



# СЛУЖБА БЕЗПЕКИ УКРАЇНИ

вул. Володимирська, 33, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 226-34-31, тел. 256-99-05  
www.sbu.gov.ua, e-mail: sbu\_cu@ssu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00034074

06.05.2021 № 14/1-3061

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

## Кабінет Міністрів України

вул. Грушевського, 12/2, м. Київ, 01008

Наявна в Службі безпеки України інформація свідчить про зростання соціальної напруженості внаслідок порушення прав інвесторів через невиконання забудовниками взятих зобов'язань з будівництва багатоквартирних житлових будинків.

*Загалом протягом 2020 року у сфері будівництва зафіксовано 246 протестних акцій за участю 13,1 тис. осіб, з яких 176 акцій з вимогами зупинити незаконне будівництво, 70 акцій з вимогами ошуканих інвесторів добудови житлових комплексів. Поряд з цим за I квартал 2021 року у вищевказаній сфері відбулося 54 акції за участю 1,5 тис. осіб.*

Зокрема, за підрахунками фахівців, в Україні вважаються проблемними майже 200 об'єктів житлового будівництва, переважна більшість яких розміщена на території м. Києва, Київської та Одеської областей. При цьому серед цих проблемних об'єктів житлового будівництва є такі, що вже фактично збудовані та заселені, але через незавершення будівництв будкомпаніями і неналежне оформлення замовниками документів не можуть бути прийняті в експлуатацію. Основною причиною зазначеного є недосконалість вітчизняного законодавства у цій сфері, що не забезпечує прозоре залучення коштів, інвестування та фінансування побудови об'єктів нерухомості, а також відсутність нормативно-правового регулювання порядку організації органами місцевого самоврядування робіт, пов'язаних із завершенням будівництва, у разі неспроможності забудовників його продовжувати.

Враховуючи викладене, вважається за необхідне:

– з метою недопущення в майбутньому вчинення зловживань з боку забудовників, а саме: зміни технічних характеристик об'єкта без згоди інвестора, подвійного перепродажу об'єкта недобросовісними замовниками будівництва, оскарження права власності на майбутнє нерухоме майно, що набувається, зокрема, за допомогою способу фінансування, не передбаченого частиною третьою статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», слід розробити пакет нормативно-правових актів, що регулює питання та порядок залучення інвестицій у процес будівництва об'єктів нерухомості. Зазначені питання



21  
06/08

частково повинен вирішити законопроект № 5091 від 17.02.2021 «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», внесений до Верховної Ради України групою народних депутатів.

Разом з тим, проблемним залишається питання спорудження інженерних комунікацій під час будівництва багатоквартирних житлових будинків. Так, ряд вже заселених, але не зданих в експлуатацію житлових комплексів у м. Києві через відсутність інженерних мереж, які недобросовісними забудовниками навіть не споруджувались, отримують електричну енергію від автономних генераторів.

*Діюче законодавство (Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466) передбачає на стадії оформлення дозвільних документів на будівництво необхідність отримання технічних умов на підключення об'єкта до інженерних мереж: електроенергії, газу, води, каналізації тощо. Однак вказані норми не гарантують, що забудовник побудує, за необхідності, інженерні мережі.*

За таких умов обов'язковим є розроблення та включення до проекту закону відповідних правових норм, які заборонять залучення інвестицій забудовниками чи інвестиційними фондами в об'єкти будівництва, в яких не споруджені та не введені в експлуатацію передбачені містобудівними та технічними умовами інженерні мережі;

– з метою вирішення проблеми щодо вже існуючих недобудованих та неприйнятих в експлуатацію багатоквартирних житлових будинків, необхідно продовжити розпочату Міністерством розвитку громад та територій України роботу з підготовки проекту закону «Про особливості врегулювання добудови проблемних об'єктів житлового будівництва».

*Згідно зі статтею 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать власні (самоврядні) повноваження з організації роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво. Однак на практиці вказана норма фактично не виконується через відсутність розробленого механізму добудови та порядку його фінансування.*

Зокрема, вказаний проект закону містить механізм добудови таких об'єктів за участі держави, обласних державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, що може розв'язати зазначену проблему.

Перший заступник Голови Служби



Василь МАЛЮК