

ГРОМАДСЬКА СПІЛКА «ДИРЕКЦІЯ З ДОБУДОВИ»

Ідентифікаційний код юридичної особи: 44144405

Адреса: 01011, м. Київ, вул. Мирного Панаса, буд. 9, прим. 32 в літ. А

23.04.2021 р.
№ 23/04-2021-1

**ПРЕЗИДЕНТУ УКРАЇНИ
ЗЕЛЕНЬСЬКОМУ В.О.**

**ПРЕМ'ЄР-МІНІСТРУ УКРАЇНИ
ШМІГАЛЮ Д.А.**

**Шановний Володимире Олександровичу
Шановний Денисе Анатолійовичу**

07.04.2021 року відбулось підписання Меморандуму щодо вирішення соціального питання добудови та передачі квартир Інвесторам ЖК «Єврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах», який підписаний, в тому числі, Міністерством внутрішніх справ України в особі Міністра Авакова Арсена Борисовича, Міністерством розвитку громад та територій України в особі Міністра Чернишова Олексія Михайловича, Службою безпеки України в особі голови Баканова Івана Геннадійовича, Фондом гарантування вкладів фізичних осіб в особі директора-розпорядника фонду гарантування вкладів фізичних осіб Рекрут Світлани Валеріївни, Виконавчим органом Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в особі Київського міського голови Кличка Віталія Володимировича, Товариства з обмеженою відповідальністю «СТОЛИЦЯ ГРУП» та інших зацікавлених осіб.

Громадську спілку «Дирекція з добудови» було створено на виконання положень Меморандуму та з метою реалізації добудови, тому є активним учасником по вирішенню соціально важливої кризової ситуації для міста Києва з проблеми із добудови житлових комплексів Банку «Аркада».

Вам добре відома ситуація з будівництвом житлових комплексів «Єврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах» в місті Києві, фінансування яких здійснювалося через АТ АКБ «АРКАДА».

Внаслідок недобросовісної діяльності АТ АКБ «АРКАДА» та пов'язаних з ним осіб наразі залишаються недобудованими 39 житлових будинків та ряд важливих об'єктів соціально-побутової та інженерної інфраструктури.

Більше 11 тисяч сімей, які вклали свої кошти у цю забудову, є постраждалими від дій забудовника та від недосконалого нормативного врегулювання механізму фінансування будівництва житла за кошти фізичних осіб.

За умовами Меморандуму один із найбільших забудовників міста Києва, ТОВ «СТОЛИЦЯ ГРУП», погодився взяти участь у добудові житлових об'єктів спільно з іншими сторонами Меморандуму, що беруть участь у вирішенні кризової соціальної проблеми.

За результатами проведеного попереднього технічного та фінансового аудиту встановлений дефіцит коштів необхідних для добудови об'єктів у розмірі 3,6 млрд. гривень. Дефіцит коштів розрахований з урахуванням запланованих надходжень від продажу квартир протягом строку 3-х років, у який Інвестори хочуть бачити завершення добудови об'єктів.

У цій ситуації державна підтримка завершення будівництва житлових комплексів має нагальний характер.

Ми звертаємось до вас з наполегливим проханням терміново розглянути всі можливі шляхи надання фінансової допомоги на добудову будинків, які б могли сприяти якнайшвидшому відновленню будівництва.

Перш за все, просимо розглянути можливість придбання за рахунок коштів державного бюджету вільних квартир в житлових комплексах «Єврика», «Патріотика», а також вільних квартир у розмірі 10 % від загального переліку квартир в житловому комплексі «Патріотика на озерах».

Житловий комплекс «Єврика» будується в межах будівництва житлових будинків та об'єктів соціально-побутової сфери (I-II-III-IV черги будівництва) за адресою: просп. Глушкова, 6 у Голосіївському районі м. Києва.

Загальна площа вільних до продажу квартир складає 78 894,36 кв.м.

Житловий комплекс «Патріотика» будується в межах будівництва багатоповерхових житлових будинків з об'єктами торговельно-офісно-розважального та соціально-побутового призначення між вул. Бориса Гмирі та вул. Колекторною у Дарницькому районі м. Києва.

Загальна площа вільних до продажу квартир складає 1 866,48 кв.м.

Житловий комплекс «Патріотика на озерах» будується в межах комплексної забудови території об'єктами житлового і соціально-побутового призначення (1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6 мікрорайони житлового масиву Осокорки-Центральні у Дарницькому районі м. Києва).

Площа квартир у розмірі 10 % від загальної площі квартир житлового комплексу «Патріотика на озерах» складає 165 000,00 кв.м.

Пропонується, що придбання квартир буде відбуватися за вартістю 1 кв. метра загальної площі житла в розмірі 23 000,00 гривень.

Таким чином, очікується, що витрати на придбання такої кількості житла будуть складати 5,65 млрд. грн. З урахуванням запланованих надходжень від продажу квартир протягом терміну добудови житлових комплексів «Єврика» та «Патріотика», витрати державного бюджету на придбання житла будуть складати 3,6 млрд. грн.

Придбання вільних квартир за рахунок коштів державного бюджету може здійснюватися двома шляхами.

1. Випуск квартир через ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

24.12.2020 р. створене Приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія» з метою впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом.

Порядком використання коштів державного бюджету, передбачених для поповнення статутного капіталу акціонерного товариства, яке створюється з метою впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2020 р. № 1115, передбачено спрямування бюджетних коштів на поповнення статутного капіталу ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

Бюджетні кошти використовуються для забезпечення статутної діяльності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», 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.

Відповідно до ст. 30 Закону України «Про Державний бюджет на 2021 рік» надано право Міністерству фінансів України здійснювати за рішенням Кабінету Міністрів України випуски облігацій внутрішньої державної позики понад обсяги, встановлені додатком № 2 до цього Закону, з подальшим придбанням у державну власність в обмін на такі облігації акцій додаткової емісії акціонерного товариства, 100 відсотків акцій якого належать державі в особі Міністерства фінансів України та яке провадить діяльність у сфері впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом, зокрема для забезпечення громадян України житлом на умовах, визначених Кабінетом Міністрів України, з відповідним коригуванням граничного обсягу державного боргу, визначеного цим Законом, а також інформуванням у тижневий строк Комітету Верховної Ради України з питань бюджету.

Пропонуємо прийняти Кабінетом Міністрів України рішення про випуск облігацій внутрішньої державної позики з подальшим придбанням у державну власність в обмін на такі облігації акцій додаткової емісії ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» та рішення про умови забезпечення громадян України житлом за рахунок коштів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», а саме:

- шляхом укладення договорів про участь у Фондах фінансування будівництва «Єврика» та «Патріотика»;
- шляхом придбання квартир у забудовника, який взяв на себе зобов'язання добудови об'єктів житлового комплексу «Патріотика на озерах», на підставі договорів купівлі-продажу житла.

Також, 13.04.2021 р. Верховна Рада України у першому читанні підтримала законопроект №5308, відповідно до якого Державна іпотечна установа (ДІУ) буде приєднана до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». Зокрема, законопроект пропонує викласти в новій редакції статтю 30 Закону України «Про Державний бюджет України на 2021 рік», передбачивши, що Міністерство фінансів України має здійснити випуски облігацій внутрішньої державної позики з подальшим придбанням у державну власність в обмін на такі облігації акцій додаткової емісії ПрАТ «Укрфінжитло» та передбачає збільшення планового показника державних внутрішніх запозичень на 20 млрд грн. Очікується, що після ухвалення законопроекту в короткостроковій перспективі буде надано близько 8 тис. іпотечних кредитів для придбання житла та придбано 12 тис. квартир для подальшої передачі їх у фінансовий лізинг.

Пропонуємо прийняти Кабінетом Міністрів України рішення про виділення частини коштів з передбачених законопроектом №5308 на укладення договорів про участь у Фондах фінансування будівництва «Єврика» та «Патріотика» та придбання квартир у управителя фондів будівництва, а також придбання 10% площі квартир у ЖК, що буде побудований на місці ЖК «Патріотика на озерах», компанією «Столиця Груп», а кошти від продажу яких будуть направлені на добудову..

2. Викип квартир за бюджетними програмами будівництва житла для військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу.

Законом України «Про Державний бюджет на 2021 рік» передбачено виділення коштів за напрямками за бюджетними програмами «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Державної прикордонної служби України» (код 1002070), «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Національної гвардії України» (код 1003090), «Будівництво (придбання) житла для осіб рядового і начальницького складу Державної служби України з надзвичайних ситуацій» (код 1006110), «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних Сил України» (код 2101190), «Будівництво (придбання) житла для осіб рядового і начальницького складу Державної кримінально-виконавчої служби України» (код 3601180), «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Головного управління розвідки Міністерства оборони України» (код 5961040), «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Служби безпеки України» (код 6521100), «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Управління державної охорони України» (код 6601030), «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Служби зовнішньої розвідки України» (код 6621030), «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України» (код 6641060).

Відповідно до ст. 28 Закону України «Про Державний бюджет на 2021 рік» розподіл коштів за зазначеними бюджетними програмами здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України, погодженим з Комітетом Верховної Ради України з питань бюджету.

Пропонуємо прийняття Кабінетом Міністрів окремого Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті на придбання житла для військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу в об'єктах будівництва, що будуються суб'єктами господарювання, які взяли на себе зобов'язання добудови об'єктів житлового будівництва, права інвесторів за якими були порушені забудовниками.

Зазначеним Порядком передбачити наступне:

- бюджетні кошти спрямовуються на придбання житла в об'єктах будівництва, за переліком, який визначається головними розпорядниками бюджетних коштів;
- перелік об'єктів будівництва, придбання житла в яких передбачається фінансувати за рахунок бюджетних коштів, затверджується для кожного об'єкта наказом головного розпорядника бюджетних коштів;
- бюджетні кошти використовуються для завершення будівництва житлових об'єктів, незалежно від ступеня їх готовності;
- під час придбання житла не застосовується порядок закупівлі товарів, робіт і послуг за бюджетні кошти;
- придбання житла здійснюється без застосування конкурсних засад;
- не застосовується Порядок затвердження титулів об'єктів, будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів, коштів державних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії;
- видатки, пов'язані з придбанням житла, провадяться на підставі договорів про участь у ФФБ, договорів купівлі-продажу майнових прав, попередніх договорів, договорів купівлі-продажу житла;
- оплата здійснюється за договорами за визначеною в договорі ціною згідно з графіком фінансування, але не більш як за три місяці.

У якості додаткового чи альтернативного варіанту, просимо також розглянути можливість надання компаніям, що є забудовниками ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» довгострокових кредитів від банків з державною часткою під державні гарантії Кабінету Міністрів України за пільговими відсотковими ставками для закінчення будівництва вказаних житлових комплексів.

Статтею 6 Закону України «Про Державний бюджет України на 2021 рік» передбачено, що у 2021 р. за рішенням Кабінету Міністрів України можуть надаватися державні гарантії для забезпечення виконання боргових зобов'язань суб'єктів господарювання – резидентів України, які взяли на себе зобов'язання добудови об'єктів житлового будівництва, права інвесторів за якими були порушені забудовниками, за кредитами (позиками), що залучаються для фінансування добудови таких об'єктів.

Пропонуємо прийняти Кабінетом Міністрів України рішення про надання державних гарантії для забезпечення виконання боргових зобов'язань компаніям забудовникам житлових комплексів «Еврика» та «Патріотика». Також пропонуємо прийняти Кабінетом Міністрів України рішення визначити відсутність необхідності у наданні забезпечення для виконання зобов'язань за гарантією при виконанні боргових зобов'язань компаніями забудовниками ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика».

Відсоткова ставка за кредитом, яка вкладається в модель добудови за Меморандумом, не перевищує 2% річних.

Забезпечення пільгового кредитування, зокрема, можливе в межах державної програми "Доступні кредити 5-7-9%" за рахунок компенсації відсоткової ставки або її частини фондом розвитку підприємництва. Для можливості отримати фінансування в межах даної програми Кабінетом Міністрів України мають бути внесені відповідні зміни до Державної кредитної програми «Доступні кредити 5-7-9%» (Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 року №28) в частині мети, відсоткової ставки, об'єму на групу пов'язаних компаній, терміну фінансування.

Джерелом повернення кредиту та відсотків будуть надходження від продажу квартир у розмірі 10% від загального переліку об'єктів інвестування в новому житловому комплексі «Патріотика на озерах».

Враховуючи вищевикладене, наполегливо просимо вас якнайшвидше долучитися до вирішення проблеми надання державної фінансової підтримки для добудови житлових комплексів «Еврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах» в місті Києві та розглянути запропоновані варіанти такої підтримки.

Звертаємо вашу увагу на величезну соціальну напругу навколо будівництва зазначених житлових комплексів. Більше 11 000 українських сімей очікують від держави підтримки у цій складній ситуації.

Крім того, слід зважати на те, що фактор часу має дуже суттєве значення, оскільки недобудовані будинки є незаконсервованими, і, відповідно, руйнуються під впливом зовнішніх чинників. Тому питання початку будівельних робіт є нагальним.

Розраховуємо на ваше розуміння та сприяння.

З повагою,
Голова ГС «Дирекція з добудови»



Щербаків В.О.