



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

вул. Володимирська, 42, м. Київ, 01030, тел./факс (044) 235 61 02

Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: construction@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 24378016

№ 056/934-21348
24.07.2023

Голові ГО «За законне будівництво»
Павлу КЛИМЕНКУ

Шановний пане Павле!

Департамент будівництва та житлового забезпечення міста Києва (далі – Департамент) за дорученням заступника голови Київської міської державної адміністрації В. Непопа від 10.07.2023 № 21328 на Ваш лист щодо ситуації, яка склалася навколо будівництва житлових комплексів «Еврика» «Патріотика» та «Патріотика на озерах», фінансування яких здійснювалося АТ АКБ «АРКАДА», в межах компетенції інформує.

Згідно зі статтею 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно із законодавством України до обов'язків замовника будівництва належить залучення підрядника для виконання робіт із будівництва об'єкта, укладення з ним договорів підряду, контроль за будівництвом, здійснення технічного нагляду, проведення розрахунків, прийом закінчених робіт та здача об'єкта в експлуатацію.

Згідно зі статтею 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить організація 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 сьогодні жодним законодавчим актом у державі не визначено межі повноважень місцевих державних адміністрацій та практичні механізми щодо завершення спорудження проблемних об'єктів житлового будівництва.

Порядку реалізації місцевими державними адміністраціями та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад повноважень у сфері здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків, а також механізму реалізації повноважень

з організації роботи, пов'язаної із завершенням будівництва цих будинків, на законодавчому рівні не передбачено.

Згідно з частиною п'ятою статті 19, частиною четвертою статті 23 Господарського кодексу України незаконне втручання органів державної влади, органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб у господарську діяльність суб'єктів господарювання, зокрема й під час здійснення ними державного контролю та нагляду, забороняється.

Рішенням Правління Національного банку України від 25.08.2020 № 541-рш/БТ АТ АКБ «АРКАДА» віднесено до неплатоспроможних.

За інформацією Національного банку України відповідно до статті 77 Закону України «Про банки і банківську діяльність» та статті 44 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб» Правлінням Національного банку прийнято рішення від 24.09.2020 № 601-рш «Про відкликання банківської ліцензії та ліквідацію АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА АКЦІОНЕРНОГО КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ «АРКАДА». На підставі цього рішення Фонд гарантування вкладів фізичних осіб розпочав процедуру ліквідації неплатоспроможного банку АТ АКБ «АРКАДА». Процедура ліквідації призначена з 25.09.2020 до 24.09.2023 включно.

07.04.2021 у Національному банку України відбувся прес-брифінг стосовно підписання Меморандуму щодо вирішення соціального питання добудови та передачі інвесторам ЖК «Єврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах» (далі – Меморандум) за участю Міністерства внутрішніх справ України, Служби безпеки України, Національного банку України, Міністерства розвитку громад та територій, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб та Київської міської державної адміністрації, на якому представлено спільні результати діяльності органів влади щодо захисту прав громадян.

Громадська спілка «Дирекція з добудови», сформована згідно з положеннями Меморандуму, на запити Департаменту інформувала, що на виконання положень Меморандуму проведено технічний аудит та повну інвентаризацію об'єктів для визначення залишків товарно-матеріальних цінностей; розроблено та затверджено графіки етапності виконання будівельних робіт з добудови будинків. З вересня 2021 року були розпочаті підготовчі роботи на ЖК «Єврика», а з грудня 2021 року – будівельні роботи на першій земельній ділянці ЖК «Патріотика на озерах».

Разом з тим, на запит Департаменту ТОВ «СТОЛИЦЯ ГРУП» поінформувало, що після проведення технічного та фінансового аудиту компаній групи «Аркада» встановлений дефіцит коштів для добудови, що на час проведення аудиту складав 3,6 млрд грн. Меморандумом були визначені джерела для покриття дефіциту коштів на добудову, ключові із яких – продаж товарних залишків в ЖК «Єврика» та «Патріотика», а також кошти від реалізації 10% площ в ЖК «Патріотика на озерах». Відповідно до затверджених «Графіків з добудови» - попередні строки добудови складала орієнтовно 7 років. Якщо вдасться реалізувати всі товарні залишки в ЖК «Єврика» та «Патріотика» та 10% площ в ЖК «Патріотика на озерах» одночасно, за попередніми підрахунками вдасться покрити дефіцит коштів на добудову та добудувати всі житлові комплекси у строк від 3 до 4 років. В будь-якому разі точні строки реалізації добудови залежать від ситуації в Україні, завершення військових дій,

можливості нормальної роботи підрядних організацій, наявності трудових ресурсів.

Водночас, постійними комісіями Київської міської ради була розглянута петиція № 11240 «Сприяння пришвидшенню виконання Меморандуму щодо добудови об'єктів АТ АКБ «Аркада», якою пропонувалося передбачити державну підтримку завершення будівництва зазначених житлових комплексів шляхом викупу вільних квадратних метрів.

З огляду на те, що опосередкована вартість спорудження житла по місту Києву складає 42694,25 грн за квадратний метр (відповідно до наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України (далі – Мінрегіон) від 17.05.2023 № 408 «Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 квітня 2023 року)», та враховуючи, що загальна площа квартир, що можуть підлягати викупу за кошти місцевого чи державного бюджетів складає 245 760,84 кв.м (ЖК «Єврика» – 78 894,36 кв.м; ЖК «Патріотика» – 1 866,48 кв.м; ЖК «Патріотика на озерах» (нова назва – Н2О) – 165 000,00 кв.м), викуп всіх вільних площ в об'єктах АТ АКБ «Аркада» потребує значних коштів (10 млрд 492 млн 697 тис 623,59 грн), яких на сьогодні, враховуючи воєнний стан у країні, в бюджеті міста Києва не передбачено.

На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку 15.12.2022 депутатським корпусом розглянуто та не підтримано зазначену петицію № 11240.

Крім того, Міністерство фінансів України листом від 10.11.2022 № 14030-09-6/26324 зазначило, що враховуючи сьогоденні пріоритети державного бюджету, які спрямовані виключно на фінансування сектору безпеки і оборони України у зв'язку із військовою агресією російської федерації проти України, а також на забезпечення усіх соціальних зобов'язань держави, прийняття відповідних рішень щодо спрямування видатків державного бюджету на викуп добудов багатоквартирних житлових комплексів мають бути направлені у першу чергу на реалізацію вже існуючих програм в частині завершення раніше розпочатого будівництва житлових об'єктів.

Разом з тим, 22.02.2023 розпорядженням Дарницької районної в місті Києві державної адміністрації № 111 об'єкту нерухомого майна - житловому будинку № 16 (за генеральним планом) між вулицями Бориса Гмирі та Колекторною присвоєно поштову адресу: Україна, м. Київ, вулиця Бориса Гмирі, 20 (Дарницький район).

Водночас повідомляємо про готовність представників Департаменту брати участь у межах покладених на них функцій та повноважень у вирішенні питань щодо організації добудови об'єктів, фінансування яких здійснювалося АТ АКБ «АРКАДА».

З повагою

Виконувач обов'язків директора

Олександр КАЩУК