



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
V сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

26.03.2026

Київ

№ 361/10828

Про звернення Київської міської ради до Верховної Ради України і Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку в розмірі 2,28 млрд грн, пов'язаного з добудовою проєктів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд»

Відповідно до Конституції України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про столицю України – місто-герой Київ», рішення Київської міської ради від 31.10.2024 № 156/9964 «Про стабілізацію фінансового стану Приватного акціонерного товариства Холдингова компанія «Київміськбуд» шляхом збільшення статутного капіталу», враховуючи рекомендації та пропозиції, викладені у звіті тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях, висновки і пропозиції якого взято до відома відповідно до рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7548/7589 та листа ПрАТ «ХК «Київміськбуд» від 21.01.2026 № 08/2368, з метою вирішення проблемних питань, пов'язаних з діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд» щодо добудови проєктів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Направити звернення Київської міської ради до Верховної Ради України і Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку в розмірі 2,28 млрд грн, пов'язаного з добудовою проєктів будівництва

Української державної будівельної корпорації «Укрбуд», згідно з додатком до цього рішення.

2. Оприлюднити це рішення в установленому порядку.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу і постійну комісію Київської міської ради з питань місцевого самоврядування та зовнішніх зв'язків.

Київський міський голова



Віталій КЛИЧКО



Додаток
до рішення Київської міської ради
від 16.11.2022 № 361/10828

ЗВЕРНЕННЯ

**Київської міської ради до Верховної Ради України і Кабінету Міністрів
України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного
запланованого збитку в розмірі 2,28 млрд грн, пов'язаного з добудовою
проектів будівництва Української державної будівельної
корпорації «Укрбуд»**

Приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд» (далі – ПрАТ «ХК «Київміськбуд») – донедавна один з лідерів будівельної галузі в Україні та найбільший забудовник столиці, має численні відзнаки як найкращий і найбільший представник сектору.

Територіальна громада міста Києва є власником контрольного пакета акцій ПрАТ «ХК «Київміськбуд» – частка міста Києва становить 99,87 відсотків статутного капіталу ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) 2020–2022 років та повномасштабне військове вторгнення Російської Федерації на територію України у 2022 році негативно вплинули на ринок житлової нерухомості, зокрема і в місті Києві. Протягом перших місяців бойових дій сектор житлового будівництва повністю зупинився: усі проекти було заморожено, угоди з купівлі-продажу нерухомості не укладалися, оскільки зник попит та припинив функціонування Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Подальший стан ринку нерухомості залежав від ситуації на фронті, завершення бойових дій, динаміки економічних показників у країні, темпів відновлення економіки та купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну, а також активності забудовників.

Після деокупації Київщини у квітні 2022 року та поновлення функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно купівельна активність на ринку житла столиці повільно почала зростати. Однак загальне погіршення економічної ситуації в країні, зниження заробітних плат, а також високі ризики втрати майна й низькі темпи виконання будівельних робіт на майданчиках не сприяли швидкому збільшенню попиту на нове житло.

Негативний вплив на купівельну активність на ринку нерухомості додатково збільшили ракетні обстріли восени і взимку 2022 року та навесні 2023 року. Таким чином, лише у 2022 році загальна кількість договорів купівлі-продажу житла на вторинному ринку Києва становила близько 18 тисяч, що на 57 % менше ніж у 2021 році. Порівняно з вторинним ринком попит на житло в новобудовах у 2022 році був ще нижчим, зважаючи на переорієнтацію інтересу потенційних покупців із первинного на вторинний ринок нерухомості на тлі масового зупинення проектів будівництва, повільних

темтів поновлення будівельних робіт, перенесення терміну введення об'єктів в експлуатацію та ризиків недобудови житлових комплексів. За інформацією забудовників, на кінець 2022 року попит на житло в новобудовах зменшився до 10 % довоєнного обсягу, що призвело до значного скорочення доходів та ліквідності сектору житлового будівництва.

3 березня 2023 року темпи продажу на ринку нерухомості почали зростати за рахунок відкладеного попиту та поновлення будівельних робіт на майданчиках. У першій половині 2023 року в сегменті економ- та комфорт-класу попит становив близько 10 % довоєнного обсягу для проєктів на початкових стадіях будівництва, на яких не виконувалися активні будівельні роботи. У проєктах на завершальних стадіях будівництва з високими темпами виконання будівельних робіт обсяг попиту в середньому досягав 20–30 % показників 2021 року. Основними чинниками, що стримують попит до сьогодні, лишаються фізичні ризики втрати або недобудови майна, панівна невизначеність стосовно подальшого розвитку ринку, ситуації на фронті, макроекономічна нестабільність та зниження купівельної спроможності населення.

На сьогодні ПрАТ «ХК «Київміськбуд» призупинило будівництво багатьох житлових комплексів. За товариством обліковуються 24 будівельні майданчики – це понад 120 житлових будинків, 548 674 квадратні метри житлової площі. На тлі економічного занепаду, зупинення будівництва житла та стійкої невизначеності прогнозів зростає суспільне напруження й обурення. Це стало причиною масових зібрань (мітингів) за участю інвесторів будівництва під стінами адміністративної будівлі Київської міської ради на вул. Хрещатик, 36 протягом 2023–2025 років.

Київська міська влада докладає зусиль для розв'язання проблем будівництва зазначених житлових комплексів, у які фізичні і юридичні особи свого часу інвестували власні кошти.

Зокрема, рішенням Київської міської ради від 25 травня 2023 року № 6483/6524 «Про створення тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях» утворено тимчасову контрольну комісію Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях (далі – ТКК). За результатами роботи ТКК сформовано висновки і пропозиції та викладено їх у звіті (додаток до рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7548/7589).

Водночас ПрАТ «ХК «Київміськбуд», розуміючи важливість реалізації соціальної функції, у 2020 році взяло на себе додаткові зобов'язання з добудови проєктів, які первинний забудовник, Українська державна будівельна корпорація «Укрбуд» (далі – УДБК «Укрбуд»), не зміг виконати.

ПрАТ «ХК «Київміськбуд» розглядає добудову розпочатих УДБК «Укрбуд» житлових комплексів не як окремі проєкти, а як єдиний проєкт, що складається з 18 об'єктів (житлових комплексів). Проєкт передбачав

отримання доходу за рахунок новостворених додаткових площ. Прибуток і збиток від окремо реалізованих частин об'єктів ПрАТ «ХК «Київміськбуд» також розглядає як загальний результат. Нереалізований залишок на 30 червня 2023 року становив 42 777 квадратних метрів житлової і комерційної площі та 395 машиномісць. Сумарний запланований збиток з урахуванням ринкових цін на той період за переданими об'єктами будівництва УДБК «Укрбуд» становив 2,28 млрд грн.

Ці житлові комплекси добудовуються на виконання розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 червня 2020 року № 772-р «Про заходи щодо розв'язання проблем інвесторів житлових комплексів, будівництво яких здійснювалося підприємствами – учасниками Української державної будівельної корпорації «Укрбуд». Згідно з меморандумом від 23 грудня 2019 року «Про взаємодію і співпрацю при відновленні будівництва житлових комплексів та бізнес-центру Української державної будівельної корпорації «Укрбуд» у місті Києві», що має на меті захистити права інвесторів, завершити будівництво житлових комплексів, які передаються для забезпечення житлом військовослужбовців та членів їхніх сімей, ПрАТ «ХК «Київміськбуд» є новою стороною договорів, укладених підприємствами – учасниками УДБК «Укрбуд», і зобов'язане добудувати житлові комплекси на умовах, визначених для підприємств – учасників УДБК «Укрбуд» первинними договорами.

Узявши на себе зобов'язання добудувати житлові комплекси, будівництво яких було зупинено, ПрАТ «ХК «Київміськбуд» надає реальну допомогу 13 тисячам інвесторів державної будівельної компанії.

У 2020 році ПрАТ «ХК «Київміськбуд» було готове допомогти інвесторам УДБК «Укрбуд» та передбачало, що за оптимістичних умов на ринку завершити будівництво всіх переданих проєктів вдасться до кінця 2023 року. Однак у зв'язку з неочікуваними та руйнівними обставинами, спричиненими насамперед російською збройною агресією проти України, бойовими діями, терористичними актами, диверсіями, ракетними ударами, допомоги сьогодні потребує вже ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Відповідно до рішення Київської міської ради від 31 жовтня 2024 року № 156/9964 «Про стабілізацію фінансового стану Приватного акціонерного товариства Холдингова компанія «Київміськбуд» шляхом збільшення статутного капіталу» було надано згоду на збільшення статутного капіталу ПрАТ «ХК «Київміськбуд» шляхом додаткової емісії акцій та придбання акцій додаткової емісії на суму не більше ніж 2560000000,0 (два мільярди п'ятсот шістдесят мільйонів) гривень.

У бюджеті міста Києва на 2025 рік були передбачені кошти в розмірі 2,560 млрд грн для викупу додаткової емісії акцій. Станом на 31 грудня 2025 року купівля-продаж додаткової емісії акцій територіальною громадою міста Києва було фіналізовано. Територіальна громада міста Києва стала власником пакету акцій ПрАТ «ХК «Київміськбуд» на 99,87 відсотків статутного капіталу.

Враховуючи викладене, з метою недопущення сумнозвісної ситуації, що

свого часу склалася з потерпілими від діяльності ГІБК «Еліта-Центр», Київська міська рада звертається з проханням розглянути питання компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку в розмірі 2,28 млрд грн, пов'язаного з добудовою проєктів будівництва УДБК «Укрбуд» через капітальні бюджетні трансфери та шляхом опрацювання можливості надання пільгових кредитів для фінансування будівництва, сприяння пошуку зовнішніх джерел фінансування, придбання житла для військовослужбовців у житлових комплексах, що будує ПрАТ «ХК «Київміськбуд», надання товариству інших форм допомоги.

Своєю чергою Київська міська рада і її органи докладали й докладатимуть максимум зусиль для зняття соціальної напруженості серед інвесторів УДБК «Укрбуд», вживатимуть заходів задля поновлення будівництва ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО