



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 № 18

27 серпня 2026 року

вул. Липська, 3, м. Київ

11 год. 00 хв.

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

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

Приєднався під час голосування по першому питанню порядку денного народний депутат України – член комісії Гузенко М.В.

Відсутні народні депутати України – члени комісії: Білозір Л.М., Демченко С.О., Неклюдов В.М., Павлюк М.В.

Ведеться відеозапис та стенограма засідання.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Про прийняття рішення за результатами розгляду питання «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.

2. Про законодавче врегулювання питань, пов'язаних із завершенням добудови проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного

житлового будівництва, спорудження яких здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб.

Доповідає: голова Тимчасової слідчої комісії Пузійчук А.В.

Запрошені:

голова Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Шуляк Олена Олексіївна;

представники Апарату Верховного Суду:

Загацька Оксана Олександрівна – начальник відділу аналітичної допомоги суддям управління аналітичної та правової роботи Касаційного господарського суду;

Козловська Людмила Володимирівна – начальник відділу аналітичної та правової роботи Великої Палати Верховного Суду (*участь онлайн*);

представники **Офісу Генерального прокурора:**

Зузак Ігор Олександрович – заступник начальника Департаменту представництва інтересів держави в суді Офісу Генерального прокурора;

Підяш Олександр Сергійович – заступник начальника відділу організації представництва інтересів держави з питань земельних відносин;

представники **Міністерства з відновлення, інфраструктури та транспорту України:**

Козловська Наталія Вікторівна – заступник Міністра;

представники **Міністерства юстиції України** (*участь онлайн*):

Лещенко Анатолій Олексійович – заступник директора Департаменту приватного права;

Ковальчук Олексій Сергійович – заступник начальника Управління – начальник відділу цивільного права Управління цивільного та комерційного права Департаменту приватного права;

Швейбиш Павло Юрійович – заступник начальника Головного управління – начальник відділу нормативно-правового забезпечення виконавчих проваджень Головного управління нормативно-правового забезпечення виконавчих проваджень Директорату правосуддя та кримінальної юстиції;

представники **Київської міської державної адміністрації** (*участь онлайн*):

Работнік Борис Петрович – директор Департаменту будівництва та житлового забезпечення;

Малихін Олександр Володимирович – заступник директора Департаменту – начальник управління житлово-комунальної політики;

Пономаренко Анастасія Миколаївна – начальник управління розвитку житлово-комунальної інфраструктури Департаменту житлово-комунальної інфраструктури;

представники **обласних державних адміністрацій** (*участь онлайн*);

представники об'єднань постраждалих інвесторів, ОСББ, обслуговуючих кооперативів, які добудовують або намагалися добудувати об'єкти незавершеного житлового будівництва (участь онлайн), в тому числі заплановано виступи:

представники ЖК «O2 Residence»:

Вавриш Андрій Валентинович – директор ТОВ Фірма «Резон» - забудовника (генпідрядника);

Гнатюк Ігор Васильович – інвестор (участь онлайн);

Бікла Олена Володимирівна – інвестор;

Тищенко Андрій Васильович – адвокат;

ініціативна група інвесторів ЖК «Шевченківський квартал»:

Ковтун Роман Миколайович – голова ініціативної групи (участь онлайн);

представники ОК «ЖБК «ЕКОБУД»:

Мисливський Станіслав Вікторович – голова правління (участь онлайн);

представники ОК «ЖБК «Лего Хаус»:

Горбаченко Олександр Олександрович – виконавчий директор;

Мартиненко Світлана Володимирівна – інвестор.

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 27.08.2026 року.

Головуючий на засіданні голова ТСК Пузійчук А.В. поінформував, що на засіданні присутні 8 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 27.08.2026 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 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 ТСК ПУЗІЙЧУК А.В. повідомив, що з метою завершення розгляду питання на попередньому засіданні ТСК 18.08.2026 року пропонується прийняти таке рішення:

«1. Рекомендувати Міністерству культури України спільно з Університетом розробити комплексний план заходів (дорожню карту) щодо завершення будівництва та подальшого використання об'єкта незавершеного будівництва за адресою: вул. Ярославів Вал, 40 у м. Києві, визначивши послідовність і строки реалізації відповідних заходів та передбачивши залучення до їх виконання в установленому законодавством порядку і в межах компетенції уповноважених органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, зокрема щодо:

проведення комплексного технічного обстеження об'єкта з визначенням фактичного технічного стану існуючих будівельних конструкцій, можливості їх подальшого використання та технічної можливості завершення будівництва;

визначення за результатами технічного обстеження об'єкта та з урахуванням функціональних потреб Університету, містобудівних та пам'яткоохоронних обмежень оптимального механізму завершення будівництва і подальшого використання об'єкта та комплексу необхідних для його реалізації заходів, у тому числі щодо його реконструкції в межах існуючих геометричних параметрів, розроблення (коригування) проєктної документації, проведення її експертизи та проходження інших передбачених законодавством процедур;

дотримання під час визначення параметрів та реалізації проєкту вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини з урахуванням розташування об'єкта в буферній зоні об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО та на території пам'ятки археології національного значення, а також здійснення передбачених законодавством та міжнародними зобов'язаннями України процедур;

завершення в установленому законодавством порядку оформлення прав Університету на земельні ділянки, необхідні для обслуговування та експлуатації об'єкта;

визначення обґрунтованої потреби у фінансуванні заходів, необхідних для завершення будівництва об'єкта, та опрацювання в установленому законодавством порядку можливих джерел їх фінансового забезпечення, у тому числі за рахунок коштів державного бюджету, міжнародної технічної та фінансової допомоги та інших джерел, не заборонених законодавством;

забезпечення пріоритетного використання об'єкта для освітніх, наукових, творчих та інших статутних потреб Університету та збереження об'єкта у державній власності.

2. Рекомендувати Київській міській раді та її виконавчому органу (Київській міській державній адміністрації) у межах визначених законом повноважень забезпечити розгляд питань, необхідних для завершення оформлення Університетом права постійного користування земельними ділянками за адресою: вул. Ярославів Вал, 40 у м. Києві, з урахуванням установленого правового режиму відповідної території, обмежень у використанні земель та судових рішень, що набрали законної сили, а також забезпечити в межах компетенції належне відображення відповідних відомостей та обмежень у документації із землеустрою і Державному земельному кадастрі.

3. Звернутися до Комітету Верховної Ради України з питань гуманітарної та інформаційної політики з пропозицією врахувати під час розгляду проєкту Закону України про Державний бюджет України на 2027 рік обґрунтовану потребу у фінансовому забезпеченні заходів, пов'язаних із завершенням будівництва зазначеного об'єкта, за умови подання відповідних бюджетних пропозицій головним розпорядником бюджетних коштів.

4. Поінформувати Тимчасову слідчу комісію про результати розгляду цього рішення та вжиті заходи у межах компетенції:

Міністерству культури України, Київському національному університету театру, кіно і телебачення імені І. К. Карпенка-Карого – протягом трьох місяців з дня його отримання;

Київській міській раді та її виконавчому органу (Київській міській державній адміністрації) – протягом одного місяця з дня його отримання.».

УХВАЛИЛИ: Прийняти запропоноване головуючим на засіданні ТСК рішення.

Голосували:

“за” – 9

“проти” – 0

“утрималось” – 0

(рішення прийнято одногolosно)

2.2. СЛУХАЛИ: Про законодавче врегулювання питань, пов'язаних із завершенням добудови проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва, спорудження яких здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб.

Головуючий на засіданні ПУЗІЙЧУК А.В. представив присутніх на засіданні осіб та зазначив, що проведена Тимчасовою слідчою комісією робота засвідчила системну проблему добудови проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва, спорудження яких здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб. Зазначена проблема роками залишається невирішеною.

Тимчасовою слідчою комісією опрацьовано інформацію Київської міської та обласних державних адміністрацій, профільного Міністерства (щодо стану

виконання постанови Кабінету Міністрів від 15 грудня 2021 року № 1327 «Деякі питання формування переліку об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію»). За результатами зіставлення отриманих відомостей ТСК встановлено наявність 328 проблемних об'єктів незавершеного житлового будівництва.

Наведене свідчить про необхідність усунення тих правових бар'єрів, які не дозволяють постраждалим інвесторам законно організувати завершення будівництва та захистити свої права – оформити права на об'єкт і земельну ділянку, отримати необхідну документацію, завершити будівництво, підключити будинок до інженерних мереж та ввести його в експлуатацію.

На засіданні Комісії пропонується обговорити системні механізми вирішення зазначених питань, передбачені проектом Закону про сприяння постраждалим кредиторам у добудові проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва.

До уваги присутніх запропоновано декілька прикладів відповідних об'єктів та їх проблематики. Першими до слова запрошено представників ОК «ЖБК «Лего Хаус».

Виконавчий директор ОК «ЖБК «Лего Хаус» ГОРБАЧЕНКО О.О. подякував за запрошення на засідання та повідомив основні відомості про житловий комплекс «Лего Хаус» (1, 2 секції) за адресою: вул. Сиваська, 12/2, м. Київ. Будівництво розпочато у 2013 році, із містобудівної документації наявна лише декларація про початок виконання підготовчих робіт, а проєктна документація не проходила експертизи. У 1 секції збудовано 25 поверхів, станом на сьогодні у 247 квартирах проживають мешканці. Монолітна конструкція 2 секції зведена на 21 поверх. Мешканці 1 секції отримують комунальні послуги за «комерційним» тарифом.

Утворено два об'єднання постраждалих інвесторів: ОК «ЖБК «Сиваський» (для обслуговування 1 секції) і ОК «ЖБК «Лего Хаус» (для добудови 2 секції).

ОК «ЖБК «Лего Хаус» у 2019 році придбав корпоративні права у трьох товариствах з обмеженою відповідальністю, які виступали замовниками будівництва. Одне із зазначених товариств є землекористувачем відповідної земельної ділянки, що дало змогу у 2021 році провести технічну інвентаризацію об'єкта.

Враховуючи наведене, запропоновано передбачити у законопроекті можливість набуття статусу об'єднання кредиторів об'єднаннями громадян, які володіють корпоративними правами у юридичних особах, що є замовниками будівництва.

Також звернуто увагу на необхідність визначення у законопроекті механізмів запобігання «подвійним продажам» майнових прав у об'єктах незавершеного будівництва.

Крім того, пропонується унормувати питання взаємодії об'єднань кредиторів з підрядниками, які виконували роботи на об'єктах незавершеного житлового будівництва.

ПУЗІЙЧУК А.В. зазначив, що житловий комплекс «Лего Хаус» є яскравим прикладом того, що сьогодні існує необхідність легалізації на законодавчому рівні об'єктів, добудова яких здійснювалася силами мешканців.

Другим об'єктом, який пропонується розглянути, є житловий комплекс «Шевченківський квартал» за адресою: вул. Українська, 6 (Новоукраїнська, 24-А), м. Київ. Головуючий на засіданні описав основну проблематику зазначеного об'єкта та запросив до слова представника ініціативної групи інвесторів ЖК «Шевченківський квартал».

Голова ініціативної групи інвесторів ЖК «Шевченківський квартал» КОВТУН Р.М. поінформував, що Київський національний університет будівництва і архітектури як правонаступник замовника будівництва, Київського індустріального коледжу, самоусунувся від вирішення питання добудови житлового комплексу.

Містобудівна і технічна документація оформлена на забудовника, товариство з обмеженою відповідальністю «Фарби України», який відмовляється передати їх ініціативній групі. При цьому, забудовник має борги зі сплати послуг електропостачання на відповідному об'єкті.

Як наслідок, мешканці житлового комплексу позбавлені можливості власними силами завершити будівництво та ввести житловий комплекс в експлуатацію.

ПУЗІЙЧУК А.В. окреслив основні проблеми житлового комплексу «Сосновий Бір» за адресою: вул. Олевська, 13/50, м. Київ, будівництво якого було завершено мешканцями будинку. Проте, через відсутність передбаченої законодавством містобудівної документації та оформленого належним чином права користування земельною ділянкою об'єкт досі не введено в експлуатацію.

Слово надано представнику ОК «ЖБК «ЕКОБУД».

Голова правління ОК «ЖБК «ЕКОБУД» МИСЛИВСЬКИЙ С.В. повідомив, що у будинку 316 квартир, станом на сьогодні проживає 180 осіб.

Водопостачання у будинку здійснюється за постійною схемою, заради цього мешканцями за власний рахунок було збудовано частину комунікацій. Постачання електроенергії здійснюється за тимчасовою схемою, оплату якої мешканці здійснюють за «комерційним» тарифом.

Розробку детального плану території ускладнює необхідність врахування шкільних та дошкільних закладів освіти, паркувальних майданчиків тощо, що, з огляду на розташування будинку, є неможливим.

ПУЗІЙЧУК А.В. подякував за виступ та акцентував увагу на ще одній проблемі, яка перешкоджає завершенню будівництва окремих об'єктів, а саме: винесення судами рішень про скасування права користування земельною ділянкою, на якій вже побудовано житловий будинок, повернення ділянки територіальній громаді та знесення відповідного будинку.

В якості прикладу наведено житловий комплекс «Деміївський квартал» за адресою: вул. Ракетна, 24, м. Київ та будівництво житлово-рекреаційного

комплексу на земельних ділянках Національної академії внутрішніх справ на 22-му кілометрі Харківського шосе в м. Києві.

Головуючим вказано на значні негативні наслідки, які можуть виникнути під час виконання судових рішень про знесення таких об'єктів, зокрема завдання шкоди майновим правам осіб, які у них проживають, а також на відсутність у державних органів та органів місцевого самоврядування юридичних інструментів, які б дозволили уникнути цих наслідків при виконанні судових рішень.

Директор ТОВ Фірма «Резон» - забудовника (генпідрядника) ЖК «O2 Residence» ВАВРИШ А.В. у контексті порушеного питання зазначив, що досліджені Тимчасовою слідчою комісією 328 об'єктів незавершеного житлового будівництва включають в себе три категорії: 1) будівництва, на яких недобросовісний забудовник не виконав взяті на себе зобов'язання; 2) будівництва, які не можуть бути завершені добросовісним забудовником через незалежні від нього економічні фактори; 3) будівництва, зупинені через рішення та дії суб'єктів владних повноважень.

Також зазначено про недосконалість законодавчого регулювання, передбаченого статтями 376 та 377 Цивільного кодексу України, статтями 20 і 120 Земельного кодексу України.

Крім того, повідомлено про підготовлені пропозиції та зауваження до проєкту Закону про сприяння постраждалим кредиторам у добудові проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва, які будуть передані на розгляд Тимчасової слідчої комісії.

Інвестор ЖК «O2 Residence» БІКЛА О.В. наголосила на необхідності врахування прав та законних інтересів 350 інвесторів житлово-рекреаційного комплексу на земельних ділянках Національної академії внутрішніх справ на 22-му кілометрі Харківського шосе в м. Києві при вирішенні питання щодо знесення цього об'єкта.

ПУЗІЙЧУК А.В. запросив до слова голову Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Шуляк О.О.

ШУЛЯК О.О. зазначила про доцільність залучення до обговорення проєкту Закону про сприяння постраждалим кредиторам у добудові проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва органів виконавчої влади та представників громадянського суспільства.

Окремо підкреслено необхідність вирішення проблеми виконання судових рішень про знесення житлових будинків, у яких вже проживають мешканці.

ПУЗІЙЧУК А.В. надав слово представнику Міністерства з відновлення, інфраструктури та транспорту України.

Заступник Міністра з відновлення, інфраструктури та транспорту України КОЗЛОВСЬКА Н.В. запропонувала долучити до обговорення законопроект

Міністерство економіки України і Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку, а також органи місцевого самоврядування.

Було зазначено також про необхідність удосконалення законодавчого регулювання інвестицій у будівництво.

ПУЗІЙЧУК А.В. повідомив про готовність Тимчасової слідчої комісії направити звернення щодо законопроекту до Міністерства економіки України та Асоціації міст України і поставив представникам Офісу Генерального прокурора питання стосовно механізмів виконання судових рішень про скасування права користування земельною ділянкою, на якій вже побудовано житловий будинок, повернення ділянки територіальній громаді та знесення відповідного будинку.

Заступник начальника Департаменту представництва інтересів держави в суді Офісу Генерального прокурора Зузак І.О. повідомив про підтримку ідеї законодавчого врегулювання порядку добудови проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва.

Водночас, до законопроекту висловлено ряд зауважень: щодо процедури надання об'єднанню кредиторів права користування земельною ділянкою, а також стосовно необхідності врахування при добудові та введенні в експлуатацію проблемних об'єктів незавершеного житлового будівництва вимог законодавства, спрямованих на забезпечення збалансованого розвитку територій, допустимості щільності забудови, належного транспортного, інженерного, соціального забезпечення, санітарної, пожежної і технологічної безпеки та цивільного захисту населення.

ПУЗІЙЧУК А.В. зазначив про необхідність встановлення граничних строків позовної давності у справах про знесення об'єктів житлового будівництва.

Крім того, наголошено, що запропоновані законопроектом механізми поширюються виключно на вичерпний перелік проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва, який має бути затверджений Кабінетом Міністрів України.

Щодо невідповідності цільового призначення земельної ділянки, на якій здійснюється житлове будівництво, наведено приклад спрощеного порядку відведення земельних ділянок для забезпечення потреб внутрішньо переміщених осіб, передбачений Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року № 2247-ІХ. Зазначений порядок, зокрема, передбачає, що розміщення тимчасових споруд для проживання та обслуговування внутрішньо переміщених осіб, відповідних інженерних мереж може здійснюватися на земельних ділянках усіх категорій земель (крім земель природоохоронного, історико-культурного та лісгосподарського призначення) без зміни їх цільового призначення.

Заступник начальника відділу організації представництва інтересів держави з питань земельних відносин Офісу Генерального прокурора ПІДЯШ О.С. наголосив на необхідності дотримання вимог протипожежної

безпеки під час реалізації передбаченої законопроекту процедури добудови проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва.

ПУЗІЙЧУК А.В. пояснив, що технічні рішення, необхідні для дотримання таких вимог, будуть визначатися під час оформлення містобудівної документації, необхідної для завершення добудови проблемних об'єктів.

Крім того, було анонсовано підготовку законопроекту, який передбачає механізм підключення проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва до мереж водопостачання.

Зазначеною законодавчою ініціативою планується визначити, що водоканали виконуватимуть роботи з підключення самостійно, а їх вартість компенсуватимуть мешканці за рахунок підвищеного тарифу до моменту покриття вартості таких робіт.

Головуючий запросив до слова представників Апарату Верховного Суду.

Начальник відділу аналітичної допомоги суддям управління аналітичної та правової роботи Касаційного господарського суду Верховного Суду ЗАГАЦЬКА О.О. повідомила, що пропозиції та зауваження до законопроекту, напрацьовані Апаратом Верховного Суду, будуть надані Тимчасовій слідчій комісії офіційною відповіддю.

Стосовно судової практики у справах про скасування права користування земельною ділянкою, на якій вже побудовано житловий будинок, повернення ділянки територіальній громаді та знесення відповідного будинку зазначено таке.

Вирішення цієї проблеми потребує в першу чергу внесення до статті 331 «Набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва» та статті 376 «Самочинне будівництво» Цивільного кодексу України змін, які б передбачали чіткі критерії для розмежування незавершеного будівництва та самочинного будівництва.

Чинна редакція зазначених статей не залишає судам можливості винесення будь-якого іншого рішення крім рішення про знесення житлового будинку.

ПУЗІЙЧУК А.В. вчергове підкреслив, що проєкт Закону про сприяння постраждалим кредиторам у добудові проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва, не має на меті легалізацію будь-яких об'єктів незавершеного житлового будівництва, а лише передбачає можливість добудови об'єктів, яка не завдаватиме шкоди інтересам держави та суспільства. Запропонований у законопроекті порядок застосовуватиметься виключно до вже існуючих на день набрання чинності відповідним законом об'єктів та не діятиме для житлового будівництва, яке буде розпочато у майбутньому.

Начальник відділу аналітичної та правової роботи Великої Палати Верховного Суду КОЗЛОВСЬКА Л.В. також підтримала необхідність внесення змін до статті 376 Цивільного кодексу України та вказала на важливість

запропонованого Тимчасовою слідчою комісією законопроекту для вирішення проблемних питань незавершеного житлового будівництва.

ПУЗІЙЧУК А.В. оголосив, що очікує на пропозиції до законопроекту від всіх заінтересованих сторін, та заклав засідання.

Засідання ТСК було завершено о 13:37.

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

Андрій ПУЗІЙЧУК

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

Григорій МАМКА

