вал, 40 у м. Києві.

Доповідає: голова Тимчасової слідчої комісії Пузійчук А.В.

Запрошені:

представники Київського національного університету театру, кіно і телебачення імені І.К. Карпенка-Карого:

Кочарян Інна Сергіївна – ректор;

Вовк Олена Вікторівна – проректор з інфраструктурного розвитку;

представники Міністерства культури України:

Лавро Євген Володимирович – заступник Міністра;

Суконкін Олексій Едуардович – директор Департаменту культурної спадщини;

представники Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

Дворніков Віктор Металович – перший заступник директора Департаменту;

Шпак Юрій Станіславович – начальник юридичного відділу;

представники Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

Соловійова Марина Михайлівна – директор Департаменту;

Загорулько Тетяна Володимирівна – начальник відділу обліку, інвентаризації та майнових питань

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 18.08.2026 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 відеозапис та стенограма засідання комісії.

УХВАЛИЛИ: Прийняти за основу та в цілому порядок денний засідання ТСК 18.08.2026 року.

Голосували: “за” – 9

“проти” – 0

“утрималось” – 0

(рішення прийнято одногосно)

2. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО

2.1. СЛУХАЛИ: Про прийняття рішення за результатами розгляду питання «Про стан забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України, ефективність використання бюджетних коштів, державного майна та земель оборони під час реалізації бюджетної програми КПКВК 2101190 «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних Сил України» та інвестиційних договорів у сфері житлового будівництва».

Головуючий на засіданні ТСК ПУЗІЙЧУК А.В. повідомив, що з метою завершення розгляду питання на попередньому засіданні ТСК 23.07.2026 року пропонується прийняти таке рішення:

«І. Рекомендувати Міністерству оборони України розробити та затвердити план заходів з підвищення ефективності забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України, спрямований на комплексне застосування визначених законодавством механізмів житлового забезпечення, ефективне використання бюджетних коштів, державного майна та земель оборони, управління об'єктами незавершеного будівництва, а також реалізацію інвестиційних договорів, передбачивши, зокрема:

проведення інвентаризації об'єктів незавершеного житлового будівництва, іншого державного майна та земель оборони, що використовуються або можуть бути використані для реалізації заходів із забезпечення житлом військовослужбовців;

комплексний аналіз стану об'єктів житлового будівництва, незавершеного будівництва, виконання інвестиційних договорів, використання державного майна та земель оборони з визначенням подальших заходів щодо кожного об'єкта та проекту, в тому числі доцільності завершення будівництва, реконструкції, перепрофілювання чи іншого використання, а також першочергових об'єктів для завершення з урахуванням ступеня їх будівельної готовності, необхідного обсягу фінансування, прогностичних строків завершення та очікуваної кількості військовослужбовців, які можуть бути забезпечені житлом, а у разі недоцільності подальшого використання відповідних об'єктів – опрацювання в установленому законодавством порядку питання щодо їх відчуження, списання або застосування інших передбачених законодавством механізмів управління державним майном;

визначення обґрунтованої потреби у видатках за бюджетною програмою КПКВК 2101190 «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних Сил України» на 2027 рік та на середньостроковий період.

П. Направити це рішення Міністерству оборони України, Центральному управлінню інженерно-інфраструктурного забезпечення Командування Сил логістики Збройних Сил України для розгляду в межах компетенції та інформування Тимчасової слідчої комісії про результати його розгляду і вжиті заходи у місячний строк з дня отримання.».

УХВАЛИЛИ: Прийняти запропоноване головуючим на засіданні ТСК рішення.

Голосували: “за” – 10
 “проти” – 0
 “утрималось” – 0
 (рішення прийнято одногolosно)

2.2. СЛУХАЛИ: Про проблемні питання добудови об'єкта незавершеного будівництва Київського національного університету театру, кіно і телебачення імені І.К. Карпенка-Карого за адресою: вул. Ярославів Вал, 40 у м. Києві.

Головуючий на засіданні **ПУЗІЙЧУК А.В.** представив присутніх на засіданні осіб та зазначив, що на цьому засіданні ТСК розглядатиме один з найстаріших державних об'єктів незавершеного будівництва у м. Києві.

Будівництво навчального корпусу Київського національного університету театру, кіно і телебачення імені І.К. Карпенка-Карого було розпочато ще у 1986 році. Майже сорок років потому об'єкт залишається незавершеним із рівнем готовності близько 38%.

Особливістю цього об'єкта є те, що він розташований у самому історичному центрі Києва – у буферній зоні об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Софія Київська» та на території пам'ятки археології національного значення «Культурний шар «Міста Ярослава»». Саме цей статус суттєво впливає на можливість будь-якого будівництва та визначає спеціальний правовий режим використання земель.

Основні етапи будівництва:

1973-1984 роки – прийнято рішення Ради Міністрів УРСР та органів місцевої влади про будівництво навчального корпусу Київського державного інституту театального мистецтва ім. І. К. Карпенка-Карого, відведено земельні ділянки та надано дозвіл на будівництво;

1986 рік – розпочато будівництво об'єкта в рамках комплексної реконструкції Львівської площі та будівництва станції метро «Львівська брама»;

1990-ті роки – через припинення фінансування будівництво зупинено, незважаючи на прийняття низки урядових рішень щодо його підтримки;

2004 рік – Університет уклав інвестиційний договір із ТОВ «Коніка» щодо завершення будівництва та реконструкції об'єкта.

2011-2012 роки – інвестиційний договір розірвано в судовому порядку через невиконання інвестором своїх зобов'язань;

2014-2016 роки – суди скасували рішення Київради про передачу земельних ділянок ТОВ «Коніка», визнавши його незаконним через розташування земель у межах території історико-культурного призначення.

2025-2026 роки – Університет ініціював оформлення земельних ділянок у постійне користування, відповідний проєкт рішення перебуває на розгляді Київської міської ради.

Враховуючи наведене, є три ключових блоки питань для розгляду:

- 1) правовий статус земельної ділянки – чи можливо добудувати цей об'єкт без порушення законодавства про охорону культурної спадщини, чи потрібне погодження Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО та які наслідки можливого негативного висновку, а також оформлення земельної ділянки у постійне користування;
- 2) технічна можливість добудови – чи придатні існуючі конструкції для завершення будівництва, чи необхідно їх демонтувати;
- 3) узгоджена державна позиція щодо управління проєктом, подальшого використання об'єкта, джерел його фінансування, механізму завершення будівництва та відповідальних виконавців.

До слова запрошено представників Київського національного університету театру, кіно і телебачення імені І.К. Карпенка-Карого.

Ректор Київського національного університету театру, кіно і телебачення імені І.К. Карпенка-Карого Кочарян І.С. повідомила про заходи, які вживалися Університетом з метою добудови навчального корпусу за адресою: вул. Ярославів Вал, 40 у м. Києві, зокрема про оформлення у 2022 та 2026 роках технічних паспортів об'єкта. Також у 2005 році було проведення обстеження стану об'єкта. Для завершення його добудови необхідне оформлення права користування відповідною земельною ділянкою.

Окремо було підкреслено, що зазначена будівля є необхідною Університету для навчального процесу.

ПУЗІЙЧУК А.В. звернув увагу на те, що у 2014 році Вищим адміністративним судом прийнято рішення, яке зобов'язувало Управління земельних ресурсів КМДА внести до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження, пов'язані з пам'яткою археології національного значення «Культурний шар «Міста Ярослава»». У 2016 році під час розгляду справи про правомірність передачі землі ТОВ «КОНІКА» Господарський суд міста Києва встановив, що

відомості про віднесення ділянок до категорії земель історико-культурного призначення внесені до кадастрової інформації. Проте, у чинному витягу із Державного земельного кадастру зазначено іншу категорію земель, а саме: землі житлової і громадської забудови, право власності на які зареєстровані за територіальною громадою м. Києва в особі Київської міської ради.

Враховуючи наведене, представникам Департаменту земельних ресурсів КМДА було поставлено питання щодо причин невнесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру.

Перший заступник директора Департаменту земельних ресурсів КМДА ДВОРНИКОВ В.М. відповів, що Департаментом підготовлено проєкт рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою з метою зміни цільового призначення вказаної земельної ділянки. За умови прийняття Київською міською радою такого рішення при розробці проєкту землеустрою будуть враховані всі обмеження та застереження, а після цього – внесено зміни в Державний земельний кадастр.

Начальник відділу обліку, інвентаризації та майнових питань Департаменту охорони культурної спадщини КМДА ЗАГОРУЛЬКО Т.В. додала, що землевпорядна організація або сертифікований землевпорядник при розробці проєкту землеустрою звертається до Міністерства культури і до Департаменту охорони культурної спадщини КМДА для отримання переліку обмежень. Відповідна інформація вноситься у землевпорядну документацію. Після розгляду документації Київською міською радою землевпорядник вносить цю інформацію в Державний земельний кадастр.

КОЧАРЯН І.С. ще раз підкреслила потребу Університету у навчальному корпусі та зазначила про додаткове фінансове навантаження на навчальний заклад у зв'язку з необхідністю оренди приміщень, якого можливо було б уникнути у випадку завершення будівництва корпусу.

ПУЗІЙЧУК А.В. поставив питання щодо можливості завершення будівництва навчального корпусу у буферній зоні об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Заступник Міністра культури України ЛАВРО Є.В. повідомив, що завершення будівництва навчального корпусу за адресою: вул. Ярославів Вал, 40 у м. Києві є на сьогодні пріоритетним для Міністерства культури України. З цією метою в Польщі на Міжнародній конференції URC Віцепрем'єр-міністром – Міністром культури України було підписано меморандум з Європейським банком реконструкції та розвитку. Відповідно до зазначеного меморандуму вже цього року має бути проведено технічне обстеження об'єкта за рахунок ЄБРР, а також маркетингове дослідження для інвесторів, зокрема в аспекті інвестиційної привабливості.

Для проведення технічного обстеження планується укласти тристоронній договір між Університетом як замовником, ЄБРР як платником за договором і організацією, яка виконуватиме обстеження.

ПУЗІЙЧУК А.В. уточнив, коли саме може бути укладено такий договір.

ЛАВРО Є.В. відповів, що запланований термін – вересень 2026 року, а технічне обстеження має бути проведено до кінця року.

ПУЗІЙЧУК А.В. спитав, чи є у об'єкті незавершеного будівництва потенційно вільні площі, які можуть бути передані інвесторам.

КОЧАРЯН І.С. повідомила, що Університет для своїх потреб додатково орендує близько 4500 м², а площа об'єкта становить 11200 м².

ПУЗІЙЧУК А.В. поставив заступнику Міністра культури України питання щодо можливості подання Міністерством бюджетного запиту для врахування під час розгляду проєкту Закону про Державний бюджет України на 2027 рік обґрунтованої потреби у фінансовому забезпеченні заходів, пов'язаних із завершенням будівництва об'єкта.

ЛАВРО Є.В. зазначив, що у внесеному на розгляд Міністерства фінансів України проєкті Закону про Державний бюджет України на 2027 рік ця потреба не врахована.

ПУЗІЙЧУК А.В. запропонував порушити відповідне питання на етапі розгляду проєкту Закону про Державний бюджет України на 2027 рік Комітетом Верховної Ради України з питань бюджету.

ЛАВРО Є.В. підтримав цю ідею.

ПУЗІЙЧУК А.В. попросив повідомити про погодження та інші процедури у сфері охорони культурної спадщини, необхідні для завершення будівництва об'єкта.

Директор Департаменту культурної спадщини Міністерства культури України СУКОНКІН О.Е. поінформував, що станом на сьогодні в м. Києві є затверджені межі ефективного використання буферної зони об'єктів Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО: Софії Київської, прилеглих монастирських споруд та Києво-Печерської Лаври. Однією з основних вимог до будь-якого проєкту будівництва, що пропонується реалізовувати в зазначеній зоні, є висотність не більше 25 м.

Процедура погодження передбачає такі вимоги. По-перше, підготовка пакету документів щодо інформування комітету Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, перелік яких затверджено наказом Міністерства (зокрема, опис пропонованих перетворень, 3D-схеми будівництва, якщо буде збільшено зовнішні геометричні параметри тощо).

По-друге, основним документом є оцінка впливу на видатну універсальну цінність об'єкту Всесвітньої спадщини, що визначає, наскільки проєктоване будівництво узгоджується з буферною зоною, як будуть розкриті видові точки сприйняття об'єкту Всесвітньої спадщини або сприйняття будівлі зі сторони об'єкту Всесвітньої спадщини.

Зазначений пакет документів направляється до Міністерства для надання висновку щодо того, чи матимуть або ні вплив на об'єкти Всесвітньої спадщини пропоновані перетворення. Висновок разом з підготовленими документами на англійській мові Міністерству закордонних справ України для направлення в Постійне представництво України в ЮНЕСКО, а потім передання ЮНЕСКО на розгляд.

При цьому, закон встановлює вимогу інформування ЮНЕСКО, проте не встановлює вимогу отримання погодження цієї організації.

Обмеження в частині загальної висотності є обов'язковими, оскільки вони затверджені наказом Міністерства культури України та погоджені Комітетом всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

ПУЗІЙЧУК А.В. уточнив щодо висотності об'єкта за адресою: вул. Ярославів Вал, 40 у м. Києві.

КОЧАРЯН І.С. зазначила, що ця висотність становить 9 поверхів, тобто від 27 до 30 м.

ПУЗІЙЧУК А.В. попросив присутніх прокоментувати можливість завершення будівництва об'єкта за таких умов.

ЗАГОРУЛЬКО Т.В. повідомила, що за існуючих вимог у сфері охорони культурної спадщини завершення будівництва можливо виключно в межах реконструкції об'єкта. Також існує потенційна можливість завершення будівництва за умови, що техніко-економічні показники об'єкта були затверджені до встановлення центрального історичного ареалу м. Києва.

ПРИХОДЬКО Н.І. спитала щодо класифікації проєкту, за яким здійснювалося попереднє будівництво навчального корпусу.

КОЧАРЯН І.С. пояснила, що проєкт передбачав саме будівництво, а не реконструкцію.

ПРИХОДЬКО Н.І. вказала на необхідність коригування і погодження проєкту під реконструкцію об'єкта.

САНЧЕНКО О.В. підкреслив важливість для завершення процесу будівництва комунікацій з Київською міською радою з метою отримання Київським національним університетом театру, кіно і телебачення ім. І.К. Карпенка-Карого права користування відповідною земельною ділянкою.

НАГАЄВСЬКИЙ А.С. уточнив площу земельної ділянки.

КОЧАРЯН І.С. відповіла, що ця площа становить 0,65 га, з яких незавершене будівництво займає 0,4 га.

НАГАЄВСЬКИЙ А.С. акцентував увагу на необхідності дотримання вимог закону при завершенні процесу будівництва.

ДВОРНИКОВ В.М. запевнив присутніх у всебічному сприянні КМДА в межах визначених законом повноважень виконанню таких вимог.

ПУЗІЙЧУК А.В. запитав, чому КМДА не застосувало процедуру «мовчазної згоди» при наданні Університету земельної ділянки у користування.

ДВОРНІКОВ В.М. пояснив це наявністю на земельній ділянці нерухомого майна.

КОЧАРЯН І.С. зазначила про наявне, на її думку, затягування Київською міською радою процесу надання права на земельну ділянку.

ПУЗІЙЧУК А.В. поставив питання про вплив затверджених меж центрального історичного ареалу м. Києва на розвиток міста.

ЛАВРО Є.В. повідомив, що до кінця 2026 року планується прийняття Постанови Кабінету Міністрів про порядок визначення меж і режимів історичного ареалу.

Також до кінця серпня планується встановити порядок визначення території пам'яток. Крім того, до кінця цього року мають бути врегульовані межі режиму використання заповідників, межі режиму історичних ареалів і межі режиму буферних зон. Після цього з'явиться можливість корегувати відходження від тих режимів, що вже були затверджені в м. Києві, за наявності фактичної потреби та наукового обґрунтування.

ЗАГОРУЛЬКО Т.В. підтримала необхідність затвердження зазначених змін до законодавства, які дозволять розблокувати розвиток інфраструктури центральної частини м. Києва.

ПРИХОДЬКО Н.І. звернула увагу представників Київського національного університету театру, кіно і телебачення ім. І.К. Карпенка-Карого на необхідність доопрацювання містобудівної документації для завершення процесу будівництва навчального корпусу.

ПУЗІЙЧУК А.В. підсумував результати обговорення, подякував присутнім за участь у дискусії та закрив засідання.

Засідання ТСК було завершено о 17:21.

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

Андрій ПУЗІЙЧУК

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

Григорій МАМКА

