

**ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ «ОБ'ЄДНАННЯ ІНВЕСТИТОРІВ
ЖК «ЕВРИКА», «ПАТРІОТИКА» ТА «ПАТРІОТИКА НА ОЗЕРАХ»**

*м. Київ, пров. Московський, буд. 2-Б, н/п 57; код ЄДРПОУ 43803549
<https://investors.in.ua>; arkadainvestors@gmail.com;*

**Прем'єр-міністру України
Шмигалю Денису Анатолійовичу**
вул. Грушевського, 12/2, м. Київ, 01008

**Міністру фінансів України
Марченку Сергію Михайловичу**
04071, м. Київ, вул. Межигірська, 11

**Генеральному директору
ПАТ «Українська фінансова житлова компанія»**
Шкуракову Василю Олександровичу
04107, місто Київ, вул. Шмідта Отто, буд. 26

*Шановні Денисе Анатолієвичу, Сергію Михайловичу, Василю
Олександровичу!*

До вас звертається Громадська організація «Об'єднання інвесторів ЖК «Еврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах», метою створення якої є здійснення діяльності в інтересах близько 11 тисяч сімей, що постраждали унаслідок зупинення будівництва житлових комплексів, фінансування яких здійснювалося АТ АКБ «Аркада», у яких наразі залишаються недобудованими 39 житлових будинків та ряд важливих об'єктів соціально-побутової та інженерної інфраструктури, та якнайшвидше відновлення і завершення будівництва цих незавершених об'єктів будівництва.

Ми, постраждалі довірители, котрі інвестували в Фонди фінансування будівництва, управителем яких був АТ АКБ «Аркада», близько 9 мільярдів гривень в житлову нерухомість, економіку нашої країни та розбудову інфраструктури міста Києва і вже 2 роки не можемо отримати своє житло.

Близько 40 000 людей, серед яких неповнолітні діти, воїни АТО, переселенці з тимчасово окупованих територій, літні люди та громадяни інших держав, ми, звертаємось до Вас за допомогою у вирішенні проблеми, яка стосується не лише нас особисто, але і має значний вплив на економіку нашої держави.

Конституція України, стаття 47, гарантує, що кожен має право на житло, гарантує, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність.

Прагнучи забезпечити собі та своїм сім'ям достатній життєвий рівень, всі ми декілька років тому прийняли рішення побудувати своє житло, скориставшись механізмом передбаченим у Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», а саме шляхом укладання договорів про участь у Фондах фінансування будівництва (далі – ФФБ). Ми вклали у ці Фонди кошти, що зароблялися протягом тривалого часу, часто декількома поколіннями наших сімей, щоб забезпечити себе та своїх дітей власним житлом.

Ми обрали у якості управителя ФФБ один з надійних банків-управителів на ринку житлового будівництва України на той момент – Акціонерне товариство Акціонерний комерційний банк «Аркада». Вказаний банк працював на ринку будівництва житла з 1993 року, мав відповідну ліцензію на здійснення банківської діяльності та дозвіл на здійснення діяльності із залучення коштів фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла, а крім того, мав історію успішної побудови та введення в експлуатацію цілих житлових кварталів з сотнями житлових будинків. Всі дозвільні документи на будівництво, всі необхідні ліцензії, всі необхідні договори оренди земельних ділянок, на яких велись будівельні роботи, були наявні у банка та працюючих з ним фірм-забудовників.

Ми були впевнені, що вчасно отримаємо своє житло. Адже держава у своєму основному Законі - Конституції зобов'язалася гарантувати умови, за яких кожний громадянин має змогу побудувати житло. А Закон «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» з метою нагляду та регулювання дотриманням управителем ФФБ прийнятих на себе за договорами про участь у ФФБ зобов'язань поклав функції з нагляду та регулювання діяльності управителя Фондів фінансування будівництва на державні органи – Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, та Національний банк України. Крім того, функції здійснення на відповідних територіях державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків; контролю за будівництвом та прийняттям в експлуатацію об'єктів доступного житла; організації роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво були покладені відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (ст. 31) та Закону України «Про місцеві державні адміністрації» (п. 14 ст. 16) на органи місцевого самоврядування та місцеві державні адміністрації.

Однак, не зважаючи на всі ці надані державою гарантії на сьогодні наше довгоочікуване та повністю оплачене нами житло, так і не було отримане нами, його будівництво зупинено майже 2 роки тому назад та наразі у житлових кварталах «Єврика» (Голосіївський район м. Києва) та «Патріотика», «Патріотика на озерах» (Дарницький район м. Києва) залишаються недобудованими 39 житлових багатоквартирних будинків різного ступеню готовності.

Сфера будівництва багатоквартирних житлових будинків за кошти фізичних осіб ґрунтується значною мірою на довірі. Як на довірі до фінансових установ та забудовників, що працюють у сфері зведення житла за кошти фізичних осіб, так і,

значною мірою, на довірі до держави, на впевненості у її здатності здійснювати належний нагляд та регулювання у вказаній сфері, гарантувати додержання "чесних правил" ведення бізнесу та отримання довірителями фондів фінансування будівництва свого житла. Ця роль держави у даній сфері закріплена у законах та Конституції нашої держави. Але наша ситуація, наша величезна біда, що спіткала близько 11000 сімей, що вклали свої кошти у побудову житла і, наразі вже другий рік домагаються відновлення будівництва, показує всій країні, що закони не діють, що держава в той час не була спроможна ні упередити виникнення проблем такого масштабу у сфері будівництва, ні забезпечити дієві гарантії, людям, що, вкладаючи кошти у будівництво житла, фактично інвестували в економіку своєї країни біля 9 млрд. грн. Ця ситуація призводить не лише до подальшого ускладнення нашої проблеми, вона матиме наслідки і вплив на всю будівельну галузь нашої економіки. Наші недобудовані будинки, поступово руйнуються, а з ними руйнуються і долі тисячі людей, що довіряли свої роками зароблені кошти, не тільки банку і забудовникам, а і вірили своїй державі, вірили її здатності захистити їх права і інтереси. Але разом з нами цю довіру втратять і інші громадяни України, які побачать, що сфера будівництва житла за кошти фізичних осіб в Україні не захищена нашою державою. Це матиме надзвичайно негативний вплив на подальший розвиток будівельної галузі, а відповідно і на всю економіку нашої держави.

Як відомо, 25 серпня 2021 року на підставі рішення Правління Національного банку України №541-рш/БТ про віднесення АТ АКБ «Аркада» до категорії неплатоспроможних Фондом гарантування вкладів запроваджено тимчасову адміністрацію і розпочато процедуру виведення АТ АКБ «Аркада» з ринку.

26 серпня 2020 року у стінах Національного Банку України відбувся спільний прес-брифінг із керівництвом Київської міської державної адміністрації, Міністерства внутрішніх справ, Ради національної безпеки і оборони, Служби безпеки України, Національного Банку України та Фонду гарантування вкладів фізичних осіб, представників довірителів АТ АКБ «Аркада».

Згідно з озвученою Міністром внутрішніх справ Арсеном Борисовичем Аваковим під час брифінгу інформацією, робоча група, що займається питанням недобудов банку «Аркада» **не допустить, щоб подальші витрати лягли на плечі інвесторів**, а саме: *«Філософія, яку ми закладаємо у врегулювання цього питання, заключається у тому, щоб укладені інвесторами контракти були виконані у відповідності до тих умов, на яких вони були укладені»*.

Також, під час брифінгу голова Київської міської держадміністрації Віталій Володимирович Кличко повідомив, що надав доручення ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд» провести аудит трьох недобудованих житлових комплексів «Єврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах», забудовниками яких були ТОВ «Будеволюція» та ТОВ «Аркада-Будівництво», управителем Фондів фінансування будівництва яких був АТ АКБ «Аркада». За словами Віталія Володимировича Кличка, *«Після цього аудиту ми зможемо дати чітку відповідь стосовно термінів завершення робіт. На його проведення нам знадобиться кілька місяців. Я вже дав таке доручення і сподіваюся, що у найближчі кілька місяців ми зможемо отримати більш детальну інформацію щодо цього»*.

За дорученням Київського міського голови Віталія Володимировича Кличка (доручення №33966 від 24.09.2021) ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд» було проведено аудит незавершених об'єктів будівництва, фінансування яких здійснювалося АТ АКБ «Аркада» та здійснено оцінку обсягів витрат, які необхідні на добудову вказаних об'єктів.

Як нам стало відомо, наприкінці минулого року ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд» направила Президенту України Володимирі Олександровичу Зеленському лист щодо надання інформації стосовно інвентаризації незавершених об'єктів будівництва, фінансування яких здійснювалося АТ АКБ «Аркада», відповідно до якого дефіцит коштів на добудову вищезазначених житлових комплексів становить 4,2 млрд. грн. Вказаним листом також було повідомлено, що *без фінансової допомоги держави* в розмірі 4.2 млрд. гривень немає змоги виконати зобов'язання перед постраждалими інвесторами.

Станом на сьогодні досягнуті попередні домовленості щодо вирішення цією надзвичайно гострої соціальної проблеми. А саме, компанією-забудовником ТОВ «Stolitsa Group» розглядається можливість підписання Меморандуму щодо шляхів вирішення кризової соціальної проблеми з добудови вищезазначених житлових комплексів.

При цьому планується, що у якості основного джерела фінансування такої добудови мають виступати 10% надходжень від забудови земельних ділянок на території ж/м «Осокорки-Центральні» у Дарницькому районі м. Києва загальною площею 176 га, що попередньо призначалися для побудови ЖК «Патріотика на озерах».

У той же час, треба зазначити, що державна підтримка нового забудовника ТОВ «Stolitsa Group», без сумніву, сприяла б відновленню та якнайшвидшому завершенню будівництва об'єктів, фінансування яких здійснювалося АТ АКБ «Аркада», що носить вкрай нагальний характер.

Цей нагальний характер зумовлений трьома основними чинникам.

По-перше, чинником соціальним, оскільки терміни введення в експлуатацію вказаних об'єктів давно минули, а люди, що вклали свої кошти у будівництво і досі залишаються без своїх квартир, значна кількість з них вимушена постійно нести значні фінансові витрати на оренду житла, жити у незадовільних побутових умовах, і, чим на більшій час розтягується питання добудови, тим, відповідно, більшими стають збитки та моральна шкода, завдана постраждалим.

По-друге, чинником інфляції, адже в часовій перспективі сума коштів, що потрібна на добудову, буде весь час зростати.

По-третє, чинником технологічним, з огляду на те, що недобудовані будинки є незаконсервованими, і, відповідно, руйнуються під впливом зовнішнього середовища пришвидшеними темпами. Наслідком чого, також може стати зростання у майбутньому суми фінансових вкладень, необхідної для їх добудови з огляду на погіршення їх технічного стану.

Враховуючи все вищевикладене, ми звертаємось до вас з наполегливим проханням терміново розглянути всі можливі шляхи фінансової допомоги ТОВ

«Stolitsa Group» з боку держави, які могли б сприяти якнайшвидшому відновленню будівництва.

Серед таких шляхів ми бачили б, зокрема, сприяння взаємодії між ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» та забудовником компанією ТОВ «Stolitsa Group», яка розглядає можливість взяти на себе відповідальність за добудову ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика» та ЖК «Патріотика на озерах», а саме сприяння укладанню відповідних правочинів з викупу ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» житла, що буде побудовано на земельних ділянках ж/м «Осокорки-Центральні», а також викупу непроданих квартир у житлових будинках ЖК «Патріотика» у Дарницькому районі м. Києва та ЖК «Єврика» у Голосіївському районі м. Києва. Це сприяло б розвитку ринку житлового будівництва, розвитку ринку іпотечного кредитування, впровадженню фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом, втіленню механізму доступної іпотеки та вирішенню нагальної соціальної проблеми з добудови житла для 11000 сімей, що постраждали унаслідок зупинення будівництва житлових комплексів, фінансування яких здійснювалося АТ АКБ «Аркада».

Також, можливим шляхом надання допомоги ми б бачили залучення за державного посередництва до співпраці із забудовником банків з державною формою власності з метою отримання потенційним забудовником, що візьме на себе відповідальність за добудову ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика» та ЖК «Патріотика на озерах» довгострокового кредиту із невисокою відсотковою ставкою, що буде погашений за рахунок майбутніх надходжень від продажу житла та нежитлових об'єктів, побудованих на земельних ділянках ж/м «Осокорки-Центральні».

Згідно із статтею 113 Конституції України Кабінет Міністрів України є вищим органом у системі органів виконавчої влади

Відповідно до статті 116 Конституції України Кабінет Міністрів України, зокрема, забезпечує виконання Конституції і законів України, вживає заходів щодо забезпечення прав і свобод людини і громадянина; здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону, спрямовує і координує роботу міністерств, інших органів виконавчої влади.

Згідно із статтею 7 Закону України «Про банки і банківську діяльність» функції з управління корпоративними правами держави у державному банку здійснює Кабінет Міністрів України. Орган, що здійснює управління корпоративними правами держави у державному банку, також виконує функції вищого органу управління державного банку (далі - вищий орган). Рішення вищого органу оформлюються актами Кабінету Міністрів України, проекти яких готуються і вносяться на розгляд Кабінету Міністрів України центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики, і не підлягають погодженню з іншими заінтересованими органами.

Міністерство фінансів України (Мінфін) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до підпунктів 86, 90 пункту 4 Положення про Міністерство фінансів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2014 р. №375 Міністерство фінансів України здійснює управління об'єктами державної власності, що належать до сфери управління Мінфіну;

здійснює розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних з діяльністю Мінфіну, підприємств, установ і організацій, що належать до сфери його управління.

До сфери управління Міністерства фінансів України належить, зокрема, ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія», яке створене для розробки та втілення механізму доступної іпотеки.

Відповідно до підпунктів 3, 5 пункту 4 Порядку використання коштів державного бюджету, передбачених для поповнення статутного капіталу акціонерного товариства, яке створюється з метою впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2020 р. № 1115, бюджетні кошти, отримані ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» відповідно до пункту 3 цього Порядку, використовуються виключно для забезпечення його статутної діяльності, зокрема:

- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження;

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла.

Враховуючи вищевикладене, на підставі статей 47, 116, 117 Конституції України наполегливо просимо вас якнайшвидше долучитися до вирішення нашої проблеми та сприяти у розробці механізму фінансового забезпечення якнайшвидшої добудови законним способом профінансованого 11 000 сімей житла, зокрема шляхом:

- сприяння взаємодії між ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» та забудовником компанією ТОВ «Stolitsa Group», яка розглядає можливість взяти на себе відповідальність за добудову ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика» та ЖК «Патріотика на озерах», а саме сприяння укладанню відповідних правочинів з викупу ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» житла, що буде побудовано на земельних ділянках ж/м «Осокорки-Центральні», а також викупу непроданих квартир у житлових будинках ЖК «Патріотика» у Дарницькому районі м. Києва та ЖК «Єврика» у Голосіївському районі м. Києва.

- залучення за державного посередництва до співпраці із забудовником банків з державною формою власності з метою отримання потенційним забудовником, що візьме на себе відповідальність за добудову ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика» та ЖК «Патріотика на озерах» довгострокового кредиту із невисокою відсотковою ставкою, що буде погашений за рахунок майбутніх надходжень від продажу житла та нежитлових об'єктів, побудованих на земельних ділянках ж/м «Осокорки-Центральні».

18 лютого 2021 року

**Голова Громадської організації
«Об'єднання інвесторів ЖК «Єврика»,
«Патріотика» та «Патріотика на озерах»**

Щербаков В.О.