****

**КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА**

* 1. ІІІ СЕСIЯ IХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ПРОЄКТ**

**Про звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов’язаного з добудовою проєктів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд»**

Відповідно до Конституції України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про столицю України – місто-герой Київ», враховуючи рекомендації та пропозиції, викладені у звіті тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях, згідно з рішенням Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7548/7589, беручи до уваги результати напрацювань Комісії щодо вирішення проблемних питань, пов’язаних з діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд», та лист ПрАТ «ХК «Київміськбуд» від 01 квітня 2024 року № 821/0/2-24, Київська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Направити звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов’язаного з добудовою проєктів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд», згідно з додатком до цього рішення.
2. Оприлюднити це рішення у спосіб, визначений законодавством.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики.

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

Додаток
до рішення Київської міської ради
від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ЗВЕРНЕННЯ**

**Київської міської ради до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов’язаного з добудовою проєктів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд»**

Приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд» (далі – ПрАТ «ХК «Київміськбуд») – донедавна один з лідерів будівельної галузі в Україні та найбільший забудовник столиці, має численні відзнаки як найкращий та найбільший представник сектору.

Територіальна громада міста Києва є власником контрольного пакета акцій ПрАТ «ХК «Київміськбуд» – 52 910 760 штук простих бездокументарних іменних акцій. Частка міста Києва становить 80 відсотків статутного капіталу ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) 2020–2022 років та повномасштабне військове вторгнення Російської Федерації на територію України у 2022 році негативно вплинули на ринок житлової нерухомості, зокрема і в місті Києві. Протягом перших місяців бойових дій сектор житлового будівництва повністю зупинився: усі проєкти було заморожено, угоди з купівлі-продажу нерухомості не укладалися, оскільки зник попит та припинив функціонування Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Подальший стан ринку нерухомості залежав від ситуації на фронті, завершення бойових дій, динаміки економічних показників у країні, темпів відновлення економіки та купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну, а також активності забудовників.

Після деокупації Київщини у квітні 2022 року та поновлення функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно купівельна активність на ринку житла столиці повільно почала зростати. Однак загальне погіршення економічної ситуації в країні, зниження заробітних плат, а також високі ризики втрати майна й низькі темпи виконання будівельних робіт на майданчиках не сприяли швидкому збільшенню попиту на нове житло.

Негативний вплив на купівельну активність на ринку нерухомості додатково збільшили ракетні обстріли восени і взимку 2022 року та навесні
2023 року. Таким чином, лише у 2022 році загальна кількість договорів купівлі-продажу житла на вторинному ринку Києва становила близько 18 тисяч, що на 57 % менше ніж у 2021 році. Порівняно із вторинним ринком попит на житло в новобудовах у 2022 році був ще нижчим, зважаючи на переорієнтацію інтересу потенційних покупців з первинного на вторинний ринок нерухомості на тлі масового зупинення проєктів будівництва, повільних темпів поновлення будівельних робіт, перенесення терміну введення об’єктів в експлуатацію та ризиків недобудови житлових комплексів. За інформацією забудовників, на кінець 2022 року попит на житло в новобудовах зменшився до 10 % довоєнного обсягу, що призвело до значного скорочення доходів та ліквідності сектору житлового будівництва.

З березня 2023 року темпи продажу на ринку нерухомості почали зростати за рахунок відкладеного попиту та поновлення будівельних робіт на майданчиках. У першій половині 2023 року в сегменті економ- та комфорт-класу попит становив близько 10 % довоєнного обсягу для проєктів на початкових стадіях будівництва, на яких не виконувалися активні будівельні роботи. У проєктах на завершальних стадіях будівництва з високими темпами виконання будівельних робіт обсяг попиту в середньому досягав 20–30 % показників 2021 року. Основними чинниками, що стримують попит до сьогодні лишаються фізичні ризики втрати або недобудови майна, панівна невизначеність стосовно подальшого розвитку ринку, ситуації на фронті, макроекономічна нестабільність та зниження купівельної спроможності населення.

На сьогодні ПрАТ «ХК «Київміськбуд» призупинило будівництво багатьох житлових комплексів. За товариством обліковуються 24 будівельні майданчики, це понад 120 житлових будинків, 548 674 квадратні метри житлової площі. На тлі економічного занепаду, зупинення будівництва житла та стійкої невизначеності прогнозів зростає суспільне напруження й обурення. Це стало причиною масових зібрань (мітингів) за участю інвесторів будівництва під стінами адміністративної будівлі Київської міської ради на вул. Хрещатик, 36 протягом 2023 та 2024 років.

Київська міська влада докладає зусиль для розв’язання проблем будівництва зазначених житлових комплексів, у які члени територіальної громади міста Києва свого часу інвестували власні кошти.

Зокрема, рішенням Київської міської ради від 25 травня 2023 року № 6483/6524 утворено тимчасову контрольну комісію Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях (далі – ТКК). За результатами роботи ТКК сформовано висновки і пропозиції та викладено їх у звіті (додаток до рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7548/7589).

Розпорядженням Київського міського голови від 04 березня 2024 року № 191 за результатами численних зустрічей та обговорень з представниками ініціативних груп інвесторів будівництва житлових комплексів, забудовником яких є ПрАТ «ХК «Київміськбуд», утворено Комісію щодо вирішення проблемних питань, пов’язаних з діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд». Ця Комісія активно працює, до її роботи залучено представників профільних структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), керівництво ПрАТ «ХК «Київміськбуд», постачальники житлово-комунальних послуг, землекористувачі земельних ділянок, на яких здійснюється будівництво, інститути громадянського суспільства. Також до роботи зазначеної Комісії планувалося залучити народних депутатів України.

Водночас ПрАТ «ХК «Київміськбуд», розуміючи важливість реалізації соціальної функції, у 2020 році взяло на себе додаткові зобов’язання з добудови проєктів, які первинний забудовник, Українська державна будівельна корпорація «Укрбуд» (далі – УДБК «Укрбуд»), не зміг виконати.

ПрАТ «ХК «Київміськбуд» розглядає добудову розпочатих УДБК «Укрбуд» житлових комплексів не як окремі проєкти, а як єдиний проєкт, що складається з 18 об’єктів (житлових комплексів). Проєкт передбачав отримання доходу за рахунок новостворених додаткових площ. Прибуток та збиток від окремо реалізованих частин об’єктів ПрАТ «ХК «Київміськбуд» також розглядає як загальний результат. Нереалізований залишок на 30 червня
2023 року становив 42 777 квадратних метрів житлової і комерційної площі та 395 машино-місць. Сумарний запланований збиток з урахуванням ринкових цін на той період за переданими об’єктами будівництва УДБК «Укрбуд» становив 2,28 млрд грн.

Ці житлові комплекси добудовуються на виконання розпорядження 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». Згідно з меморандумом від 23 грудня 2019 року «Про взаємодію і співпрацю при відновленні будівництва житлових комплексів та бізнес-центру Української державної будівельної корпорації «Укрбуд» у місті Києві», що має на меті захистити права інвесторів, завершити будівництво житлових комплексів, які передаються для забезпечення житлом військовослужбовців та членів їхніх сімей, ПрАТ «ХК «Київміськбуд» є новою стороною договорів, укладених підприємствами – учасниками УДБК «Укрбуд», та зобов’язане добудувати житлові комплекси на умовах, визначених для підприємств – учасників УДБК «Укрбуд» первинними договорами.

Узявши на себе зобов’язання добудувати житлові комплекси, будівництво яких було зупинено, ПрАТ «ХК «Київміськбуд» надає реальну допомогу 13 тисячам інвесторів державної будівельної компанії.

Після прийняття ПрАТ «ХК «Київміськбуд» зобов’язань майже на всіх об’єктах УДБК «Укрбуд» було поновлено будівельно-монтажні роботи. На 31 травня 2024 року на 17 із 18 прийнятих від УДБК «Укрбуд» об’єктів було розпочато роботи з добудови житлових комплексів, 7 з них введено в експлуатацію повністю, 4 – частково.

У 2020 році ПрАТ «ХК «Київміськбуд» було готове допомогти інвесторам УДБК «Укрбуд» та передбачало, що за оптимістичних умов на ринку завершити будівництво всіх переданих проєктів вдасться до кінця 2023 року. Однак у зв’язку з неочікуваними та руйнівними обставинами, спричиненими насамперед російською збройною агресією проти України, бойовими діями, терористичними актами, диверсіями, ракетними ударами, допомоги сьогодні потребує вже ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Місто активно вишукує фінансово-правові механізми розв’язання проблем інвесторів для отримання ними довгоочікуваного житла. Зокрема, розглядається можливість закупівлі житла у ПрАТ «ХК «Київміськбуд» в обсягах, зазначених у висновках аудиторської компанії «Ernst & Young», а також виділення фінансової позики та проведення докапіталізації товариства.

ПрАТ «ХК «Київміськбуд» надіслало Київському міському голові лист від 01 квітня 2024 року № 821/0/2-24 з проханням звернутися до Кабінету Міністрів України щодо розгляду питання компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов’язаного з добудовою проєктів будівництва УДБК «Укрбуд», сумою, яку визначила ТКК, – 2,28 млрд грн.

Водночас ТКК рекомендувала Київській міській раді звернутися до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов’язаного з добудовою проєктів будівництва УДБК «Укрбуд». Наголошуємо, що сума 2,28 млрд гривень не є боргом ПрАТ «ХК «Київміськбуд», її визначено виключно для завершення будівництва об’єктів УДБК «Укрбуд». Саме стільки коштів, за розрахунками аудиторів, потрібно на остаточну добудову переданих житлових комплексів.

Також листом від 01 квітня 2024 року № 822/0/2-24 ПрАТ «ХК «Київміськбуд» звернулося до Прем’єр-міністра України Дениса Шмигаля, однак дорученням від 24 квітня 2024 року № 10846/1/1-24 лист скеровано на скликання начальникові Київської міської військової адміністрації генерал-полковникові Сергію Попку.

Враховуючи викладене, з метою недопущення сумнозвісної ситуації, що свого часу склалася з потерпілими від діяльності ГІБК «Еліта-Центр», Київська міська рада просить розглянути питання компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов’язаного з добудовою проєктів будівництва УДБК «Укрбуд», не виключно через капітальні бюджетні трансфери, а зокрема й шляхом опрацювання можливості надання пільгових кредитів для фінансування будівництва, перегляду умов затверджених державних програм іпотечного кредитування населення, сприяння пошуку зовнішніх джерел фінансування, придбання житла для військовослужбовців у житлових комплексах, що будує ПрАТ «ХК «Київміськбуд», надання товариству інших форм допомоги.

Своєю чергою, Київська міська рада та її органи докладали і докладатимуть максимум зусиль для зняття соціальної напруженості серед інвесторів УДБК «Укрбуд», вживатимуть заходів задля поновлення будівництва ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПОДАННЯ:** |  |  |
| Київський міський голова |  | Віталій КЛИЧКО |
|  |  |  |
| **ПОГОДЖЕНО:** |  |  |
| Заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень |  | Владислав АНДРОНОВ |
|  |  |  |
| Перший заступник голови Київської міської державної адміністрації |  | Микола ПОВОРОЗНИК |
|  |  |  |
| Заступник голови Київської міської державної адміністрації |  | Вячеслав НЕПОП |
| Директор Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) |  | Андрій ГУДЗЬ |
|  |  |  |
| Постійна комісія Київської міської ради з питань власності та регуляторної політикиГолова комісії |  | Михайло ПРИСЯЖНЮК |
|  |  |  |
| Начальник Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради |  | Валентина ПОЛОЖИШНИК |