

ДОВІДКА

ЩОДО РИЗИКІВ ПРИ КУПІВЛІ ЖИТЛА В ЖК SEVEN

ПРОЕКТ: ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «SEVEN»

1. **ОБ'ЄКТ:** «Будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально-побутового призначення в 11 мікрорайоні житлового масиву «Позняки».
2. **Будівельна адреса:** м. Київ, Дніпровська набережна, 18.
3. **ЗАМОВНИК:** ТОВ «Княжий Затон» (15563, Чернігівська область, Чернігівський район, село Количівка, АЕРОПОРТ, ЄДРПОУ 24093093).
4. **ЗАБУДОВНИК:** ТОВ «Спар-Інвест» (01001. м. Київ, вул. Михайлівська, 18-В, літера «А», ЄДРПОУ 39933663).

1. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, на якій здійснюється забудова:

- Кадастровий номер: 8000000000:90:009:0004.
- Місце розташування: м. Київ, Дарницький район, 11 мікрорайон житлового масиву «Позняки» (Дніпровська набережна, 18).
- **Цільове призначення:** 02.02. Для колективного житлового будівництва
- **Вид використання:** для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутового призначення та школою-дитячим садком першого ступеня;
- **Форма власності:** комунальна;
- **Площа:** 5,0623 га;
- Перевірка земельної ділянки за посиланням на Публічній кадастровій карті України: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> (необхідно зазначити кадастровий номер 8000000000:90:009:0004);
- **Суб'єкти права власності:** територіальна громада міста Києва в особі Київської міської ради, код ЄДРПОУ: 22883141;
- **Дата і номер державної реєстрації права власності:** 12.10.2016р. № 16871262;
- **Речове право (право користування):** право оренди земельної ділянки;
- **Користувач (орендар):** ТОВ «КНЯЖИЙ ЗАТОН» (код ЄДРПОУ: 24093093);
- **Орендодавець:** Київська міська рада, код ЄДРПОУ: 22883141;
- **Дата і номер державної реєстрації права:** 12.10.2016р. № 16876297;
- **Підстава виникнення:** договір оренди, **серія та номер:1056**, виданий 12.10.2016, видавник Дем'яненко Т.М., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу.
- **Строк дії:** 12.10.2023, з правом пролонгації, з правом передачі в піднайм (суборенду).

ВИСНОВКИ:

- **(і) забудова** здійснюється на земельній ділянці комунальної форми власності (власник КМР), що була передана в оренду ТОВ «КНЯЖИЙ ЗАТОН» для будівництва громадсько-житлового комплексу з вбудованими для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутового призначення та школою-дитячим садком першого ступеня.

Вказані обставини відповідають вимогам законодавства в частині законності забудови.

(іі) функціональне призначення:

- 02.02. Для колективного житлового будівництва (<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>) Вид використання земельної ділянки визначається її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.
- Власником був визначений вид використання земельної ділянки для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-побутового призначення та школою-дитячим садком першого ступеня. Даний вид використання дозволяє здійснювати будівництво багатоквартирного будинку (код 1122.1 – будинки двоквартирні масової забудови) (<http://www.uazakon.com/big/text320/pg1.htm>)) з техніко-економічними показниками, які визначені у **Містобудівних умовах і обмеженнях.**
 - (iv) Відповідно до даних **Державного реєстру речових прав на нерухоме майно дана земельна ділянка не знаходиться в іпотечі.**

2. БУДІВНИЦТВО.

2.1.ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАБУДОВНИКА

КОРПОРАТИВНА ІНФОРМАЦІЯ:

- Згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців **ТОВ «СПАР-ІНВЕСТ»** не перебуває в процесі припинення (<https://usr.minjust.gov.ua/ua/freesearch>).
- **Юридична адреса:** 01001, м. Київ, вул. Михайлівська, буд. 18, літера «А»
- **Код ЄДРПОУ:** 39933663
- **Керівник:** з 01.07.2016 року є Зубенко Ірина Валеріївна
- **Дата реєстрації:** 05.08.2015р.
- **Розмір статутного фонду:** 1000,00 грн.
- **Учасники:**
 1. «Спарентон Лімітед» (SPARENTON LIMITED); адреса засновника: 7600, Ларнака Атієну, 25, МАРТІУ, 49, Кіпр
Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 990.00 грн.
 2. Тимошук Богдана Анатоліївна; адреса: 03164, м. Київ, Шевченківський район, вул. Саксаганського, буд. 84/86, кв. 14
Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 10.00 грн.
- **Види діяльності:** **41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель (основний); 68.10** Купівля та продаж власного нерухомого майна;

Висновок: дана компанія не перебуває в стадії припинення (в т.ч., банкрутства), засновник – офшорна компанія; основні види діяльності передбачають здійснення господарської діяльності із будівництва житлових та нежитлових будівель.

2.3.ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАМОВНИКА

КОРПОРАТИВНА ІНФОРМАЦІЯ:

- Згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців **ТОВ «КНЯЖИЙ ЗАТОН»** не перебуває в процесі припинення (<https://usr.minjust.gov.ua/ua/freesearch>).
- **Юридична адреса:** 15563, Чернігівська область, Чернігівський район, село Количівка, АЕРОПОРТ
- **Код ЄДРПОУ:** 24093093
- **Керівник:** Розбіцький Володимир Вацлавович; керівник з 20.08.2015 року (немає)
- **Дата реєстрації:** 09.08.1996р.; дата запису: 16.08.2005р.
- **Розмір статутного фонду:** 9375,00 грн.
- **Учасники:**

1. Публічне акціонерне товариство «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ФОНД «АВЕРАЖ»; код ЄДРПОУ: 38013440; адреса засновника: 01025, м. Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 6/11, к. 307 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 1875.00 грн.
2. Буряк Дмитро Аркадійович; адреса: 01021, м. Київ, Печерський район, вул. Інститутська, буд. 11а, кв. 5

Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 7500.00 грн.

- **Види діяльності: 64.99.** Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення); **68.20.** Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (основний); 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель; **47.11.** Роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та виробами.
- **Висновок:** дана компанія не перебуває в стадії припинення (в т.ч., банкрутства); основні види діяльності передбачають здійснення господарської діяльності із будівництва житлових та нежитлових будівель; в той же момент, замовник не зможе прогарантувати своїми фінансовими активами свої зобов'язання щодо житла перед інвесторами, необхідно звернути уваги на місце реєстрації.

2.4. ВИХІДНІ ДАНІ (технічні умови, дозвіл на будівництво, ліцензія на будівництво)

Компанією-забудовником були надані для огляду:

- 1) Технічні умови на (i) газопостачання, (ii) на водопостачання та (iii) на приєднання до електричних мереж, (iv) на каналізування об'єкту.

ВИСНОВКИ: технічні умови дозволяють здійснювати господарську діяльність із будівництва об'єктів нерухомості (житлових будинків).

- 2) Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі МУО) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

ВИСНОВКИ: надані для огляду МУО підтверджують проектні рішення забудовника та наміри інвестора, та підтверджують відповідність даних рішень вимогам чинного законодавства.

2.5. ДОЗВІЛ НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ¹.

Серія: ІУ № 115163272384 від 22.11.2016 року.

Об'єкт будівництва: «Будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально-побутового призначення в 11 мікрорайоні житлового масиву «Позняки».

Вид будівництва: нове будівництво.

Код об'єкта: 1122.1

Категорія складності: V

ЗАМОВНИК: ТОВ «КНЯЖИЙ ЗАТОН»

Проектувальник: 32961186 ПП «Архітектурне мистецтво»

Авторський нагляд: Рінкевич Андрій Євгенович

Технічний нагляд: АТ № 002461 Болдирев Сергій Сергійович

Інформація про зареєстрований Дозвіл підтверджена на сайті ДАБІ (<http://www.dabi.gov.ua/>) (<http://91.205.16.115/declare/list.php?sort=num&order=DESC>)

Дані про скасування Дозволу відсутні.

№	ІДБК	Документ	Об'єкт	Кат.	Замовник	Технічний нагляд	Проектувальник	Авторський нагляд	Підрядник	Інформація про земельну ділянку
IV 1151632723 84	ДАБІ	дозвіл на будівельні роботи	Будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально-побутового призначення в 11 мікрорайоні житлового масиву "Позняки" (Дніпровська набережна, 18) у Дарницькому районі м. Києва; м.Київ, Дарницький, інше 11 мікрорайон житлового масиву "Позняки" (Дніпровська набережна), 18	5	Товариство з обмеженою відповідальністю "Княжий Затон"; Чернігівська обл.	АТ № 0024 61 Болдирев Сергій Сергійович	32961186 ПП "Архітектурне мистецтво"	Рінкевич Андрій Євгенович	39778632 ТОВ МОНОЛІТ БУДСЕРВІС	договір оренди 1056 2016-10-12

Генеральний підрядник (підрядник): ТОВ «МОНОЛІТ БУДСЕРВІС», ЄДРПОУ 39778632.

2.6. Ліцензія:

Серія: АЕ 640529

Видавець: Державна архітектурно-будівельна інспекція України

Діяльність: Господарська діяльність, пов'язана зі створенням об'єктів архітектури

Дата прийняття рішення та номер наказу про оформлення ліцензії:

17 січня 2018р. № 8-л

Строк дії ліцензії: з 29 січня 2018р.

<http://dabi.gov.ua/license/list.php?sort=num&order=ASC>

Дані про скасування Ліцензії відсутні.

<u>№</u>	<u>Вид</u>	<u>Ліцензія</u>	<u>ЄДРПОУ</u>	<u>Ліцензія</u>	<u>Адреса</u>	<u>Дата</u>	<u>Діє</u>
		<u>я</u>	<u>У</u>	<u>Г</u>		<u>а</u>	<u>сн</u>
							<u>а</u>
							<u>до</u>
2013018849	Отримання ліцензії	АЕ 640529	39778632	Товариство з обмеженою відповідальністю "МОНОЛІТ БУДСЕРВІС"	м.Київ, вул. Тимофія Шамрила, 4-В, приміщення 295	2015-05-26	2018-05-26
2013024217	Зупинення дії ліцензії	АЕ 640529	39778632	Товариство з обмеженою відповідальністю "МОНОЛІТ БУДСЕРВІС"	м.Київ, вул. Тимофія Шамрила, 4-В, приміщення 295	2015-12-22	0000-00-00
2013025194	Відновлення дії ліцензії	АЕ 640529	39778632	Товариство з обмеженою відповідальністю "МОНОЛІТ БУДСЕРВІС"	м.Київ, вул. Тимофія Шамрила, 4-В, приміщення 295	2016-02-08	2018-05-26
2013046954	Анулювання (заява)	АЕ 640529	39778632	Товариство з обмеженою відповідальністю "МОНОЛІТ БУДСЕРВІС"	м.Київ, вул. Тимофія Шамрила, 4-В, приміщення 295	2018-01-09	0000-00-00
2013046975	Отримання ліцензії	ЕЛЕКТРОННА	39778632	Товариство з обмеженою відповідальністю "МОНОЛІТ БУДСЕРВІС"	м.Київ, вул. Тимофія Шамрила, 4-В, приміщення 295	2018-01-17	0000-00-00

ВИСНОВОК: дозвільна документація на будівництво видана відповідно до чинного законодавства, всі ліцензії, сертифікати і дозволи є чинними, порушень законодавства відповідно до даних публічних реєстрів виявлено не було.

2.7.Експертний звіт:

Серія: № 3-123-16-ЕП/КО

Видавник: ТОВ «УКРБУДЕКСПЕРТИЗА».

Діяльність: Господарська діяльність, пов'язана зі створенням об'єктів архітектури

Дата: 18.11.2016 року.