Текст проєкту рішення до матеріалів засідання постійної комісії Київської міської ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності від 18.06.2026 № 14/147

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
V сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

_____ Київ № _____

ПРОЄКТ

Про стабілізацію фінансового стану Приватного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд» шляхом збільшення статутного капіталу

Відповідно до статті 31, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 17 Закону України «Про акціонерні товариства», враховуючи лист Приватного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд» від 12.05.2026 № 725/0/2-26, лист Головного управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у м. Києві від 21.04.2026 №7101- 4001/7118 04. 5, лист Міністерства розвитку громад та територій України від 24.04.2026 № 10655/37/10-26, лист Головного управління Національної поліції у м. Києві від 01.05.2026 № 00491/0/1-26, лист Міністерства фінансів України від 01.05.2026 № 05230-10-6/12112, лист Головного управління оборонних активів Міністерства оборони України від 04.05.2026 № 220/73/1264, з метою стабілізації фінансового стану та сталого відновлення і розвитку основної діяльності Приватного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати згоду на збільшення статутного капіталу Приватного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд» (код ЄДРПОУ 23527052) шляхом додаткової емісії акцій та придбання акцій додаткової емісії на суму не більше ніж 3000000000,0 (три мільярди) гривень без зменшення існуючого розміру пакету акцій територіальної громади міста Києва.

2. Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради Київської міської державної адміністрації) здійснити організаційно-правові заходи, спрямовані на фінансування та придбання акцій додаткової емісії, зазначених у пункті 1 цього рішення.

3. Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради Київської міської державної адміністрації):

3.1. Забезпечити виконання функцій з управління акціями та представництво інтересів територіальної громади міста Києва на загальних зборах акціонерів Приватного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд» для прийняття рішення про збільшення статутного капіталу, вчинення відповідних дій та укладення правочинів, пов'язаних з придбанням територіальною громадою міста Києва акцій додаткової емісії, прийняття рішення загальними зборами акціонерів про внесення змін до статуту приватного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд», пов'язаних зі збільшенням розміру статутного капіталу з урахуванням результатів емісії акцій.

3.2. Надати інформацію про результати емісії акцій постійній комісії Київської міської ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності, постійній комісії Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики та постійній комісії Київської міської ради питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

4. Приватному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд» (далі – ПрАТ «ХК «Київміськбуд»):

4.1. Забезпечити продовження відновлення робіт із завершення будівництва та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, у тому числі на об'єктах, що передані від Української державної будівельної корпорації «Укрбуд».

4.2. Кошти, залучені від додаткової емісії акцій ПрАТ «ХК «Київміськбуд» використовувати для відновлення основної діяльності компанії, пріоритетно спрямовувати на будівництво житлових комплексів, в яких передбачено передачу житлових приміщень для забезпечення житлом ветеранів війни, учасників бойових дій, військовослужбовців сил безпеки та оборони України, а також на об'єкти з високим ступенем будівельної готовності з огляду на відсутність проблемних питань у дозвільній, технічній та проектній документації, з урахуванням стану оформлення земельних ділянок та реконструкцію і будівництво об'єктів соціального і нежитлового призначення у тому числі закладів дошкільної освіти та виконання інших договірних зобов'язань ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Особливо приділити увагу будівництву та введенню в експлуатацію зовнішніх інженерних мереж електропостачання, водопостачання і водовідведення, теплопостачання, газопостачання і газових котелень у складі проектів житлових комплексів, виконанню технічних умов постачальних організацій в повному обсязі згідно з затвердженою проектно-кошторисною і дозвільною документацією.

5. Оприлюднити це рішення в установленому порядку.

6. Рішення набирає чинності з дня його прийняття.

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності, постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики та постійну комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Київський міський голова **Віталій КЛИЧКО**

ПОДАННЯ:

Постійна комісія Київської міської ради
з питань бюджету, соціально-економічного розвитку
та інвестиційної діяльності

Голова Андрій ВІТРЕНКО

Секретар Владислав АНДРОНОВ

Постійна комісія Київської міської ради
з питань власності та
регуляторної політики

Голова Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар Сергій АРТЕМЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу

Голова Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар Тарас КРИВОРУЧКО

ПОГОДЖЕННЯ:

Начальник управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради «Про стабілізацію фінансового стану Приватного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд» шляхом збільшення статутного капіталу»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Розпорядженням 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» (далі – УДБК «Укрбуд») було визначено, що Приватна акціонерна компанія «ХК «Київміськбуд» (далі – ПрАТ «ХК «Київміськбуд») добудовує житлові комплекси на умовах, визначених для підприємств - учасників УДБК «Укрбуд» первинними договорами, що обумовлено метою захисту прав інвесторів, та включається як нова сторона до договорів про будівництво, укладених підприємствами - учасниками УДБК «Укрбуд» із суб'єктами господарювання, що належать до сфери управління Міністерства оборони, та установою, що входить до складу Державної спеціальної служби транспорту, без зміни умов договору щодо частки, що передається для забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей для завершення будівництва житлових комплексів.

Також, відповідно до цього розпорядження Міністерство оборони України має утриматися від вчинення дій, пов'язаних з визнанням недійсними у судовому порядку вищезгаданих договорів, сприяти правоохоронним органам, що здійснюють досудові розслідування у кримінальних провадженнях за фактами правопорушень, вчинених під час будівництва житла для військовослужбовців та членів їх сімей, та вжити заходів до пред'явлення цивільних позовів про відшкодування шкоди, заподіяної інтересам держави, а також забезпечити у подальшому неухильне дотримання законодавства під час укладення договорів про будівництво житла для військовослужбовців.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 31.10.2024 № 156/9964 та рішення Київської міської ради від 09.10.2025 № 126/10593 «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.

Територіальній громаді міста Києва на сьогодні належить контрольний пакет акцій ПрАТ «ХК «Київміськбуд», вона є власником 99,87% акцій.

З урахуванням цільового призначення коштів, спрямованих на відновлення основної діяльності Компанії, були розпочаті роботи із відновлення будівництва житлових комплексів та забезпечення цих об'єктів зовнішніми інженерними

мережами з підключенням їх на постійні схеми забезпечення послуг для населення на 11 об'єктах ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Станом на поточний момент до будівельного портфелю ПрАТ «ХК «Київміськбуд» входить 24 житлові комплекси, в тому числі ті, що прийняті на добудову від Української державної будівельної корпорації «Укрбуд». Ці об'єкти будівництва розташовані в різних районах міста Києва та перебувають на різних стадіях готовності у відповідності до затвердженої проектно-кошторисної та дозвільної документації.

Керівництвом підприємства визначена послідовність з виконання зобов'язань з добудови та завершення будівництвом об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, згідно з договірними зобов'язаннями.

Були відібрані об'єкти для добудови з урахуванням ступені готовності кожного з них та з огляду на відсутність проблемних питань у дозвільній, технічній та проектній документації, а також з врахуванням стану оформлення земельних ділянок, це дозволило би в найкоротші строки ввести об'єкти в експлуатацію та реалізувати права інвесторів, зокрема здійснити заселення інвесторів об'єктів будівництва в житлові будинки за пусковими чергами.

При визначенні Компанією пріоритетності об'єктів для добудови також було взято до уваги їх забезпечення зовнішніми інженерними мережами, що дозволить мешканцям окремих пускових комплексів фактично завершених будівництвом об'єктів врешті-решт отримати якісні комунальні послуги за постійними схемами постачання, за відповідними тарифами «для населення», зазначене створює міцну основу для подальшого закінчення будівництвом об'єктів та введення в експлуатацію житлових комплексів.

Відновлення будівельних робіт на об'єктах, які входять до будівельного портфелю ПрАТ «ХК «Київміськбуд» буде здійснюватися поступово.

Сформований на 2026-2028 роки план фінансування та відновлення будівництва демонструє, що велика кількість незавершених будівництвом житлових комплексів залишаються без відповідного фінансування, оскільки отриманих (залучених) коштів від додаткової емісії акцій недостатньо для виконання всіх поставлених завдань щодо їх добудови, навіть за умови відновлення продажу квартир, нежитлових приміщень та машиномісць в комплексах, що добудовуються, у зв'язку із критично низьким залишком вільних для продажу об'єктів.

Необхідно взяти до уваги зовнішні фактори, що впливають на розвиток будівельної галузі в цілому, такі як погіршення економічної ситуації в країні, спричинені повномасштабним вторгнення російських військ в Україну, високими ризиками втрати об'єктів та низькими темпами відновлення будівельних робіт на будівельних майданчиках, зниженням заробітних плат та відповідно низькою купівельною спроможністю населення, стрімким зростанням цін на пальне та низку інших факторів, що не дозволяють попиту на нерухомість швидко відновитися.

Також важливо врахувати вплив на ситуацію лімітів обсягу постачання електроенергії внаслідок пошкодження енергетичної інфраструктури в країні в цілому та Києві зокрема та значне зростання цін на металопрокат, покрівельні

матеріали, сухі суміші, бетон та інші будівельні матеріали, що пов'язано передусім з дефіцитом на внутрішніх ринках.

Беручи до уваги наявність кредиторської заборгованості, яка виникла за минулий період діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а саме: по кредитах від банків «Укргазбанк» та «КРИСТАЛБАНК», заборгованості, яка виникла через компенсацію орендної плати за землю (на якій розташовані будівельні майданчики з об'єктами незавершеного будівництва), заборгованість зі сплати коштів пайової участі у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, а також заборгованість перед підрядними організаціями та постачальниками послуг за попередній період та необхідність збереження позитивної динаміки діяльності, направленої на повноцінне відновлення роботи підприємства та завершення будівництва житлових комплексів, було зроблено висновок про необхідність поповнення обігових коштів ПрАТ «ХК «Київміськбуд» як наступного кроку стабілізації роботи підприємства.

Досягнення остаточного, синергетичного ефекту, всебічного та ефективного вирішення проблемних питань будівництва можливе лише за умов співпраці, консолідації зусиль та підтримки на загальнодержавному рівні.

Відповідно до рекомендацій тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», викладених у додатку до рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7548/7589, Київська міська рада звернулася до Кабінету Міністрів України з проханням розглянути питання компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проєктів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд» у розмірі 2,28 млрд грн (рішення Київської міської ради від 31 жовтня 2024 року № 155/9963). Крім того, до Кабінету Міністрів України направлялися листи Київської міської військової адміністрації від 04.06.2024 № 001-968, від 13.12.2024 № 001-1879, а також лист виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 24.10.2025 № 015-694. Проте питання на рівні Кабінету Міністрів України залишилося не вирішеним, тому на виконання рішення від 26 березня 2026 року № 361/10828 Київська міська рада направила нове звернення 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».

Оцінюючи ймовірність отримання коштів з державного бюджету як мінімальну, повноцінно проводити будівельні роботи з визначеною послідовністю виконання зобов'язань з добудови об'єктів у компанії не має можливості без підтримки її акціонера.

Таким чином, приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд» потребує суттєвого дофінансування за рахунок нових внесків акціонерів.

Крім того, збільшення обсягу будівельних робіт найбільшим забудовником м.Києва ПрАТ «ХК «Київміськбуд» матиме позитивний ефект для економіки

міста, оскільки галузь будівництва створює мультиплікативний ефект для промисловості, стимулює роботу виробників будівельних матеріалів, металургії, деревообробки, машинобудування та хімічної промисловості. Зростання попиту в цих секторах активізує міську економіку та сплату податків. Галузь будівництва забезпечує зайнятість великої кількості працівників, залучаючи як висококваліфікованих інженерів, так і робітників. Високий рівень зайнятості підтримує купівельну спроможність населення та знижує рівень безробіття, сприяє додатковим надходженням до бюджету м.Києва.

Станом на сьогодні, ринок первинного житла поступово активізується - зростає кількість нових проєктів і обсягів будівництва, особливо у Києві. За таких обставин своєчасне виділення коштів ПрАТ «ХК «Київміськбуд» дозволить відновити довіру інвесторів та позиції на ринку будівництва міста Києва, що забезпечить можливість залучення коштів у нові проєкти і сприятливо позначатиметься на ринковій вартості компанії в майбутньому.

Враховуючи, що територіальна громада міста Києва є власником 99,87% акцій статутного капіталу ПрАТ «ХК «Київміськбуд» питання збільшення розміру статутного капіталу шляхом додаткової емісії акцій за рахунок додаткових внесків потребує схвалення Київською міською радою.

Проектом рішення пропонується надати згоду на збільшення статутного капіталу ПрАТ «ХК «Київміськбуд» шляхом додаткової емісії акцій та придбання акцій додаткової емісії на суму не більше 3000000000,0 (трьох мільярдів) гривень без зменшення розміру пакету акцій територіальної громади міста Києва.

Розрахунок необхідної суми у розмірі 3000000000,0 (трьох мільярдів) гривень здійснено на підставі фінансового плану ПрАТ «ХК «Київміськбуд» на період 2026-2028 роки, затвердженого рішенням Правління підприємства, протокол від 01.05.2026 року для забезпечення стійкого виконання зобов'язань перед інвесторами по завершенню будівництвом об'єктів (житлових комплексів).

Збільшення статутного капіталу ПрАТ «ХК «Київміськбуд» шляхом додаткової емісії акцій та придбання містом акцій додаткової емісії надасть змогу забезпечити повноцінне відновлення більшості об'єктів незавершеного будівництва, покращить фінансовий стан ПрАТ «ХК «Київміськбуд» за рахунок емісійного доходу, забезпечить погашення кредиторської заборгованості, сприятиме стійкій позитивній динаміці діяльності підприємства та надасть можливість вирішити житлові проблеми великій кількості громадян, зокрема вирішить питання забезпечення житлових потреб ветеранів війни (учасників бойових дій, осіб з інвалідністю внаслідок війни, учасників війни), військовослужбовців сил оборони та безпеки України та членів їх родин, зніме соціальну напругу і зміцнить довіру до міської влади, сприятиме досягненню загального позитивного ефекту в будівельній галузі та на ринку нерухомості міста Києва зокрема.

2. Мета та завдання прийняття проєкту рішення.

Метою та завданнями проєкту рішення є збільшення статутного капіталу підприємства, контрольний пакет акцій якого належить територіальній громаді

міста Києва, за рахунок додаткової емісії акцій та їх викупу територіальною громадою, що дасть можливість вжити відповідних організаційно-правових дій для реєстрації Національною комісією з цінних паперів та фондових ринків емісії акцій ПрАТ «ХК «Київміськбуд» з подальшим виконанням ним взятих на себе зобов'язань, в тому числі з добудови житлових комплексів, з підключенням їх до інженерних мереж та введенням в експлуатацію та створення умов для його подальшого розвитку.

3. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про акціонерні товариства».

4. Інформація про те, чи стосується проєкт рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю.

Проєкт рішення не матиме впливу на права і соціальну захищеність осіб з інвалідністю.

5. Відповідність проєкту рішення до Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

6. Відповідність проєкту рішення до Законів України «Про інформацію» та «Про захист персональних даних».

Проєкт рішення не містить інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Розрахунок необхідної суми у розмірі 3000000000,0 (трьох мільярдів) гривень здійснено на підставі фінансового плану ПрАТ «ХК «Київміськбуд» на період 2026-2028 роки, затвердженого рішенням Правління підприємства, протокол від 01.05.2026 року для забезпечення стійкого виконання зобов'язань перед інвесторами по завершенню будівництвом об'єктів (житлових комплексів).

Поточним джерелом фінансування добудови об'єктів ПрАТ "ХК "Київміськбуд" є кошти, отримані в результаті попередньої додаткової емісії акцій на суму 2,56 млрд грн, проведеної наприкінці 2025 року. Сформований виробничий план потребує обсягу фінансування до кінця поточного року у розмірі 1,74 млрд грн. Наразі ПрАТ "ХК "Київміськбуд" веде роботи на 11 об'єктах, планує в поточному році завершити 5 будівельних проектів повністю, закінчити 1 будинок в 6-му проекті на ділянці Міністерства оборони України та додатково на 3-х об'єктах завершити будівництво інженерних мереж. Водночас ПрАТ "ХК "Київміськбуд" несе суттєві поточні витрати, які фінансуються за рахунок продажу залишків нерухомості у зданих об'єктах та додаткового доходу від розміщення тимчасово вільних коштів у державні військові облігації. В тому числі здійснюється врегулювання боргів, зокрема, погашення заборгованості перед банками у сумі 156,0 млн грн, накопиченої за попередні роки

заборгованості по платі за землю, на якій розташовані об'єкти будівництва, – 95,0 млн грн, погашення кредиторської заборгованості перед підрядниками та постачальниками – 267,8 млн грн. По частині боргових зобов'язань ведуться судові стягнення. На 2027-й рік планується розширення кількості майдачиків, що перебувають в активній фазі будівництва, і обсяг виконання напряму залежить від можливості провести додаткове збільшення статутного капіталу. З урахуванням затверджених виробничих планів на 2026–2028 роки та необхідності розширення кількості об'єктів, на яких мають бути відновлені будівельні роботи, залишок коштів попередньої докапіталізації, за прогнозними розрахунками, буде вичерпаний у І кварталі 2027 року. Враховуючи, що в будівельній галузі визначальне значення має безперервність виробничих процесів, планування підрядних робіт, постачання матеріалів і виконання технічних умов має здійснюватися заздалегідь, своєчасне прийняття рішення про збільшення статутного капіталу є критично необхідним. Затримка із прийняттям рішення створює прямий ризик зупинки робіт на діючих будівельних майданчиках у І кварталі 2027 року, втрати темпів добудови, зростання вартості подальшого відновлення робіт через інфляційний фактор та подорожчання будівельних матеріалів. Таким чином, додаткова капіталізація на суму 3000000000,0 (три мільярда) грн. має бути ухвалена найближчим часом задля забезпечення безперервності виробничого циклу, виконання договірних зобов'язань та сталого відновлення діяльності ПрАТ "ХК "Київміськбуд".

8. Прогноз результатів.

Прийняття цього рішення з наступними організаційно-правовими діями, направленими на збільшення статутного капіталу ПрАТ «ХК «Київміськбуд», дозволить забезпечити відновлення будівництва більшості об'єктів незавершеного будівництва, покращить фінансовий стан підприємства, забезпечить погашення кредиторської заборгованості, сприятиме стійкій позитивній динаміці діяльності підприємства та надасть можливість вирішити житлові проблеми великій кількості громадян, зокрема вирішить питання забезпечення житлових потреб ветеранів війни (учасників бойових дій, осіб з інвалідністю внаслідок війни, учасників війни), військовослужбовців сил оборони та безпеки України та членів їх родин.

9. Громадське обговорення.

Проєкт рішення не потребує громадського обговорення.

10. Суб'єкт подання.

Суб'єктами подання проєкту рішення є постійна комісія Київської міської ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності, постійна комісія Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики, постійна комісія Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Доповідач проєкту рішення на пленарному засіданні Київської міської ради та особа, відповідальна за супроводження цього проєкту рішення – заступник голови Київської міської державної адміністрації Владислав АНДРОНОВ.

Постійна комісія Київської міської ради
з питань бюджету, соціально-економічного розвитку
та інвестиційної діяльності

Голова Андрій ВІТРЕНКО

Секретар Владислав АНДРОНОВ

Постійна комісія Київської міської ради
з питань власності та
регуляторної політики

Голова Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар Сергій АРТЕМЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу

Голова Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар Тарас КРИВОРУЧКО