



Департамент
внутрішнього
фінансового
контролю та
аудиту

2022

АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ

Позапланового аудиту результативності та ефективності фінансово-господарської діяльності комунального підприємства з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд»

Дата
21.12.2022

№ 070-2-1-04/20



ЗМІСТ

Перелік скорочень.....	3
Резюме.....	4
I. Загальна інформація.....	5
II. Аналіз виконання основних положень та показників діяльності КП «Спецжитлофонд».....	7
III. Аналіз виконання Підприємством функцій замовника будівництва.....	11
IV. Аналіз актуальних питань управління фінансами в будівництві: надання підприємцям авансів і фінансової допомоги, використання інвесторських коштів, ведення претензійно-позовної роботи.....	14
V. Аналіз результативності управління бюджетними коштами в сфері будівництва	16
VI. Оцінка ефективності діяльності з продажу квартир (майнових прав).....	17
VII. Аналіз окремих питань оренди житлового фонду, використання комунального майна	19
<i>Картки аудиторських знахідок №№1-17</i>	<i>21</i>
Висновок.....	98

Перелік скорочень

КМР – Київська міська рада;

КМДА - виконавчий орган Київської міської ради (КМДА);

ЦКУ - Цивільний кодекс України;

ГКУ - Господарський кодекс України;

Департамент - Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту;

ДАБІ - Державна архітектурно-будівельна інспекція України;

КП «Спецжитлофонд», Підприємство, КП «СПЕЦЖИТЛОФОНД» - Комунальне підприємство з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд».



Резюме

Відповідно Статуту метою діяльності підприємства є:

- ✓ утримання, обслуговування, експлуатація, ремонт, реконструкція та будівництво житлового та нежитлового фонду;
 - ✓ надання в установленому порядку в оренду житлових та нежитлових приміщень; зберігання майна;
 - ✓ вжиття заходів для належного використання житлових та інших приміщень житлового фонду спеціального призначення, дотримання громадянами норм та правил, встановлених законодавством України;
 - ✓ провадження комерційної і зовнішньоекономічної діяльності;
- для отримання прибутку та поповнення міського бюджету.

За наслідками аудиту підтвердились ризики щодо:

- неналежного управління та внутрішнього контролю в будівельній діяльності, які призвели до затягування здачі об'єктів будівництва в експлуатацію, завищення підрядниками вартості будівельних робіт;
- неефективного та необгрунтованого фінансування підрядників, зростання дебіторської заборгованості підрядників по виданих авансах при недостатніх з боку підприємства заходів контролю та впливу (відсутність оперативного контролю за використанням авансів, недостатня претензійно-позовна робота та незастосування штрафних санкцій);
- недоліків у проведенні тендерів, у виборі підрядників та контролю за організацією їх діяльності, зокрема, залученні субпідрядників;
- недосконалої системи внутрішнього контролю за ціноутворенням продажу квартир (майнових прав), проблем з використанням, освоєнням цільових коштів інвесторів на будівництво квартир;
- невиконання планових завдань щодо отримання чистого прибутку та будівництва за бюджетні кошти, недоотримання доходів від оренди житлових приміщень, неефективних продажів квартир, витрат на утримання служби замовника, неефективного утримання земельної ділянки;
- недостатньої побудови системи обліку і контролю витрат на утримання служби замовника, а також використання площ житлового фонду.

В ході аудиту встановлено:

- **порушень на загальну суму 70,4 млн грн, у т.ч.:**
 - ✓ *втрат Підприємства у сумі 6,8 млн грн;*
 - ✓ *ризиків втрат – 59,6 млн грн;*
 - ✓ *порушень без ризику втрат – 4,0 млн грн;*
- **неефективного використання майна та коштів – 19,4 млн гривень.**

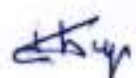
Встановлені в ході аудиту проблеми, порушення та недоліки, на думку аудиторів, є основними причинами невиконання планового чистого прибутку КП «Спецжитлофонд»:

- ✓ у 2020 році – 2,6 млн грн при плані 6,0 млн грн (виконання 43%);
- ✓ у 2021 році – 0,4 млн грн при плані 5,5 млн грн (виконання 7%);

та інших доведених ключових планових фінансово-економічних показників (зокрема доходів, витрат на капітальне будівництво), з огляду на що зроблено висновок про необхідність істотних змін, пов'язаних із ґрунтовним вдосконаленням систем внутрішнього контролю, запровадженням ефективних моделей управління проектами та активами, а також надано низку практичних рекомендацій.

I. Загальна інформація

Найменування юридичної особи, в якій проводився внутрішній аудит	●	КП «Спецжитлофонд» _____
Код ЄДРПОУ	●	31454734 _____
Юридична адреса	●	04071, м. Київ, вул. Оболонська, 34 _____
Підпорядкування	●	Департамент будівництва та житлового забезпечення КМДА _____
Дата початку внутрішнього аудиту	●	01.10.2021
Дата припинення внутрішнього аудиту	●	24.02.2022
Дата відновлення внутрішнього аудиту	●	14.07.2022
Дата закінчення внутрішнього аудиту	●	28.10.2022 _____
Підстава для внутрішнього аудиту	●	Доручення Київського міського голови Кличка В.В. від 08.07.2021 № 24730, Порядок проведення внутрішнього аудиту у виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації), районних в місті Києві державних адміністраціях, підприємствах, установах і організаціях комунальної власності територіальної громади міста Києва, затверджений розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.10.2018 №1893, Положення про Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затверджене рішенням Київської міської ради від 18.09.2014 №151/151.
Період, за який проводився внутрішній аудит	●	2020-2021 роки _____ _____



Об'єкт внутрішнього аудиту

- ✓ Виконання КП «Спецжитлофонд» покладених функцій і завдань.
- ✓ Діяльність КП «Спецжитлофонд» щодо використання комунальної власності та коштів.
- ✓ Бюджетна і фінансово-розрахункова дисципліна.

Цілі внутрішнього аудиту

Оцінка діяльності КП «Спецжитлофонд» при виконанні статутних завдань і цілей у будівельній діяльності, використанні комунального майна, розробка рекомендацій та пропозицій, направлених на покращення діяльності та стану бюджетної й фінансово-господарської дисципліни.

Склад аудиторської групи

Будник О.Д. (заступник начальника відділу), керівник аудиторської групи.
Члени аудиторської групи: начальник відділу Ошовська Т.В., головні спеціалісти Сухонос І.С., Кохан Ю.О.
Залучений фахівець КП «Київекспертиза» - бухгалтер-ревізор Басарія Н.А.
Інші залучені фахівці КП «Київекспертиза».
Аудитори ПрАТ АФ «Де Візу».

Обмеження аудиту: правовий режим воєнного стану в Україні з 24.02.2022 року.



II. Аналіз виконання основних положень та показників діяльності КП «Спецжитлофонд»

В ході аудиту досліджено ризики того, що діяльність підприємства неповною мірою відповідає чинному законодавству та затвердженим КМДА та КМР плановим показникам.

З метою оцінки даних ризиків досліджено установчі документи, фінансові звіти, пояснювальні записки до них тощо.

Аналіз документів проведено вибірково, шляхом дослідження нормативно-правових актів, порівняння, співставлення даних, інформації, розрахунків.

Критеріями оцінки ризиків обрано відповідність діяльності підприємства законодавству, установчим документам, виконання затверджених КМДА та КМР планових показників тощо.

Аудит проведено з відома директора КП «Спецжитлофонд» Шарія Володимира Васильовича та у присутності головного бухгалтера Єгорової Світлани Єдуардівни.

Відповідальними особами за діяльність в період аудиту були: директор Шарій В.В. (весь період аудиту), головні бухгалтери Боженко Н.М. (до 27.02.2020), Давидюк Н.І. (28.02.2020-30.05.2021), Лежакова С.Д. (02.06.2021-31.07.2021), Єгорова С.Є. (з 02.08.2021).

В ході аудиту досліджено виконання керівництвом Підприємства окремих положень Статуту Підприємства, контракту директора.

Встановлено, що Статут підприємства затверджено згідно з розпорядженням КМДА від 22.08.2017 №1014 (далі – Статут).

Відповідно до п.3.1. Статуту **метою діяльності** підприємства є:

- ✓ утримання, обслуговування, експлуатація, ремонт, реконструкція та будівництво житлового та нежитлового фонду;
- ✓ надання в установленому порядку в оренду житлових та нежитлових приміщень; зберігання майна;
- ✓ вжиття заходів для належного використання житлових та інших приміщень житлового фонду спеціального призначення, дотримання громадянами норм та правил, встановлених законодавством України;
- ✓ провадження комерційної і зовнішньоекономічної діяльності;
для отримання прибутку та поповнення міського бюджету.

Згідно з п. 3.2 Статуту **предметом діяльності** Підприємства є:

- ✓ утримання житлового фонду згідно з правилами і нормами технічної експлуатації, забезпечення належного санітарного стану будинків, які перебувають у господарському віданні Підприємства;
- ✓ здійснення функцій замовника будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту (ремонт) житлових, нежитлових будинків, споруд (у тому числі промислових) гуртожитків, а також навчальних, медичних, культурних та інших закладів;
- ✓ залучення в установленому порядку інвестицій для фінансування ремонту, реконструкції, будівництва житлового фонду, гаражів, паркінгів, автостоянок тощо;
- ✓ надання в оренду житлових і нежитлових приміщень, в тому числі в житловому фонді спеціального призначення, в установленому порядку;
- ✓ інші.

До аудиту надано контракти з директором Підприємства від 15.03.2016 та від 09.03.2021, які



по суті положень є ідентичними. Діючий контракт укладено на термін з 10 березня 2021 року по 09 березня 2026 року (далі – Контракт).

Відповідно до п.1.1 Контракту «директор зобов'язується безпосередньо і через адміністрацію підприємства здійснювати поточне керівництво Підприємством, забезпечувати його прибуткову діяльність, ефективне використання і зберігання закріпленого за Підприємством комунального майна, а виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), від імені якого виступає Департамент будівництва та житлового забезпечення КМДА, зобов'язується створювати належні умови для роботи директора».

Згідно з п.2.1 директор «здійснює поточне керівництво Підприємством, забезпечує працюючих роботою, організує виробничо-господарську, соціально-побутову та іншу діяльність, забезпечує виконання завдань Підприємства передбачених чинним законодавством, статутом Підприємства та цим Контрактом».

Слід відмітити, що серед особливостей Контракту є положення п.2.3.2, згідно з яким «директор має право укладати угоди (договори) від імені Підприємства, вчиняти правочини, передбачені законодавством на суму до 400,0 млн грн, а правочини на суму, що перебільшує 400,0 млн грн, погоджуються з КМДА».

В ході аудиту проаналізована інформація фінансових звітів, оборотно-сальдових відомостей Підприємства за 2020 та 2021 роки:

звітів про виконання річних фінансових планів;

бухгалтерського балансу та звітів про фінансові результати з розшифровками його статей та пояснювальними записками.

За результатами аналізу встановлено наступне.

Основні напрямки діяльності (доходи) підприємства такі:

- організація будівництва будівель;
- реалізація квартир (майнових прав);
- комплексне обслуговування житлових об'єктів;
- надання в оренду і експлуатацію нерухомого майна.

За 2020 рік:

Всього доходів без ПДВ – 195,3 млн грн

Чистий дохід від реалізації товарів, робіт, послуг склав 185,4 млн грн, зокрема:

- від продажу квартир та нежитлових приміщень – 167,0 млн грн;
- від оренди житлового та нежитлового фондів – 5,0 млн грн;
- від виконання функцій замовника будівництва (бюджет) – 3,0 млн грн;
- від виконання функцій замовника будівництва (кошти інвесторів) – 2,6 млн грн;
- утримання будинків – 1,4 млн грн;
- відшкодування комунальних платежів та інші – 6,4 млн грн.

Інші операційні доходи – 9,7 млн грн, зокрема:

- нарахована амортизація по будинках та мережах, що перебувають на балансі КП «Спецжитлофонд» (амортизація на безоплатно отримані основні засоби) – 8,7 млн грн;
- відсотки, нараховані банками по залишках коштів на розрахункових рахунках – 0,7 млн грн;
- інші – 0,3 млн грн.

Інші доходи – 0,2 млн грн.



Витрати за 2020 рік склали 191,9 млн грн, зокрема:

Витрати на реалізацію робіт (послуг) – 191,9 млн грн, зокрема:

- Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) – 170,9 млн грн;
- Адміністративні витрати – 8,3 млн грн;
- Витрати на збут – 2,0 млн грн;
- Інші операційні витрати – 10,7 млн грн.

Прибуток до оподаткування склав 3,4 млн грн (195,3-191,9), чистий прибуток – 2,6 млн грн.

Слід зазначити, що Підприємством за 2020 рік отримано позитивний фінансовий результат (чистий прибуток – 2,6 млн грн).

Щодо виконання планових завдань, то слід зазначити невиконання планових завдань по таким ключовим показникам:

Чистий дохід від реалізації – 185,4 млн грн при плані 240,0 млн грн (виконання 77%), прибуток від операційної діяльності 3,2 млн грн при плані 6,9 млн грн (виконання 46%), чистий прибуток – 2,6 млн грн при плані 6,0 млн грн (виконання 43%).

Крім того, у 2020 році загальні витрати Підприємства на капітальне будівництво становили 319,9 млн грн при плані – 442,4 млн грн, виконання - 72%, у т.ч. за рахунок бюджетних коштів - 163,1 млн грн при плані – 244,8 млн грн, виконання - 67%, залучених коштів – 156,8 тис. грн при плані – 197,6 тис. грн, виконання – 79%.

За 2021 рік:

Всього доходів без ПДВ – 146,5 млн грн, зокрема:

Чистий дохід від реалізації товарів, робіт, послуг склав 136,3 млн грн, зокрема:

- від продажу квартир та нежитлових приміщень – 116,1 млн грн;
- від оренди житлового та нежитлового фондів – 5,2 млн грн;
- від виконання функцій замовника будівництва (бюджет) – 1,7 млн грн;
- від виконання функцій замовника будівництва (кошти інвесторів) – 1,1 млн грн;
- утримання будинків – 4,0 млн грн;
- відшкодування комунальних платежів та інші – 8,2 млн грн.

Інші операційні доходи – 10,2 млн грн, зокрема:

- нарахована амортизація по будинках та мережах, що перебувають на балансі КП «Спецжитлофонд» (амортизація на безоплатно отримані основні засоби) – 8,9 млн грн;
- відсотки, нараховані банками по залишках коштів на розрахункових рахунках – 0,7 млн грн;
- інші – 0,6 млн грн.

Витрати за 2021 рік склали 146,0 млн грн, зокрема:

Витрати на реалізацію робіт (послуг) – 146,0 млн грн, зокрема:

- Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) – 124,1 млн грн, зокрема:
 - Адміністративні витрати – 9,1 млн грн;
 - Витрати на збут – 1,6 млн грн;
 - Інші операційні витрати – 11,2 млн грн.



Прибуток до оподаткування склав 0,5 млн грн (146,5-146,0), чистий прибуток – 0,4 млн грн. Слід зазначити, що Підприємством за 2020 рік отримано позитивний фінансовий результат (чистий прибуток – 0,4 млн грн).

Щодо виконання планових завдань, то слід зазначити невиконання планових завдань по таким ключовим показникам:

Чистий дохід від реалізації – 136,4 млн грн при плані 235,0 млн грн (виконання 58%), прибуток від операційної діяльності 0,5 млн грн при плані 6,6 млн грн (виконання 8%), чистий прибуток – 0,4 млн грн при плані 5,5 млн грн (виконання 7%).

Крім того, у 2021 році загальні витрати Підприємства на капітальне будівництво становили 160,1 млн грн при плані – 329,3 млн грн, виконання - 49%, у т.ч. за рахунок бюджетних коштів - 88,0 млн грн при плані – 167,3 млн грн, виконання - 53%, залучених коштів – 72,1 тис. грн при плані – 162 тис. грн, виконання – 45%.

Недоліки та проблемні питання відображені в усіх Аудиторських заходах, зокрема, щодо невиконання планових показників чистого прибутку в Аудиторській заході №16.

Висновок

В ході аудиту встановлено (детально описані у відповідних розділах Аудиторського звіту):

- недоліки та проблемні питання у виконанні поставлених перед підприємством цілей та завдань: у сфері служби замовника будівництва, зокрема, вибору підрядників, дотримання строків, належного фінансування, організації будівельної діяльності; продажу та обміну квартир; оренди житлового фонду;
- недотримання планових фінансово-економічних показників щодо фінансового результату, доходів, будівництва за бюджетні та залучені кошти;
- неефективне використання комунального майна та коштів.



III. Аналіз виконання Підприємством функцій замовника будівництва

В ході аудиту досліджено ризики неналежного та неефективного виконання функції служби замовника в частині дотримання строків будівництва, вартості будівництва, вибору підрядників, організації будівництва, залучення субпідрядників, витрат на утримання служби замовника.

З метою оцінки даних ризиків досліджено договори підряду, додаткові угоди до них, розрахунки з підрядниками, довідкова інформація, оборотно-сальдові відомості, тендерна документація, пояснення посадових осіб тощо.

Дослідження документів проведено вибірково із застосуванням методів порівняльного аналізу, співставлення, аналізу дотримання законодавства, фактичного стану виконання будівельних робіт тощо.

Критеріями оцінки ризиків обрано виконання завдань підприємства у сфері будівельної діяльності, ефективні і результативні дії керівництва підприємства, чіткість та прозорість процесів виконання функцій замовника будівництва, дотримання законодавства, зокрема нормативно-правових актів у сфері будівництва, КМР та КМДА тощо.

В ході аудиту встановлено, що в 2020-2021 роках КП «Спецжитлофонд» виконувало функцію замовника будівництва.

Згідно з роз'ясненням Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 01.08.2006 стосовно функцій замовника будівництва слідує, що «відповідно до законодавства України замовником є особа, яка за дорученням інвестора або інвестора-забудовника залучає підрядника для виконання робіт з будівництва об'єкта, укладає з ним договір підряду, контролює хід будівництва, здійснює технічний нагляд, проводить розрахунки, приймає закінчені роботи та здає об'єкт в експлуатацію. Зазначені функції і є основними функціями замовника будівництва.

Питання укладання договорів підряду регулюються на сьогодні Цивільним та Господарським кодексом України, а також постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду у капітальному будівництві». Цими документами визначено основні завдання, функції, права, обов'язки, відповідальність сторін договору, інші умови».

Згідно зі звітами про виконання річних фінансових планів за 2020 та 2021 роки слідує наступне.

У 2020 році загальні витрати Підприємства на капітальне будівництво становили 319,9 млн грн при плані – 442,4 млн грн, виконання - 72%, у т.ч. за рахунок бюджетних коштів - 163,1 млн грн при плані – 244,8 млн грн, виконання - 67%, залучених коштів – 156,8 тис. грн при плані – 197,6 тис. грн, виконання – 79%.

У 2021 році загальні витрати Підприємства на капітальне будівництво становили 160,1 млн грн при плані – 329,3 млн грн, виконання - 49%, у т.ч. за рахунок бюджетних коштів - 88,0 млн грн при плані – 167,3 млн грн, виконання - 53%, залучених коштів – 72,1 тис. грн при плані – 162,0 тис. грн, виконання – 45%.

Аналізом даних бухгалтерського обліку КП «Спецжитлофонд» та річної фінансової звітності за 2020 - 2021 роки встановлено, що дохід Підприємства від виконання функцій замовника у 2020 році становив у сумі 6783,8 тис. грн (в тому числі з міського бюджету - 3628,8 тис. грн) та у 2021 році – 3307,7 тис. грн (в тому числі з міського бюджету - 2015,3 тис. грн).

В ході аудиту аудиторами детально досліджено питання будівництва житлового будинку з



вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенко – Шолом-Алейхема у Деснянському районі.

Недоліки та проблемні питання відображені в Аудиторських знахідках №№1,2,4-6.

Висновок

Незабезпечення затверджених строків будівництва

В ході аудиту встановлені випадки незабезпечення затверджених строків будівництва, що виникли внаслідок недостатнього контролю за роботою підрядників з боку Підприємства, як виконавця функції служби замовника.

Так, в ході аудиту на прикладі 4 об'єктів (3 пускових комплекси (п.к.) та прокладання зовнішніх інженерних мереж), які входили в комплекс будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема (ЖК «Форест»), досліджено своєчасність здачі їх в експлуатацію та встановлено, що без наявності достатньо обгрунтованих причин, всупереч визначеним проєктною документацією та затвердженим розпорядженнями КМДА і наказами Підприємства строкам, КП «Спецжитлофонд» продовжувались терміни будівництва за умовами договорів підряду (від 8,5 до 31 місяців), що призвело до суттєвого затягування в часі будівництва і відтермінування здачі в експлуатацію житлового будинку (по проєкту будинок мав би бути побудований у 2021 році), однак жоден об'єкт не тільки не був завершений, а будівництво на 31.12.2021 тривало з невеликим ступенем завершеності - 14%-56% (1 п.к. - 51%, 2 п.к. - 56%, 3 п.к. - 14%, мережі - 27%).

Завищення підрядниками вартості виконаних робіт

Внаслідок завищення генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» обсягів і вартості виконаних будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема КП «Спецжитлофонд» понесені зайві витрати у сумі 1,0 млн грн та неефективно використані кошти у розмірі 283,8 тис. грн.

Незабезпечення дієвих конкурсних торгів та справедливого вибору підрядників

В ході вибіркового аудиту тендерів на будівельні роботи встановлено, що КП «Спецжитлофонд» не використало повною мірою можливості конкурсного відбору із застосуванням механізму публічних закупівель (тендерів PROZORRO), що призвело до виявлення:

- ✓ 2 випадків, на думку аудиторів, вибору підрядника ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» внаслідок недостатньо обгрунтованого прописування Підприємством умов тендерів;
- ✓ 1 випадку затягування Підприємством майже на 5 місяців проведення торгів, що призвело у подальшому до збільшення вартості закупівлі будівництва розрахунково у сумі 6,4 млн грн;
- ✓ 1 випадку проведення торгів, в якому з двох учасників був обраний переможцем ТОВ «СКАЙБУД ГРУП», який в якості субпідрядника залучив учасника, що програв торги (ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ»). При цьому на торгах, всупереч Закону України «Про публічні закупівлі», переможець надав недостовірні дані, а саме, не заявив, що буде залучати субпідрядника (хоча аудитом встановлено, що на той момент таке залучення фактично відбулось з відома Підприємства та ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»), а отже, мало місце нівелювання принципів конкурентної боротьби.

Недоліки в контролі за організацією будівельних робіт підрядників

КП «Спецжитлофонд» не забезпечено прозору організацію виконання підрядниками будівельних робіт.

Зокрема, КП «Спецжитлофонд» при контролі за організацією будівельних робіт підрядників недостатньо приділяє уваги:

- ✓ перевіркам та належному погодженню залучення субпідрядників, внаслідок чого серед іншого виникає ризик залучення фірм-посередників в якості підрядників без належної матеріально-технічної бази та персоналу;



- ✓ документальному підтвердженню використання підрядниками авансованих коштів (на момент завершення аудиту Підприємством по рекомендації аудиторів розроблено порядок видачі і контролю використання авансів, що у майбутньому покращить внутрішній контроль у цій сфері);
- ✓ об'єктивним і вимогливим взаємовідносинам з підрядниками (наприклад ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»);
- ✓ відповідності у часі документального оформлення і фактичного виконання будівельних робіт.

Облік витрат служби замовника

Внаслідок непроведення належного розрахунку обґрунтованих витрат на утримання служби замовника КП «Спецжитлофонд», які б підтвердили, що компенсація витрат з бюджету не є надмірною, а покриває лише необхідні та обґрунтовані витрати, що на пряму пов'язані з будівництвом конкретних об'єктів, створено ризик втрат (дебіторської заборгованості) компенсації з бюджету за виконання вказаних функцій станом на 01.10.2022 у сумі **1,2 млн гривень**.



IV. Аналіз актуальних питань управління фінансами в будівництві: надання підрядникам авансів і фінансової допомоги, використання інвесторських коштів, ведення претензійно-позовної роботи

В ході аудиту досліджено ризики:

- невиконання своєчасних заходів щодо повернення авансів, виданих генпідрядникам будівництва, та відсутність відповідної претензійно-позовної роботи, незастосування впливу у вигляді штрафних санкцій, необґрунтоване надання підрядникам фінансових допомог;

- фінансування з вкладень інвесторів будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мільотенка та вул. Шолом-Алейхема, будівництва іншого будинку та ведення господарської діяльності підприємства в цілому тощо.

Дослідження даних ризиків здійснювалось вибіркоким методом, шляхом аналізу реєстрів бухгалтерського обліку, договорів підряду, актів виконаних робіт, фінансових звітів, претензій, позовів, договорів фінансової поворотної допомоги і розрахунків щодо їх виконання тощо.

Критеріями оцінки ризиків обрано дотримання строків повернення авансів, ефективне використання коштів інвесторів, своєчасне надання претензій, позовів, застосування штрафних санкцій, обґрунтованість фінансових допомог.

Проведеним аналізом наявної в бухгалтерському обліку КП «Спецжитлофонд» дебіторської та кредиторської заборгованості станом на 31.12.2020 та 31.12.2021 встановлено наступне.

Згідно з даними фінансової звітності КП «Спецжитлофонд» станом на 31.12.2020 загальна сума дебіторської заборгованості складала 99138,99 тис. грн, а саме:

- заборгованість за продукцію, товари, роботи і послуги – 22823,0 тис. грн (з неї найбільша заборгованість - за виконання функцій замовника підприємством у сумі 14 385,4 тис. грн; квартплата мешканців житлових будинків – 2556,4 тис. грн; комунальні послуги (постачання холодної та гарячої води, електроенергії) – 2105,1 тис. грн; орендна плата – 1060,1 тис. грн);
- за виданими авансами – 75 851,99 тис. грн (з неї прострочена 29530,8 тис. грн за аванси видані на виконання будівельно-монтажних робіт ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ»);
- інша поточна заборгованість – 464,0 тис. грн (з неї найбільша поточна заборгованість - поворотна фінансова допомога підрядним організаціям та працівникам підприємства у сумі 330,0 тис. грн).

Оцінкою дебіторської заборгованості станом на 31.12.2021 встановлено, що заборгованість складає 133 311,5 тис. грн, а саме:

- заборгованість за продукцію, товари, роботи і послуги – 22977,0 тис. грн (з неї найбільша заборгованість: за виконання підприємством функцій замовника будівництва у сумі 14231,2 тис. грн, квартплата мешканців житлових будинків – 3425,7 тис. грн, орендна плата – 1068,1 тис. грн);
- за виданими авансами – 110 031,5 тис. грн (з неї прострочена - 59617,85 тис. грн, а саме: за аванси видані на виконання будівельно-монтажних робіт: ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» на загальну суму 36598,7 тис. грн, ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» – 20854,3 тис. грн та ТОВ «ВЛД – Груп» – 2164,9 тис. грн);
- з бюджетом – 129,0 тис. грн (ПДВ та ПДФО);
- інша поточна заборгованість – 174,00 тис. грн (з неї найбільша: поворотна фінансова допомога – 47,5 тис. грн).

Дебіторська заборгованість за виданими авансами, в основному, виникла внаслідок надання попередньої оплати підрядним організаціям на виконання будівельних робіт за кошти від госпрозрахункової діяльності, які не були виконані та авансовані кошти не повернуті.



Недоліки та проблемні питання відображені в Аудиторських знахідках №№3, 7, 8.

Висновок

Утворення суттєвої простроченої дебіторської заборгованості підрядників у вигляді виданих авансів на виконання будівельних робіт

Внаслідок незабезпечення належного контролю за дотриманням підрядними організаціями граничних термінів використання авансів (отриманих на виконання будівельних робіт) та/або своєчасного повернення невикористаних сум авансу по закінченню тримісячного терміну порушено умови договорів, **утворено суттєву прострочену дебіторську заборгованість та існує ризик втрат коштів підприємства станом на 01.09.2022 у сумі 58,4 млн гривень.**

Крім того, підприємством недостатньо застосовувались заходи впливу на боржників - підрядників у вигляді претензійно-позовної роботи.

Слід додати, що **всупереч умовам контракту з директором не забезпечено контроль за наявною дебіторською заборгованістю, що призвело до щорічного зростання простроченої дебіторської заборгованості підрядників за авансами, виданими на виконання будівельно-монтажних робіт (зокрема, на 01.01.2022 – 59,6 млн грн, збільшилась за 2021 рік майже вдвічі, за 2020-2021 роки – у 12 разів).**

Неефективні фінансові операції

Прийняття керівником КП «Спецжитлофонд» (всупереч умовам контракту директора щодо необхідності проведення ефективних господарських операцій) рішення щодо надання протягом 2020-2021 років трьом підрядним організаціям (забудовникам) безвідсоткових позик (поворотної фінансової допомоги) без фінансово-економічних обґрунтувань їх доцільності у загальній сумі **23,73 млн грн** призвело до відволікання фінансових ресурсів і, як наслідок, до **недоотримання доходів (упущених вигод) КП «Спецжитлофонд» розрахунково у сумі 524,8 тис. гривень.**

Недосконала система управління використання цільових коштів інвесторів на будівництво квартир

В ході аудиту проаналізовано станом на середину серпня 2022 року фінансовий стан реалізації будівництва КП «Спецжитлофонд» житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілотенка та вул. Шолом-Алейхема із залученням коштів інвесторів та встановлено їх неефективне використання.

Так, за результатами аналізу встановлено, що станом на 11.08.2022 інвесторами було профінансовано будівництво у сумі **271,3 млн грн**, але, при цьому, КП «Спецжитлофонд» направлено на цілі будівництва – **85%** або **231,1 млн грн**, з яких фактично використано і підтверджено роботами підрядників та інших виконавців – **68%** коштів інвесторів або у сумі **183,3 млн грн**, інші кошти (**40,2 млн грн**) спрямовувались на власні потреби Підприємства.



V. Аналіз результативності управління бюджетними коштами в сфері будівництва

В ході аудиту досліджено ризик щодо неповного та нерезультативного використання коштів спеціального фонду бюджету міста Києва в частині капітальних вкладень та капітального ремонту, передбачених Програмою економічного і соціального розвитку м. Києва.

Дослідження даного ризику проведено вибіркоким методом, шляхом дослідження фінансової та бюджетної звітності, первинних документів, договорів, реєстрів бухгалтерського обліку, документів, що застосовуються в бюджетному процесі тощо.

Критеріями оцінки визначено повне та результативне використання бюджетних коштів на досягнення спланованих цілей при залученні їх мінімального обсягу та отримання максимальних результатів.

Згідно з даними річних фінансових звітів про виконання планових завдань КП «Спецжитлофонд» встановлено наступне.

У 2020 році загальні витрати Підприємства на капітальне будівництво становили 319,9 млн грн при плані – 442,4 млн грн, виконання - 72%, у т.ч. за рахунок бюджетних коштів - 163,1 млн грн при плані – 244,8 млн грн, виконання - 67%, залучених коштів – 156,8 тис. грн, при плані – 197,6 тис. грн, виконання – 79%.

У 2021 році загальні витрати Підприємства на капітальне будівництво становили 160,1 млн грн при плані – 329,3 млн грн, виконання - 49%, у т.ч. за рахунок бюджетних коштів - 88,0 млн грн при плані – 167,3 млн грн, виконання - 53%, залучених коштів – 72,1 тис. грн при плані – 162,0 тис. грн, виконання – 45%.

Інформація щодо проблем з досліджуваного питання детально наведена в аудиторській знахідці №9.

Висновок

Невиконання КП «Спецжитлофонд» робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції об'єктів комунальної власності м. Києва у повному обсязі та незабезпечення головними розпорядниками бюджетних коштів (департаментами) своєчасного освоєння бюджетних коштів та контролю за їх використанням призвело до накопичення залишків коштів міського бюджету на реєстраційних рахунках в органі Казначейства з подальшим (по закінченню бюджетного року) їх списанням, тобто фактично до відволікання бюджетних коштів протягом 2020-2021 років у загальній сумі **217,5 млн грн**, що не сприяло їх ефективному використанню в досягненні мети – розвитку столиці.

Так, основними причинами низького виконання робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції по досліджуваних 12 об'єктах комунальної власності м. Києва є:

- ✓ 91% (або 197,9 млн грн) – несвоєчасне виконання будівельних робіт (оформлення проєктно-кошторисної документації, експертизи проєктів, проведення процедур закупівель, карантинних обмежень) та неналежний контроль за виконанням обсягів робіт;
- ✓ 6% (або 12,2 млн) – брак часу для проведення робіт, оскільки фінансування передбачалося на кінець року (у грудні);
- ✓ 3% (або 7,3 млн грн) – відсутність дозвільних та розпорядчих документів.



VI. Оцінка ефективності діяльності з продажу квартир (майнових прав)

В ході аудиту досліджено ризики щодо недоотримання доходів в результаті реалізації майнових прав (квартир).

Дослідження даних ризиків здійснювалось вибірковим методом, в частині об'єктивності визначення вартості майнових прав у житловому будинку за адресою: м. Київ, вул. Дмитрівська, 60/19, та повноти відображення в бухгалтерському обліку доходів від їх реалізації, шляхом розгляду договорів продажу, протоколів затвердження цін продажу, розрахунків по договорах, оборотно-сальдових відомостей щодо витрат на будівництво, доходів від продажу тощо.

Критеріями оцінки визначено повне і ефективне отримання доходів від продажу квартир, застосування штрафних санкцій.

Під час проведення аудиту встановлено, що Підприємством отримано доходи в 2020 році – 222,5 млн грн та в 2021 рік 163,8 млн гривень.

Слід відмітити, що доходи Підприємства від реалізації майнових прав (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць) в 2020 році склали 200,3 млн грн або 90% та в 2021 році – 139,3 млн грн або 85%.

Проте, в результаті відсутності належної та ефективної системи внутрішнього контролю було допущено ряд недоліків та порушень.

Недоліки та проблемні питання відображені в Аудиторських знахідках №№10-13.

Висновок

Недоліки в системі встановлення цін продажу квартир

При формуванні цінової політики під час втілення проєкту реконструкції з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, реалізація якого передбачалась на умовах фінансової самоокупності, Підприємством практично не встановлено взаємозалежності між фінансовими ресурсами і джерелами їх формування, доходами, витратами і фінансовим результатом, внаслідок чого грошові надходження від реалізації майнових прав (64,7 млн. грн без ПДВ) навіть не досягли понесених на об'єкт витрат (69,43 млн. гривень без ПДВ) спричинивши тим самим недофінансування проєкту у сумі 4,73 млн грн або 5,7 млн грн з ПДВ.

Випадки неефективного продажу квартир

Здійснюючи правочин з обміну належних КП «Спецжитлофонд» майнових прав трьох квартир загальною площею 172,03 кв.м, вартість яких визначено нижче собівартості, на приватні нежитлові приміщення загальною площею 116,1 кв.м за адресою: м. Київ, вул. Дмитрівська, 60/19, без договірного узгодження відповідної доплати на користь Підприємства, можливість застосування якої передбачена нормами Цивільного кодексу України, Підприємством, на думку аудиторів, фактично надано не обумовлену перевагу власнику таких нежитлових приміщень та проведено економічно недоцільний, неефективний та нерівноцінний обмін майнових прав на квартири, внаслідок чого розрахунково втрачено (недоотримано) щонайменше 797,8 тис. гривень.

Крім того, у зазначеному договорі не передбачено також зобов'язань на здійснення відповідних доплат у разі фактичного збільшення площі квартир за результатами проведення технічної інвентаризації по факту завершення будівництва, внаслідок чого Підприємством розрахунково втрачено (недоотримано) 175,8 тис. гривень.

Недоліки в системі внутрішнього контролю за справедливим продажем квартир

Досліджуючи на прикладі організації та здійснення операцій з продажу квартир за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, формування Підприємством цінової політики можна дійти висновку про те, що зазначений процес супроводжується недосконалістю діючої системи внутрішнього контролю та/або існуючими можливостями обійти такий контроль, а прийняті у рамках здійснення такої



діяльності управлінські рішення є, на думку аудиторів, здебільшого неефективними та не зорієнтованими на примноження фінансових ресурсів та зростання фінансових результатів.

Внаслідок незастосування КП «Спецжитлофонд» передбачених умовами договорів на продаж майнових прав на квартири № 12 та № 29 у житловому будинку за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, штрафних санкцій (пені) за недотримання термінів оплати платежів, КП «Спецжитлофонд» упущено вигоди у сумі **90,7 тис. гривень.**



VII. Аналіз окремих питань оренди житлового фонду, використання комунального майна

В ході аудиту досліджено ризики недоотримання доходів від оренди житлового фонду, неефективного використання активів, неправильного ведення бухгалтерського обліку.

З метою оцінки даних ризиків досліджені нормативні документи, фінансові звіти, оборотно-сальдові відомості, довідкова інформація, первинні документи, договори, виконання попередніх рекомендацій аудиту щодо перегляду тарифів на оренду тощо.

Дослідження проведено вибірково із застосуванням методів співставлень, аналізу документів, облікових реєстрів тощо.

Критеріями оцінки ризиків обрано: виконання рекомендацій попереднього аудиту щодо перегляду тарифів на оренду житлового фонду, ефективне використання активів, правильне ведення бухгалтерського обліку.

Недоліки та проблемні питання відображені в Аудиторських знахідках №№14,15,17.

Висновок

Оренда та використання житлового фонду

Аудиторами встановлено, що у 2020-2021 роках Підприємством недоотримано доходів від орендної плати по укладених договорах оренди житлових площ, які перебувають на балансі, внаслідок відсутності протягом тривалого часу перегляду з 2006 року затверджених рішенням КМР від 27.05.2004 №262/1472 тарифів (плати) розрахунково у загальній сумі 17,6 млн грн або в середньому 8,8 млн грн щорічно.

Такий стан склався внаслідок відсутності вжиття КП «Спецжитлофонд» тривалий час до вересня 2019 року заходів шляхом звернень щодо перегляду вищевказаного рішення КМР і затвердження оновлених актуалізованих тарифів, а також з вересня 2019 року неузгоджених дій Підприємства, Департаменту будівництва та житлового забезпечення, постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу, які не сприяли прийняттю нового рішення КМР щодо встановлення сучасних тарифів (приблизно більших у 3-5 разів за існуючі) на основі експертних оцінок незалежних оцінювачів.

Аудиторами встановлені окремі недоліки в обліку та використанні житлового фонду Підприємства.

Зокрема, на Підприємстві всупереч п. 31 Статуту з метою ефективного управління та задоволення суспільного інтересу не створена система обліку (прозора, автоматизована), яка в оперативному режимі надавала б інформацію щодо наявних, зайнятих (у розрізі оренди, службового використання, аварійного заселення тощо) вільних площ житлового та нежитлового фондів, з можливістю відстеження реєстрації змін і руху.

За результатами вибіркової перевірки робочою комісією Департаменту будівництва та житлового забезпечення у листопаді-грудні 2021 року 17 житлових будинків встановлені поодинокі випадки недоліків у використанні житлового фонду Підприємства, а саме:

- 2 випадки невідповідного технічній документації перепланування приміщень, а саме створення мешканцями у коридорах на поверхах перегорожок (1 випадок усунуто в ході аудиту);

- 2 випадки обмеження одним мешканцями доступу для інших на кухню (місця загального користування), усунуті в ході аудиту.

- 2 випадки проживання осіб інших, ніж визначені в договорах оренди (не передбачена суборенда), усунуті в ході аудиту.



Використання земельних ділянок

Згідно з п.1 розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169 КП «Спецжитлофонд» визначено замовником робіт щодо завершення будівництва гуртожитку за адресою: м. Київ, вул.Лісна, 66-г, однак фактично Підприємством функція служби замовника по цьому об'єкту не здійснювалась.

За відсутності використання ділянки підприємством та результативних дій щодо добудови КП «Спецжитлофонд» понесені витрати у вигляді земельного податку у сумі 889,6 тис. гривень.

Також відмічається, що всупереч правилам бухгалтерського обліку в КП «Спецжитлофонд» вартість незавершеного будівництва відображена на позабалансовому рахунку, а не на балансовому як актив, чим занижено вартість активів Підприємства у сумі **3,97 млн гривень**.

Встановлені в ході аудиту проблеми, порушення та недоліки, на думку аудиторів, є основними причинами невиконання планового чистого прибутку КП «Спецжитлофонд»:

- ✓ у 2020 році – 2,6 млн грн при плані 6,0 млн грн (виконання 43%);
- ✓ у 2021 році – 0,4 млн грн при плані 5,5 млн грн (виконання 7%);

та інших доведених ключових планових фінансово-економічних показників (зокрема, доходів, витрат на капітальне будівництво).



Аудиторські знахідки

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №1			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Частково
Процес:	Виконання функції замовника будівництва	Період знахідки (рік):	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>В ході аудиту встановлені випадки незабезпечення затверджених строків будівництва, що виникли внаслідок неефективного управління та недостатнього контролю за роботою підрядників з боку Підприємства, як виконавця функції служби замовника.</p> <p>Так, в ході аудиту на прикладі 4 об'єктів (3 пускових комплекси (п.к.) та прокладання зовнішніх інженерних мереж), які входили в комплекс будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема (ЖК «Форест»), досліджено своєчасність здачі їх в експлуатацію та встановлено, що <i>без наявності достатньо обгрунтованих причин</i>, всупереч визначеним проектною документацією та затвердженим розпорядженнями КМДА і наказами Підприємства строкам, КП «Спецжитлофонд» продовжувались терміни будівництва за умовами договорів підряду (від 8,5 до 31 місяців), що призвело до суттєвого затягування в часі будівництва і відтермінування здачі в експлуатацію житлового будинку (по проекту будинок мав би бути побудований у 2021 році), однак жоден об'єкт не тільки не був завершений, а будівництво на 31.12.2021 тривало з невеликим ступенем завершеності - 14%-56% (1 п.к. – 51%, 2 п.к. – 56%, 3 п.к. – 14%, мережі - 27%), зокрема:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ будівництво підрядником ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» <u>1-го пускового комплексу</u> тривало з моменту укладання договору підряду від 07.12.2017 №217-Т з 07.12.2017 до моменту його розірвання – 31.12.2021 - майже 4 роки (48 місяців), при тому, що проектною документацією, яка затверджена розпорядженням КМДА від 17.01.2018 №51, тривалість будівництва передбачена на протязі 17 місяців, тобто перевищення терміну будівництва по договору склало 31 місяць або більше ніж 2,5 роки; ➢ відповідно до проектною документації та розпорядження КМДА про її затвердження від 17.01.2018 №51 термін будівництва <u>2-го пускового комплексу</u> встановлено тривалістю 22,5 місяці. За умовами договору підряду від 22.04.2019 №2019-41-Т (підрядник - ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ») фактично строк будівництва був передбачений тривалістю 31 місяць (до 31.12.2021 року), більше ніж проєктний - на 8,5 місяців; ➢ фактично строк виконання робіт з будівництва <u>3-го пускового комплексу</u> згідно з умовами договору підряду від 30.05.2019 №61-Т (підрядник - ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ») встановлено тривалістю з травня 2019 року по вересень 2022 року або 41 місяців, більше ніж проєктний на 13 місяців (затверджений розпорядженням КМДА від 17.01.2018 №51 термін, а також визначений проектною документацією, складає 28 місяців); ➢ згідно з умовами договору підряду від 06.07.2020 №2020-55-Т (підрядник – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП») <u>прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема</u> при затвердженому проектному терміні будівництва (наказ КП «Спецжитлофонд» від 07.04.2020 №53) – 12 місяців фактично передбачений строк з серпня 2020 по травень 2022 років – 22 місяці або на 10 місяців більше ніж передбачено проєктом. 			
ПРИЧИНИ			
Відсутність регламентації на Підприємстві системи контролю за виконанням підрядниками будівельних робіт.			

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Ризик втрат бюджетних і інвестиційних коштів, затримок або не введення в експлуатацію житлових будинків.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

В ході аудиту встановлено, що в 2020-2021 роках КП «Спецжитлофонд» виконувало функцію замовника будівництва.

Згідно з роз'ясненням Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 01.08.2006 стосовно функцій замовника будівництва слідує, що *«відповідно до законодавства України замовником є особа, яка за дорученням інвестора або інвестора-забудовника залучає підрядника для виконання робіт з будівництва об'єкта, укладає з ним договір підряду, контролює хід будівництва, здійснює технічний нагляд, проводить розрахунки, приймає закінчені роботи та здає об'єкт в експлуатацію. Зазначені функції і є основними функціями замовника будівництва.*

Питання укладання договорів підряду регулюються на сьогодні Цивільним та Господарським кодексом України, а також постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду у капітальному будівництві». Цими документами визначено основні завдання, функції, права, обов'язки, відповідальність сторін договору, інші умови.

В ході аудиту встановлено, що на нараді 24.06.2021 (оформлена протоколом) у Департаменті будівництва та житлового забезпечення КМДА розглянуті проблемні моменти КП «Спецжитлофонд» при виконанні функції замовника будівництва по об'єктах:

- будівництво житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенко – Шолом-Алейхема у Деснянському районі;
- реконструкція житлового будинку на бульварі Кольцова, 24-а, у Святошинському районі;
- реконструкція території виробничо-складської бази під будівництво житлових будинків на вул. Качалова, 40, у Солом'янському районі м. Києва (6 черга будівництва);
- завершення будівництва дошкільного навчального закладу на вул. Бахмацькій, 35, у Святошинському районі м. Києва.

У протоколі вищевказаної наради (затвердженому в.о.директора Департаменту будівництва та житлового забезпечення Федорчуком І.І.) зазначалось, що при виконанні функцій замовника будівництва КП «Спецжитлофонд» мали місце недоліки на об'єктах будівництва: «вкрай низька організація та темпи виконання будівельних робіт, відсутність актів виконаних робіт по субпідрядним організаціям за 2021 рік, недостатня кількість працюючих на об'єктах, неналежна організація будівельного процесу та недотримання виконавчої дисципліни».

В ході аудиту детально досліджено дотримання строків будівництва житлового комплексу на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема (ЖК «Форест»).

Згідно з п.1 розпорядження КМДА від 26.07.2017 №903 з метою, зокрема, відселення мешканців будинку на вулиці Мілютенка, 23-а, у Деснянському районі, який перебуває у незадовільному санітарно-технічному стані, передбачено здійснити будівництво житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенко – Шолом-Алейхема у Деснянському районі, п.2. цього розпорядження КП «Спецжитлофонд» визначено замовником робіт.

Встановлено, що відповідно до розпорядження КМДА від 17.01.2018 №51 «Про затвердження проєкту «Будівництво житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва», враховуючи експертний звіт ТОВ «Українська будівельна експертиза» від 27.10.2017 №3-062-17-ЕП/КО були затверджені показники будівництва, зокрема його терміни:

- 1-й пусковий комплекс – 17 місяців;
- 2-й пусковий комплекс – 22,5 місяці;



3-й пусковий комплекс – 28 місяців.

За результатами аналізу укладання та виконання договорів підряду, укладених по пускових комплексах, встановлено наступне.

1-й пусковий комплекс

Для будівництва 1-го пускового комплексу Підприємством був укладений договір підряду від 07.12.2017 №217-Т (підрядник - ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»), ціна договору - 75,6 млн грн, строк договору – 18 місяців з дня набрання чинності договору (згідно з календарним графіком, додаток №1 до договору – до першої половини червня 2019 року).

Встановлено, що даний договір укладено за результатами тендеру, проведеного з використанням системи PROZORRO (UA-2017-11-01-002891-a).

З моменту укладання договору підписувались 6 додаткових угод, зокрема 5 додаткових угод щодо зміни термінів будівництва:

- від 01.10.2019 №2, п.1 - сторони дійшли згоди щодо внесення зміни в п.2.1 договору і викласти в такій редакції: «строк виконання робіт - листопад 2018 року - травень 2020 року»; при цьому згідно із затвердженим графіком в цей період мають виконуватись всі роботи на суму 75,6 млн грн; причини збільшення термінів будівництва в додатковій угоді не зазначені;

- від 29.05.2020 №3, п.1 - «беручи до уваги лист ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» від 14.05.2020 №120» «щодо неможливості виконання робіт згідно календарного графіка у зв'язку із необхідністю дотримуватись заходів карантину» сторони дійшли згоди щодо внесення зміни в п.2.1 договору і викласти в такій редакції: «строк виконання робіт - листопад 2018 року – 30 вересня 2020 року»;

- від 01.10.2020 №4, п.1 – «беручи до уваги лист ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» від 28.09.2020 №195» сторони дійшли згоди щодо внесення зміни в п.2.1 договору і викласти в такій редакції: «строк виконання робіт – листопад 2018 року – грудень 2020 року»; причини збільшення термінів будівництва в додатковій угоді не зазначені;

- від 29.12.2020 №5 - «беручи до уваги лист ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» від 18.12.2020 №221», сторони дійшли згоди щодо внесення зміни в п.2.1 договору і викласти в такій редакції: «строк виконання робіт - листопад 2018 року - грудень 2021 року»; причини збільшення термінів будівництва в додатковій угоді не зазначені;

- від 01.11.2021 №6 - «беручи до уваги лист ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» від 21.07.2021 №142» сторони домовилися щодо розірвання договору.

Слід зазначити, що підрядником ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» на момент розірвання договору було виконано робіт лише на 70% (з 75615,7 тис. грн передбачених договором робіт оформлено актами на суму 52305,2 тис. грн).

Для завершення робіт 1-го пускового комплексу КП «Спецжитлфонд» було укладено з ТОВ «Будівельно-консалтингова фірма «Граніт» договір підряду від 02.11.2021 №2021-103-Т на суму 66860,7 тис. грн при тому, що загальна вартість будівництва 1-го пускового комплексу на той момент згідно із Експертним звітом від 16.08.2021 № 3-007-21-ЕП/КО, у поточних цінах станом на 06.07.2021, становила 137341,95 тис. грн – 49% робіт для завершення, 51% виконаних робіт.

2-й пусковий комплекс

Для будівництва 2-го пускового комплексу Підприємством був укладений договір підряду від 22.04.2019 №2019-41-Т (підрядник - ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ»), ціна договору – 119,3 млн грн, строк договору - з квітня 2019 року по березень 2021 року (23 місяці).

Встановлено, що даний договір укладено за результатами тендеру, проведеного з використанням системи PROZORRO (UA-2019-04-11-002253-a).



До даного договору сторонами підписані 2 додаткові угоди:

від 31.03.2021 №1 - п.1 - «беручи до уваги лист ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» від 25.03.2021 №50», внесені зміни в строки будівництва, встановлено - «строк виконання робіт - з квітня 2019 року по серпень 2021 року (включно)».

від 31.08.2021 №2 - п.1 - «беручи до уваги лист ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» від 18.08.2021 №184», внесені зміни в строки будівництва, встановлено - «строк виконання робіт - з квітня 2019 року по грудень 2021 року (включно)».

По договору підряду від 22.04.2019 №2019-41-Т (підрядник - ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ») фактично строк будівництва (шляхом укладання додаткових угод на продовження) був передбачений тривалістю 31 місяць (до 31.12.2021 року). При цьому підрядником згідно з актами виконаних робіт освоєно 83811,9 тис. грн, при загальній сумі за умовами договору - 119278,5 тис. грн, тобто виконання склало 70%.

Для завершення робіт 2-го пускового комплексу КП «Спецжитлофонд» було укладено з ТОВ «Будівельно-консалтингова фірма «Граніт» договір підряду від 28.12.2021 №2022-12-Т на суму 90294,4 тис. грн при тому, що загальна вартість будівництва 1-го пускового комплексу на той момент згідно із Експертним звітом від 16.08.2021 № 3-007-21-ЕП/КО, у поточних цінах станом на 06.07.2021, становила 204010,2 тис. грн - 44% робіт для завершення, 56% виконаних робіт.

3-й пусковий комплекс

Для будівництва 3-го пускового комплексу Підприємством був укладений договір підряду від 30.05.2019 №61-Т (підрядник - ТОВ «БК «РОЯЛ ХАУЗ»), ціна договору - 149,6 млн грн, строк договору - з травня 2019 року по серпень 2021 року (28 місяців).

Встановлено, що даний договір укладено за результатами тендеру, проведеного з використанням системи PROZORRO (UA-2019-04-26-000546-b).

До даного Договору Сторонами підписані 2 додаткові угоди:

від 20.10.2020 №1 - п.1 - «беручи до уваги лист ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» від 21.09.2020 №86/1 щодо неможливості розпочати виконання робіт згідно календарного графіку у зв'язку із незалежними від Генпідрядника обставин» встановлені строки будівництва - «з травня 2019 року по серпень 2022 року»;

від 10.11.2021 №2 - п.1 - «беручи до уваги лист ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» від 12.10.2021 №233 Сторони домовилися викласти Додаток №1 до Договору «Календарний графік виконання робіт» у новій редакції, якою фактично подовжено строк виконання робіт - до вересня 2022 року.

На 31.12.2021 підрядником освоєно коштів в будівництві на суму 20871,6 тис. грн (суми активів виконаних робіт) при загальній вартості договору 149596,6 тис. грн, виконання склало 14%.

Прокладання зовнішніх інженерних мереж

Відповідно до розпорядження КМДА від 11.04.2017 №434 передбачено прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема, п.2 цього документу КП «Спецжитлофонд» визначено замовником робіт.

Згідно з експертним звітом ТОВ «Укрбудекспертиза» від 12.12.2018 № 3-020-18-ЕП/КО щодо розгляду проєктно-кошторисної документації прокладання зовнішніх мереж, затвердженим наказом Підприємства від 07.04.2020 №53, проєктний строк будівництва - 12 місяців.

Для прокладання зовнішніх інженерних мереж Підприємством був укладений договір підряду від 06.07.2020 №2020-55-Т (підрядник - ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»), ціна договору - 60,4 млн грн, строк договору - з серпня 2020 року по липень 2021 року (12 місяців), фінансування робіт - кошти міського бюджету, фінансування у 2020 році передбачалось у сумі - 19,6 млн грн.



[Handwritten signature]

Встановлено, що даний договір укладено за результатами тендеру, проведеного з використанням системи PROZORRO (UA-2020-06-01-001495-b).

До даного Договору Сторонами підписано 4 додаткові угоди:

від 29.12.2020 №1 – у зв'язку із змінами у фінансуванні робіт згідно з Програмою економічного і соціального розвитку м. Києва на 2018-2020 роки – фінансування робіт передбачити у 2020 році у сумі 7,96 млн грн;

від 30.07.2021 №2 – строк виконання робіт, у зв'язку із зміною фінансування, враховуючи лист ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» від 16.07.2021 №141, встановити – з серпня 2020 року по грудень 2021 року (включно);

від 24.12.2021 №3 – змінено календарний графік виконання робіт (виконання основної частини робіт перенесено на грудень 2021 року);

від 30.12.2021 №4 – у зв'язку із змінами фінансування у 2021 році (фактично профінансовано в рамках Програми економічного і соціального розвитку м. Києва на 2021-2023 роки - у 2021 році у сумі 8,5 млн грн), враховуючи лист ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» від 24.12.2021 №223, внесені зміни у план фінансування та терміни виконання робіт – з серпня 2020 року по 1 травня 2022 року.

Варто зазначити, що по вищевказаному договору підряду станом на 31.12.2021 виконано робіт згідно з актами у сумі 16462,2 тис. грн, що складало 27% вартості договору.

В ході дослідження розглянуті причини затягування строків будівництва шляхом аналізу підтверджуючих документів щодо обставин, які вплинули на хід будівельних робіт (Таблиця 2).

Відмічається, що первісно за умовами всіх вищевказаних договорів підряду 4 об'єктів будівництва строки завершення були передбачені в межах, визначених проєктною документацією, до 2022 року, а отже будівництво житлового комплексу мало б бути вже завершено в 2021 році (Таблиця 1).

Таблиця 1

<i>Будівництво житлового комплексу</i>	<i>Договір підряду (підрядник)</i>	<i>Строк будівництва</i>
1 пусковий комплекс	Договір підряду від 07.12.2017 №217-Т (підрядник - ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»)	07.12.2017 – перша половина червня 2019 року (18 місяців)
2 пусковий комплекс	Договір підряду від 22.04.2019 №2019-41-Т (підрядник - ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ»)	з квітня 2019 року по березень 2021 року (23 місяці)
3 пусковий комплекс	Договір підряду від 30.05.2019 №61-Т (підрядник - ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ»)	з травня 2019 року по серпень 2021 року (28 місяців)
Прокладання зовнішніх інженерних мереж	Договір підряду від 06.07.2020 №2020-55-Т (підрядник – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»)	з серпня 2020 року по липень 2021 року (12 місяців)

КП «Спецжитлофонд» укладались з підрядниками додаткові угоди на продовження строків будівництва у більшості випадків на підставі листів підрядників (реквізити листів зазначались в додаткових угодах).

Таблиця 2



Handwritten signature

Додаткові угоди	Листи підрядника щодо подовження строків, на які є посилання в додаткових угодах	Строк завершення будівництва, опис обставин
Договір підряду від 07.12.2017 №217-Т (підрядник - ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»), 1-й пусковий комплекс		
від 01.10.2019 №2	-	до травня 2020 року , обставини документально не описані
від 29.05.2020 №3	від 14.05.2020 №120	до 30 вересня 2020 року , у додатковій угоді зазначено, що причина подовження - «неможливість виконання робіт згідно календарного графіка у зв'язку із необхідністю дотримуватись заходів карантину», в листі зазначено, що подовження пов'язано із запровадженням карантину в Україні (COVID-19).
від 01.10.2020 №4	від 28.09.2020 №195	до грудня 2020 року , в листі зазначено: «у зв'язку із високим рівнем захворюваності працівників на COVID-19 та затримкою поставки матеріалів».
від 29.12.2020 №5	від 18.12.2020 №221	до грудня 2021 року , в листі зазначено: «у зв'язку із відставанням від графіку виконання робіт через високий рівень захворюваності працівників на COVID-19».
від 01.11.2021 №6	від 21.07.2021 №142	розірвати договір з не завершенням робіт , в листі зазначено: «в зв'язку зі зміною трудових і матеріальних ресурсів не має можливості продовжувати виконання робіт в межах договірної ціни...».
Договір підряду від 22.04.2019 №2019-41-Т (підрядник - ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ»), 2-й пусковий комплекс		
від 31.03.2021 №1	від 25.03.2021 №50	до серпня 2021 року , в листі зазначено: «через поширення на території України хвороби COVID-19, запровадження карантинних обмежень, що призводить до затримання поставок матеріалів, просимо

		продовжити терміни ... до 31 грудня 2022 року».
від 31.08.2021 №2	від 18.08.2021 №184	до грудня 2021 року, в листі зазначено: «в зв'язку зі змінами в проектних рішеннях, затримкою поставок матеріалів...».
Договір підряду від 30.05.2019 №61-Т (підрядник - ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ»), 3-й пусковий комплекс		
від 20.10.2020 №1	від 21.09.2020 №86/1	до серпня 2022 року, в листі зазначено: «в зв'язку з затримкою проведення підготовчих робіт (винесення інженерних мереж з під плями забудови), які не входять до складу робіт договору підряду...».
від 10.11.2021 №2	від 12.10.2021 №233	до вересня 2022 року, в листі зазначено: «в зв'язку із необхідністю у виконанні додаткових робіт, не передбачених умовами договору та уточненням обсягів робіт згідно виданої проектної документації стадія «РД».
Договір підряду від 06.07.2020 №2020-55-Т (підрядник – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»), прокладання мереж		
від 30.07.2021 №2	від 16.07.2021 №141	до грудня 2021 року, в листі зазначено: «у зв'язку із затримкою постачання матеріальних ресурсів»
від 30.12.2021 №4	від 24.12.2021 №223	до 1 травня 2022 року, в листі зазначено: «в зв'язку з затримкою фінансування витрат замовника...».

З 10 подовжень строків згідно з інформації, яка міститься в додаткових угодах до договорів підряду, є посилання на 9 листів підрядників, основними причинами вважались:

- ✓ по завершенню первісно встановлених строків в договорах – 4 випадки (3 листи): обставина не описана в додатковій угоді (1 договір), COVID-19 (1 лист), «затримка проведення підготовчих робіт» (1 лист), «проблема з постачанням матеріалів» (1 лист);

- ✓ подальші пролонгації (6 листів): COVID-19 (3 листи), «зміни проектних рішень» (1 лист), «додаткові роботи внаслідок змін проектної документації» (1 лист), «затримка фінансування» (1 лист).

На Підприємстві не вносились вищевказані листи контрагентів у систему АСКОД всупереч п. 14, п. 26 «Інструкції з діловодства у КМДА», затвердженої розпорядженням КМДА від 25.09.2018 №1747. Положеннями цієї інструкції передбачено оцифрування паперових документів із занесенням в систему, відповідно доручення на виконання також мали б бути розписані за допомогою цієї системи. Пояснення не надані.

Handwritten signature

Аудиторамі зроблені наступні висновки щодо обґрунтованості причин перегляду термінів будівництва.

Щодо COVID-19

Слід зазначити, що обґрутовуючи в листах 14.05.2020 №120, від 28.09.2020 №195, від 18.12.2020 №221 та від 25.03.2021 №50 продовження строку дії договорів підряду від 07.12.2017 №217-Т та від 22.04.2019 №2019-41-Т підрядними організаціями ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» наводились обставини, які унеможливають виконання робіт згідно календарного графіка у зв'язку із необхідністю дотримуватись заходів карантину та поширення на території України хвороби COVID-19.

За умовами вищезазначених договорів сторона, що не може виконувати зобов'язання за договором у разі виникнення обставин непереборної сили, повинна не пізніше ніж протягом десяти календарних днів (протягом 7 (семи) робочих днів) з моменту їх виникнення повідомити про це іншу сторону у письмовій формі.

Доказом виникнення (наявності) обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, які видаються Торгово-промисловою палатою України або іншим уповноваженим органом.

Відповідно до частини третьої статті 14 Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні» Торгово-промислова палата України серед іншого засвідчує форс-мажорні обставини відповідно до умов договорів за зверненнями суб'єктів господарської діяльності, що здійснюють будівництво житла (замовників, забудовників).

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» від 17.03.2020 № 530-ІХ внесено зміни до Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні», якими встановлення Кабінетом Міністрів України карантину віднесено до форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), що об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами договору (контракту, угоди тощо).

Згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2», від 20.05.2020 № 392 «Про встановлення карантину з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2», від 22.07.2020 «Про встановлення карантину та запровадження посиленних протиепідемічних заходів на території із значним поширенням гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2», від 09.12.2020 № 1236 «Про встановлення карантину та запровадження обмежувальних протиепідемічних заходів з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» на території України з 12.02.2020 по 31.12.2022 встановлено карантин.

Однак, продовження строку дії договорів про закупівлю від 07.12.2017 №217-Т (від травня 2020 року до грудня 2021 року) та від 22.04.2019 №2019-41-Т (від березня 2021 року до серпня 2021 року), всупереч їх умов та пункту 4 частини п'ятої статті 41 Закону України «Про публічні закупівлі» (редакція 19.04.2020) здійснювалося без належного, передбаченого умовами договорів, документального підтвердження об'єктивних обставин.

Щодо «проблем з постачанням матеріалів»

У ст. 41 Закону України «Про публічні закупівлі» наведені вичерпні випадки внесення змін в істотні умови договору, укладеного за результатами тендерної закупівлі.

Зокрема, зміни в договір щодо його продовження можуть бути внесені за наявності документального підтвердження об'єктивних обставин, які спричинили таке продовження. Аудиторам не надані документальні докази об'єктивних причин продовження строків будівельних робіт внаслідок затримки постачання матеріалів, окрім листів підрядників, в яких зазначені лише самі обставини без їх підтвердження, аудиторам не надано доказів того, що

КП «Спецжитлофонд» перевірялись обставини, викладені в листах підрядників щодо постачання матеріалів.

Щодо затримки «підготовчих робіт»

В ході аудиту не отримано документальних підтверджень виникнення затримки підготовчих робіт.

Щодо змін проектних рішень та додаткових робіт внаслідок змін проектної документації

Дані обставини потребували укладання нових договорів, оскільки такі випадки вплинули на збільшення вартості робіт.

Щодо затримки фінансування

Аудиторам не надані документальні докази об'єктивних причин продовження строків будівельних робіт внаслідок затримки фінансування, окрім листа підрядника, в якому зазначена лише сама обставина без її підтвердження.

Крім того, встановлено, що Програмою економічного та соціального розвитку м. Києва на 2020-2021 роки фінансування передбачалось (детально - Аудиторська знахідка №9).

Отже, на думку аудиторів, внесення змін у вищерозглянутих випадках до договорів підряду щодо їх пролонгації не відповідало ст.41 Закону України «Про публічні закупівлі», зокрема, зміни в договір щодо його продовження можуть бути внесені за наявності документального підтвердження об'єктивних обставин, які спричинили таке продовження.

Враховуючи вищевикладене, аудитори не набули впевненості щодо наявності об'єктивних документально підтверджених обставин щодо необхідності подовження строків будівництва житлового комплексу, прокладання зовнішніх мереж по укладених договорах підряду.

Крім того, аудиторами відмічаються випадки неналежного організаційного забезпечення виконання будівельних робіт в частині своєчасного отримання дозволу ДАБІ та невиконання містобудівних умов та обмежень, що призвело до збільшення строків будівництва житлового будинку на перетині вулиць Мілютенко – Шолом-Алейхема:

✓ КП «Спецжитлофонд» не було забезпечено своєчасного отримання дозволу ДАБІ на проведення будівельних робіт будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенко – Шолом-Алейхема у Деснянському районі (Дозвіл ДАБІ на виконання будівельних робіт від 25.01.2019 № IV 113190251360 отримано на початку 2019 року, хоча договір підряду на будівництво 1-го пускового комплексу був укладений в кінці 2017 року). При цьому відповідно до Декларації про початок виконання підготовчих робіт серії КВ №030170860328 від 27 березня 2017 року було розпочато підготовчі роботи житлового будинку.

Згідно з календарним графіком виконання робіт 1-го пускового комплексу за умовами договору підряду було визначено первісно, що початок виконання робіт - з грудня 2017 року, завершення робіт заплановано на червень 2019 року.

✓ КП «Спецжитлофонд» при погодженні в кінці 2016 року проектної документації на початковій стадії будівництва (завдання на проектування) житлового будинку на перетині вулиць Мілютенко – Шолом-Алейхема не враховано містобудівні вимоги (містобудівні умови та обмеження 2016 року - від 05.12.2016 № 1605/16/012/009-16) щодо будівництва паркінгу, що призвело в подальшому до винесення 13.08.2019 припису ДАБІ України та внесення змін до проектно-кошторисної документації – зміни проекту, збільшення загальної тривалості будівництва і відповідно вартості будівництва.



Пояснення причин виникнення вищевказаних випадків Підприємством не надано.									
ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ									
Розпорядження КМДА від 26.07.2017 №903. Розпорядження КМДА від 11.04.2017 №434. Розпорядження КМДА від 17.01.2018 №51. Закон України «Про публічні закупівлі». Закон України «Про торгово-промислові палати України».									
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ									
Договори підряду, додатки до них, листи підрядників.									
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ									
Директор Шарій В.В.									
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ									
Обгрунтовані пояснення не надані.									
КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)									
ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» (39861149), ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» (42044574).									
РЕКОМЕНДАЦІЇ									
Зміст	1. Розробити порядок оперативного контролю Підприємством виконання підрядниками затверджених графіків будівельних робіт. 2. По кожному об'єкту будівництва призначати наказами по Підприємству відповідальних осіб (менеджерів проєктів) за дотримання підрядниками строків будівництва. 3. Видати наказ, згідно з яким передбачити внесення в систему АСКОД листування з контрагентами.								
Очікуваний результат	Дотримання строків будівництва, контроль за виконанням підрядниками умов договорів.								
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів									
(в тисячах гривень)									
Категорія порушень	К-ть Сума								
Виконання контрольно-наглядових функцій, завдань, визначених актами законодавства	4 х								
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА									
(в тисячах гривень)									
Порушення/недоліки	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат		З втратами			
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч. потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями	4								
Неефективно									
Попереджено, заощаджено									
Усунуто, повернуто									

Д.В.Ч.

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №2			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	так
Процес:	Будівельні роботи	Період знахідки (рік):	листопад 2020 – грудень 2021

КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ

Досліджуючи відповідність визначення вартості та обсягів робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва, що виконувалися генпідрядником ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та підрядником ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ», відповідним правилам (стандартам, нормам) та проєктно-кошторисній документації, встановлено завищення їх вартості на суму **1 333,29 тис. грн** або **8%**, з яких втрати бюджету міста Києва склали 937,94 тис. грн або 5,7 % від вартості перевірених робіт (завищення вартості обсягів робіт, загальновиробничих витрат, невірне застосування кошторисних норм тощо), неефективне використання бюджетних коштів - 277,85 тис. грн або 1,7 % (завищення вартості матеріалів) та, як наслідок, завищення витрат на утримання служби замовника - 117,5 тис. гривень.

ПРИЧИНИ

1. Неналежний контроль з боку осіб, що склали та підписали акти приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в за листопад 2020 року – грудень 2021 року, довідки про вартість виконаних робіт форми №КБ-3, та осіб, що здійснювали технічний нагляд під час виконання робіт на об'єкті.

2. Внесення генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» до актів приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в за листопад 2020 року – грудень 2021 року завищених даних вартостей та обсягів виконаних робіт.

3. Незабезпечення КП «Спецжитлофонд» проведення аналізу поточних цін на ринку будівельних матеріалів виробів та конструкцій під час визначення прямих витрат при складанні кошторисної документації та укладанні договорів підряду.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик та втрати)

1. Зайве перерахування протягом листопада 2020 року – грудня 2021 року Генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та Підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» коштів міського бюджету на суму **937,942 тис. грн.**

2. Неефективне використання КП «Спецжитлофонд» коштів на суму **283,826 тис. грн (в т. ч. витрати на утримання служби замовника – 5,979 тис. грн).**

3. Зайве перерахування протягом листопада 2020 року – грудня 2021 року КП «Спецжитлофонд» коштів міського бюджету на утримання служби замовника – **111,517 тис. грн.**

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Для підтвердження відповідності обсягів та вартості фактично виконаних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва у 2020-2021 роках, даним, наведеним в актах виконаних робіт, проєктно-кошторисній документації тощо, Департаментом залучено спеціалістів КП «КИЇВЕКСПЕРТИЗА».

Під час проведення аудиту фахівцями КП «КИЇВЕКСПЕРТИЗА» зазначені в актах форми №КБ-2в роботи з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва перевірені в натурі на відповідність робочому проєкту та іншим наданим на перевірку підтверджуючим документам і матеріалам.

Відповідно до довідки КП «КИЇВЕКСПЕРТИЗА» від 30.08.2022 № 304-971 встановлено наступне.

Між Замовником – КП «Спецжитлофонд» та Генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»



укладено договір на виконання робіт на виконання будівельних робіт від 06.07.2020 № 2020-55-Т, предметом якого є виконання Генпідрядником будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до об'єкту: «Будівництво житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва». Строк виконання робіт: з серпня 2020 року по липень 2021 року. Ціна договору визначається за кошторисом та договірною ціною, є динамічною та складає 60447,5 тис. гривень. До договору додається: календарний графік виконання робіт, договірна ціна, план фінансування.

Між Генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та Підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» укладено договір підряду на виконання окремих видів та комплексів робіт від 08.07.2020 № 08/07/2020-МШ, предметом якого є виконання Підрядником будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва. Ціна договору визначається за кошторисом та договірною ціною, є динамічною та становить загальну суму на яку підписано сторонами додаткові угоди та відповідні акти приймання виконаних робіт.

Так, за результатами проведеної перевірки вартості фактично виконаних будівельних робіт і витрат, вартість робіт за всіма наданими актами приймання виконаних будівельних робіт форми № КБ-2в, які підписані Замовником – КП «Спецжитлофонд», Генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та Підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» за листопад 2020 року – грудень 2021 року на загальну суму **16 462,617 тис. гривень**.

Після перевірки вартість виконаних робіт за актами приймання виконаних будівельних робіт форми № КБ-2в з урахуванням коригуючих актів склала **15 246,828 тис. гривень**.

Завищення вартості виконаних робіт за наданими актами форми № КБ-2в складає **1 215,789 тис. грн** або **7,39 %**, в т. ч.:

а) завищення вартості обсягів робіт – **363,094 тис. грн**, а саме:

Таблиця № 1

№ п/п	Найменування робіт та витрат	Од. виміру	Завищення
<i>Зовнішні мережі водопостачання В-1</i>			
1	Установлення опор із плит і кільць Ø до 1000 мм	м ³	-0,2
2	Улаштування круглих колодязів зі збірного залізобетону	м ³	-0,06
3	Улаштування бетонних фундаментів	м ³	-0,6
<i>Зовнішні мережі каналізації К-1</i>			
<i>Акт № 2 11.2020 Кієвської</i>			
4	Засипка траншей і котлованів піском бульдозерами потужністю 59 кВт (80 к.с.) з переміщенням ґрунту до 5 м, група ґрунтів 2	м ³	-1002,02
5	Ущільнення ґрунту пневматичними трамбівками, група ґрунтів 1, 2 (після засипки механічним способом)	м ³	-1002,023
6	Засипка вручну траншей, пазух котлованів і ям, група ґрунтів 1	м ³	-111,3359
7	Установлення поліетиленових фасонних частин: відводів, колін, патрубків, переходів Ø до 250 мм	шт.	-4,00
8	Монтаж підвісок і хомутів для кріплення трубопроводів всередині будівель і споруд (по залізобетонних і кам'яних опорах)	т	-0,0360
9	Бетонування люка під опуски	шт.	-4,00
10	Установка чавунних засувок або клапанів зворотніх Ø 100 мм	шт.	-2,00
11	Установка ПВХ фасонних частин: відводів, колін, патрубків Ø 100 мм	шт.	-5,00
12	Гідроізоляція стін, фундаментів бокова обмазувальна бітумна в 2 шари по вирівняній поверхні бутового мурування, цегли, бетону	м ²	-26,45
13	Підсилення зварних стиків (швів) наплавленням між кільцями та перекриттям екструдером	м	-7,09
<i>Акт № 1 07.2021 Білоус</i>			
14	Засипка вручну траншей, пазух котлованів і ям, група ґрунтів 1	м ³	-9,00
<i>Акт № 3 12.2021 Білик</i>			
15	Гідроізоляція стін, фундаментів бокова обмазувальна бітумна в 2 шари по вирівняній поверхні бутового мурування, цегли, бетону	м ²	-3,73
16	Підсилення зварних стиків (швів) наплавленням між кільцями та	м	-1,134



Handwritten signature

	перекриттям екструдером		
17	Улаштування круглих збірних залізобетонних каналізаційних колодязів Ø 2 м у сухих ґрунтах	м³	-0,10
Зовнішні мережі дощової каналізації К-2			
18	Ущільнення ґрунту пневматичними трамбівками, група ґрунтів 1, 2 (після засипки мех. способом)	м³	-698,77
19	Засипка вручну траншей, пазух котлованів і ям, група ґрунтів 1	м³	-108,16
20	Гідроізоляція стін, фундаментів бокова обмазувальна бітумна в 2 шари по вирівняній поверхні бутового мурування, цегли, бетону	м²	-19,95
Зовнішні мережі теплопостачання			
21	Установлення ходових скоб	т	-0,00656
22	Закладення бетоном в залізобетонних стінах і перегородках отворів, гнізд і борозен площею до 0,1 м²	м³	-2,61
23	Закладення бетоном в бетонних стінах і перегородках отворів, гнізд і борозен площею до 0,2 м²	м³	-1,67
24	Виготовлення драбин, зв'язок, кронштейнів, гальмових конструкцій та ін. – Виготовлення ґрат ГМ1	т	-0,01056
25	Виготовлення драбин, зв'язок, кронштейнів, гальмових конструкцій та ін. – Виготовлення Мн-1	т	-0,03736
26	Гідроізоляція стін, фундаментів горизонтальна обмазувальна в 2 шари	м³	-45,81
27	Суцільне вирівнювання бетонних поверхонь стін (одношарове шпакатурення) цементним розчином, товщина шару 10 мм (стіни)	м²	-46,8
28	Прокладання трубопроводів у прохідних каналах при умовному тиску 1,6 МПа (16 кгс/см²), температурі 150°C, Ø труб 500 мм	м	-1
29	Установлення сталевих зварних фасонних частин Ø 100-250 мм	т	-0,02284
30	Нарізування швів в покритті дорожнього одягу	1 м шва.	-94
31	Улаштування залізобетонних фундаментів загального призначення об'ємом до 5 м³	м³	-0,88
Зовнішні мережі радіофікації			
32	Розробка ґрунту вручну в траншеях глибиною до 2 м без кріплень з укосами, група ґрунтів 1 (в складі роботи –установлення опор)	м³	-27,00
33	Засипка вручну траншей, пазух котлованів і ям, група ґрунтів 1	м³	-13,5
34	Розроблення ґрунту з навантаженням на автомобілі-самоскиди екскаваторами одноковшовими дизельними на пневмоколісному ході з ковшем місткістю 0,25 м³, група ґрунтів 1	м³	-6,00
35	Перевезення ґрунту до 19 км	т	-9,60
36	Підвішування на металевих траверсах проводів Ø до 3 мм, кількість опор на 1 км лінії – 20	км	-0,29

б) неефективне використання коштів, до якого призвело завищення вартості матеріалів – 277,847 тис. грн, а саме:

Таблиця №2

№	Найменування	К-сть	Од. вим.	Вартість до перевірки (тис.грн.)		Вартість після перевірки (тис.грн.)		Різниця (тис. грн.)
				ціна за од.	всього	ціна за од.	всього	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Лок чавунний тип "Т" з з/п та логотипом ПрАТ "АК "Київводоканал"	шт	8	4,76689	38,13514	3,71834	29,74675	-8,38838
2.	Лок чавунний тип "Т" з з/п та логотипом ПрАТ "АК "Київводоканал"	шт	1	4,76752	4,76752	3,96886	3,96886	-0,79866
Разом:								-9,18704
<i>Акт № 2 листопад 2020 р</i>								
	Лок чавунний тип "Т" з з/п та логотипом ПрАТ "АК "Київводоканал"	шт	10,00	4,76689	47,66892	3,71834	37,18344	-10,48548
	Засувка шиберна, Ø100 мм	шт	1,00	20,01520	20,01520	10,29691	10,29691	-9,71828
<i>Акт № 1 липень 2021 р</i>								
	Лок чавунний тип "Т" з з/п та логотипом ПрАТ "АК "Київводоканал"	шт	5,00	4,76689	23,83446	3,96886	19,84428	-3,99018

	Суміші бетонні готові важкі, клас бетону В15 М200, крупність заповнювача більше 40 мм	м³	0,626	2,37778	1,48896	2,05513	1,28692	-0,20204
<i>Акт № 3 липень 2021 р БІЛОРСЬ</i>								
	Люк чавунний тип "Г" з з/п та логотипом ПрАТ "АК "Київводоканал"	шт	8,00	4,76689	38,13514	3,96886	31,75085	-6,38928
<i>Акт № 3 грудень 2021 року БІЛОРСЬ</i>								
	Люк чавунний тип "Г" з з/п та логотипом ПрАТ "АК "Київводоканал"	шт	1,00	4,75840	4,75840	3,96886	3,96886	-0,79799
	Разом:				135,90107		104,33126	-31,58325
<i>Акт № 1 за листопад 2020 року Київводоканал</i>								
1	Засувка чавунна фланцева, д=500 мм з штурвалом, "HAWLE"	шт	1	281,76336	281,76336	273,75670	273,75670	-8,00667
2	Люк чавунний тип "Г" з з/п та логотипом ПрАТ "АК "Київводоканал"	шт	2	4,76689	9,53378	3,71834	7,43669	-2,09709
<i>Акт № 4 за липень 2021 року БІЛОРСЬ</i>								
3	Електроди, діам 4 мм, 342	т	0,0225 2	86,96910	1,95854	76,76828	1,72882	-0,22978
4	Люк чавунний тип "Г" з з/п та логотипом ПрАТ "АК "Київводоканал"	шт	3	4,76752	14,30255	3,96886	11,90657	-2,39598
<i>Акт № 2 за грудень 2021 року БІЛОРСЬ</i>								
5	Люк чавунний тип "Г" з з/п та логотипом ПрАТ "АК "Київводоканал"	шт	8	4,75840	38,06717	3,96886	31,75085	-6,38928
	ВСЬОГО: (з ПДВ)							-19,11880
1	Опора ОКМ -12,5 м	шт	3,00	72,652668	217,958004	0,00000	0,00000	-217,95800
	Разом:							-217,95800
	Всього							-277,847

в) завищення кількості матеріалів – **221,956 тис. грн;**

г) завищення вартості, пов'язане з неправильним застосуванням РЕКН – **305,796 тис. грн.**

Кошторисні норми визначають нормативну кількість ресурсів, необхідних для відповідного виду робіт, якщо технічні рішення, технологія будівельного виробництва, технічні характеристики будівельних машин і механізмів, чинні стандарти на матеріали, вироби, конструкції, устаткування не відповідають фактично виконаним роботам на об'єкті, виконується заміна норми на відповідну для даного виду робіт;

– Е24-10-9 (Безканальне прокладання теплогідроізольованих трубопроводів Ø 300 мм (пінополіуретанова ізоляція з зовнішньою оболонкою із поліетилену) при умовному тиску 1,6 МПа (16 кгс/см²), температурі 150°С. Попередньоізольовані труби Ø 325/450 мм) замінено на Е24-2-9 (Прокладання трубопроводів у непрохідних каналах при умовному тиску 1,6 МПа (16 кгс/см²), температурі 150°С, Ø труб 300 мм);

– ЕН6-35-3 (Улаштування лотків між смісними спорудами при товщині стін понад 100 мм) замінено на ЕН6-33-4 (Улаштування стін і плоских днівч прямокутних споруд при товщині стін понад 150 мм);

– Е7-62-2 (Улаштування камер зі стінами з монолітного бетону) замінено на Е7-3-4 (Укладання плит перекриття площею до 5 м² при найбільшій масі монтажних елементів до 5 т) та Е7-3-8 (Встановлення стінових панелей площею до 8 м² при найбільшій масі монтажних елементів до 5 т) та Е23-24-1 (Установлення люка);

– Е46-30-3 тех.ч.п.1.3.4. к = 1,1 (Пробивання отворів в бетонних стінах, підлогах товщиною 100 мм, площею до 500 см²(при пробиванні отворів і борозен у залізобетонних конструкціях) замінено на РН20-23-3 (Пробивання отворів в залізобетонних колодязях);

– ВК1-5-1 (Зварювання стиків поліетиленових листів типу ПЕ-80. Горизонтальне положення шва) замінено на Е29-4-2-М (Підсилення зварних стиків (швів) (наплавленням) між кільцями та перекриттям екструдером);

д) завищення усередненого показника для визначення коштів на покриття інших статей загальнопромислових витрат (НЗ6) – **45,047 тис. грн;**

е) завищення вартості експлуатації машин і механізмів – **2,049 тис. грн.**

Замовником надано розрахунки коштів на покриття витрат по утриманню служби



Замовника, в т. ч. технагляд, від виконаних та оплачених будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва» на загальну суму **406,485 тис. грн.**, в тому числі:

за 2020 рік – 196,331 тис. грн;

за 2021 рік – 210,154 тис. грн.

Вартість коштів на покриття витрат по утриманню служби Замовника, в т. ч. технагляд, від фактично виконаних будівельних робіт та з урахуванням п. 5.8.13 зміни 2 ДСТУ Б Д.1.1-1:2013, у розмірі, який, як правило, складає до 2,5% від підсумку глав 1-9, становить 288,990 тис. грн.

Завищення по даним витратам за 2021 рік складає **117,496 тис. грн** або **28,91 %**, із яких:

а) внаслідок завищення Генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та Підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» в актах форми № КБ-2в фактичних обсягів та вартостей виконаних будівельних робіт на суму 937,942 тис. грн (без завищених вартостей матеріалів), КП «Спецжитлофонд» завищено витрати на утримання служби замовника на суму **111,517 тис. грн** або **38,59 %**;

б) неефективно використано на утримання служби Замовника – **5,979 тис. грн** або **2,07 %**, внаслідок завищених вартостей матеріалів, через неналежне проведення Замовником – КП «Спецжитлофонд» аналізу поточних цін на ринку будівельних матеріалів, виробів та конструкцій під час визначення вартості прямих витрат при складанні кошторисної документації та укладанні договору з Генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та Підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ».

Отже, внаслідок завищення Генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та Підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» обсягів і вартості виконаних будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва в актах форми №КБ-2в за листопад 2020 року – грудень 2021 року, які взято до обліку та оплачено замовником робіт в сумі **937,942 тис. грн** або **5,7 %** від вартості перевірених робіт, завищення КП «Спецжитлофонд» витрат на утримання служби замовника – **111,517 тис. грн** або **38,59 %** та неефективного використання коштів Замовником – КП «Спецжитлофонд» – **283,826 тис. грн** або **1,69 %** (в т. ч. витрати на утримання служби замовника – **5,979 тис. грн**), через неналежне проведення аналізу поточних цін на ринку будівельних матеріалів, виробів та конструкцій під час визначення вартості прямих витрат при складанні кошторисної документації та укладанні договору з вищевказаними підрядними організаціями, завдано втрат бюджету м. Києва на суму **1 333,285 тис. грн** або **7,96 %**.

Довідки про вартість виконаних робіт форми № КБ-3 та акти приймання виконаних будівельних робіт підписали: від Замовника: перший заступник директора – Волківський А. М. (за листопад 2020 року, серпень 2021), заступник директора з будівництва КП «Спецжитлофонд» Данилов В. П. (грудень 2021 року), утримання служби замовника КП «Спецжитлофонд» - відповідальний за технічний нагляд: провідний інженер відділу технічного нагляду Кривенков О. І., провідний інженер-будівельник відділу технічного нагляду Білоус В. Б. (згідно наказів від 02.05.2019 № 24-г та від 02.03.2021 № 6-г).

Відповідно до п. 6.3.3. ДСТУ Б.Д.1.1-1:2013 при погодженні договірної ціни замовник, розглядаючи її складові, перевіряє ціни на матеріально-технічні ресурси, які повинні прийматися за відповідними обґрунтованими (як правило, найменшими при всіх рівних характеристиках) цінами на відповідні ресурси.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Правила визначення вартості будівництва ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Акти приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в та довідки про вартість виконаних робіт форми №КБ-3 за листопад 2020 – грудень 2021 року, розрахунки на утримання служби замовника, договір, проектно-кошторисна документація.



ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Від Замовника – директор КП «Спецжитлофонд» – Шарій В. В., заступник директора Волківський А. М., заступник директора – Данилов В. П., утримання служби замовника КП «Спецжитлофонд» - відповідальний за технічний нагляд: провідний інженер відділу технічного нагляду Кривенков О. І., провідний інженер-будівельник відділу технічного нагляду – Білоус В. Б. та від Генпідрядника – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» – Музиченко М. М., Софтенко І. В.

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)

ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» (ЄДРПОУ 39861149), ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» (ЄДРПОУ 43061246).

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст:

1. Вжити заходи щодо усунення виявлених порушень, що призвели до втрат фінансових ресурсів на суму **937,942 тис. грн за результатами виконаних будівельних робіт** з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілпотенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва внаслідок завищення Генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та Підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» обсягів і вартості виконаних будівельних робіт в актах форми №КБ-2в за листопад 2020 року – грудень 2021 року.
2. Вжити заходи щодо усунення виявлених порушень, що призвели до втрат фінансових ресурсів на суму **111,517 тис. грн**, внаслідок завищення КП «СПЕЦЖИТЛОФОНД» витрат на утримання служби замовника.
3. Наказом по КП «СПЕЦЖИТЛОФОНД» визначити посадову особу, відповідальну за проведення аналізу поточних цін на ринку будівельних матеріалів виробів та конструкцій під час визначення прямих витрат при складанні кошторисної документації.
4. Посилити контроль відповідальних осіб під час складання та підписання актів форми №КБ-2в (в частині обсягів і вартості фактичного виконання будівельних робіт), шляхом підвищення кваліфікації відповідальних осіб.
5. У разі сумнівів щодо кваліфікації власних спеціалістів, у подальшому, для підтвердження обсягів виконаних робіт під час проведення робіт з реконструкцій та капітальних ремонтів, розглядати доцільність залучення незалежних експертних організацій, наприклад КП «Київекспертиза», ДП «Укрдержбудекспертиза».
6. Притягнути до відповідальності згідно вимог чинного законодавства осіб винних у незабезпеченні дієвого контролю за проведенням аналізу поточних цін на ринку будівельних матеріалів виробів та конструкцій під час визначення вартості прямих витрат при складанні кошторисної документації та укладанні договорів підряду.
7. Притягнути до відповідальності згідно вимог чинного законодавства відповідних працівників за недостатній контроль під час складання та підписання актів приймання виконаних будівельних робіт ф. №КБ-2в та проведення технічного нагляду.
8. При укладанні договорів під час виконання будівельних робіт, передбачати в розділі «Права і обов'язки сторін» пункт про безумовне повернення виконавцем робіт коштів у сумі виявленого, **за результатами внутрішнього аудиту** та перевірок контролюючими органами, завищення обсягів та вартості виконаних робіт.
9. Надати до Департаменту внутрішнього фінансового контролю та аудиту підтверджуючі документи щодо усунення фінансових порушень на суму **1 049,459 тис. грн** та врахування рекомендацій наданих за результатами аудиту.



Очікуваний результат:	1. Недопущення в подальшому завищень обсягів і вартості виконаних ремонтно-будівельних робіт.							
	2. Недопущення в подальшому завищень витрат на утримання служби замовника.							
	3. Обґрунтованість прийнятих поточних цін на будівельні вироби та матеріали, мінімізація ризику втрат бюджетних коштів.							
	4. Повернення до бюджету м. Києва зайво сплачених коштів по об'єкту на суму 1 049,459 тис. грн.							
СТАТИСТИКА Міністерства фінансів (в тисячах грн)								
Категорія порушень						К-сть	Сума	
Порушення, що призвели до втрат фінансових і матеріальних ресурсів						2	1 049,459	
ЗВЕДЕНА КАРТКА ПОРУШЕНЬ ТА НЕДОЛІКІВ ДВФКА (в тисячах грн)								
	Кількість порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат		З втратами		
		К-сть операцій	Сума операцій	К-сть операцій	Сума операцій	в т. ч. потенційні втрати	К-ть	Сума операцій
З порушенням						2		1 049,459
Неефективно						2	16 751,607	283,826
Разом						4		1 333,285
Можливість усунення, повернення, попередження компенсацій, мінімізації ризику						2	16 751,607	1 049,459
Усунення, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик								

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №3			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»		Бюджет: ні
Процес:	Фінансування будівництва		Період знахідки (рік): 2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>Незабезпечення належного контролю за дотриманням окремими підрядними організаціями передбачених договорами граничних термінів використання та/або повернення авансових платежів, невстановлення в умовах договорів відповідальності за невиконання (неналежне виконання) таких зобов'язань та фактично відсутня (недієва) претензійно-позовна робота стосовно повернення (закриття) сум попередньої оплати практично стимулює підрядні організації до погіршення договірної дисципліни, дозволяє їм безперешкодно та безоплатно користуватися протягом тривалого періоду значними сумами коштів Підприємства та призводить до суттєвого накопичення простроченої дебіторської заборгованості, динаміка зростання якої має тенденцію до збільшення (за 2020-2022 роки у 12 разів). Спостерігається практика продовження надання авансів боржникам-підрядним організаціям при порушенні строків їх повернення.</p> <p>Відповідно до п.2.4.22 контрактів директор Підприємства зобов'язується забезпечити недопущення значного зростання простроченої дебіторської заборгованості.</p> <p>Станом на 01.09.2022 на Підприємстві рахується прострочена дебіторська заборгованість за виданими ТОВ «БК «РОЯЛ ХАУЗ», ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та ТОВ «ВЛД – Груп» авансами у сумі 58,42 млн грн, при цьому у 2020-2021 роках Підприємством не подано жодного позову до суду</p>			



з вимогою повернення таких активів (під час проведення аудиту до Господарського суду м. Києва подано три позовні заяви у загальній сумі 9,37 млн грн - 16 % від загальної суми заборгованості), що створює ризик їх втрати у майбутньому.

Відмічається, що станом на 01.09.2022 позови до суду на ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» взагалі не подавались, хоча заборгованість по непогашеним авансам у товариства найбільша (61%)

ПРИЧИНИ

Незабезпечення належного контролю за дотриманням окремими підрядними організаціями передбачених договорами граничних термінів використання та/або повернення авансових платежів, невстановлення в умовах договорів відповідальності за невиконання (неналежне виконання) таких зобов'язань та фактично відсутня (недієва) претензійно-позовна робота стосовно повернення (закриття) сум попередньої оплати.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Ризик втрат коштів у сумі 58416,8 тис. грн.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

За даними оборотно-сальдових відомостей дебіторська заборгованість КП «Спецжитлофонд» по рах. № 631 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» становила:

на 01.01.2020 – 37462,73 тис. грн (з якої за виданими авансами підрядникам на виконання будівельно-монтажних робіт – 17509,4 тис. грн, у т.ч. прострочена заборгованість - 4618,1 тис. грн);

на 01.01.2021 – 75852,0 тис. грн (з якої прострочена за виданими авансами підрядникам становила – 29530,8 тис. грн);

на 01.01.2022 – 110032,0 тис. грн (з якої прострочена за виданими авансами на виконання будівельно-монтажних робіт становила – 59617,9 тис. гривень).

З наведеного слідує, що дебіторська заборгованість станом на 01.01.2021 в порівнянні з 01.01.2020 збільшилась майже в два рази, а станом на 01.01.2022 майже втричі в тому числі прострочена збільшилась станом на 01.01.2022 майже вдвічі.

Відповідно до п.2.4.22 контрактів укладених між виконавчим органом Київської міської ради та директором КП «Спецжитлофонд» Шарієм В.В. від 15.03.2016 та від 09.03.2021, директор зобов'язується забезпечити недопущення значного зростання простроченої дебіторської та кредиторської заборгованості.

Отже, директором КП «Спецжитлофонд» не забезпечено контроль за простроченою дебіторською заборгованістю та недотримано вимоги п.2.4.22 контракту.

У складі загальної дебіторської заборгованості, яка рахувалась станом на 01.01.2022 по рахунку №6312 у сумі 110032,0 тис. грн, прострочена заборгованість підрядних будівельних організацій по отриманій попередній оплаті (авансів) становить 56% тобто 59 617,85 тис. гривень.

Детальна інформація в таблиці:

Підрядні організації, об'єкти, договори	Станом на 01.01.2022	Станом на 01.09.2022
ТОВ «БК «РОЯЛ ХАУЗ»	20 854,25	20 148,75
перетин вул. Мілютенко та Шолом-Алейхема, 3 пусковий комплекс (5 секція), договір від 30.05.2019 № 2019-61-Т	14 518,66	13 813,17
перетин вул. Мілютенко-Шолом-Алейхема, 2 пусковий комплекс, договір від 22.04.2019 № 2019-41	6 335,59	6 335,59
ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»	36 598,70	36 598,70
перетин вул. Мілютенка-Шолом-Алейхема, 1 пусковий комплекс, договір від 07.12.2017 №217-Т	21 181,48	21 181,48
просп. 40-річчя Жовтня, договір від 30.05.2019 №29/05)	1,68	1,68
просп. 40-річчя Жовтня, договір від 16.12.2019 №2019-149-Т	15 415,54	15 415,54
ТОВ «ВЛД Груп»	2 164,90	1669,319
вул. Качалова, 40, 9 черга, влаштування зовнішніх мереж ВК газ, слабострум, договір від 11.10.2018 №2018-99-Т	1 915,64	1669,319
вул. Качалова, 40, 10 черга, договір від 13.01.2020 №2020-2-Т- 249	249,27	



Всього	59617,85	58416,77
---------------	-----------------	-----------------

Впродовж січня – серпня 2022 року дебіторська заборгованість за виданими авансами зменшилась тільки на 2% та становила 58416,76 тис. гривень.

Аналізом умов укладених договорів встановлено, що відповідно до п.10.2 – п.10.3 договорів (наприклад, від 30.05.2019 №2019-61-Т та від 21.04.2019 №2019-41-Т) на виконання будівельних робіт, замовник має право здійснювати попередню оплату на строк не більше трьох місяців на капітальне будівництво у розмірі 30% вартості річного обсягу робіт. Підрядник зобов'язується використовувати одержаний аванс на витрати необхідні для виконання робіт протягом трьох місяців після одержання авансу. По закінченню трьохмісячного терміну невикористані суми авансу повертаються Замовнику. Підрядник протягом трьох місяців з дня надходження коштів, як попередньої оплати, підтверджує їх використання згідно з актом приймання виконаних робіт (типова форма №КБ-2-в), довідки про вартість виконаних робіт та витрати (типова форма №КБ-3) про використання коштів за призначенням.

Крім того, відповідно до п.7.1.10 договорів від 16.12.2019 №2019-149-Т та від 11.10.2018 №2018-99-Т замовник має право здійснювати попередню оплату виконання робіт з урахуванням норм чинного законодавства України та положень цього договору.

Проведеною оцінкою дотримання термінів використання авансів підрядними організаціями у 2020 - 2021 роках встановлено, що підрядники перевищують встановлені граничні терміни використання авансів від півроку до двох років.

Наприклад, на виконання договору від 22.04.2019 №2019-41-Т щодо проведення будівельних робіт по об'єкту: «Будівництво житлового будинку за адресою м. Київ, Деснянський район, на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема (2 пусковий комплекс), КП «Спецжитлофонд» протягом березня-листопада 2021 року перерахувало ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» аванс у сумі 22284,8 тис. гривень. Крім цього, станом на 01.01.2021 ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» не погасило аванс у сумі 11771,3 тис. грн, який було надано ще у жовтні – грудні 2020 року.

При цьому, протягом 2021 року ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» виконало роботи на суму лише 19 537,4 тис. грн та станом на 01.01.2022 не було повернуто аванс у сумі 14518,7 тис. гривень

Аналогічно, по договору від 30.05.2019 №2019-149-Т, укладеного з ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» на виконання будівельно-монтажних робіт по об'єкту «Будівництво житлового будинку для працівників КП «Київський метрополітен» та ПАТ «Київметробуд» з об'єктами соціальної інфраструктури та блоком первинного обслуговування на просп. 40-річчя Жовтня, 74 у Голосіївському районі м. Києва», в 2020 році КП «Спецжитлофонд» перерахувало авансів на загальну суму 19244,1 тис. гривень.

Впродовж 2020 року ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» виконано робіт тільки на загальну суму 3828,5 тис. грн, в результаті станом на 31.12.2020 утворилась заборгованість за неповернутими авансами у сумі 15415,5 тис. гривень.

Відмічається, що і впродовж 2021 року ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» роботи взагалі не виконувало та авансові кошти до КП «Спецжитлофонд» не повертало, в результаті станом на 31.12.2021 заборгованість за неповернутими авансами залишилась незмінною у сумі 15415,5 тис. гривень.

Виходячи з наведеного, надання авансів підрядним організаціям без здійснення організаційно-правових заходів щодо їх повернення у визначений договорами термін може свідчити про **безоплатне кредитування КП «Спецжитлофонд» інших суб'єктів господарювання.**

Також у ході аудиту встановлено, що на підприємстві не забезпечений належний контроль за термінами виконання генпідрядниками робіт та не вживаються своєчасно достатні претензійно-позовні заходи щодо повернення невикористаних авансів.

Зокрема, відповідно до п.7.4.19 вищезазначених договорів генпідрядник повинен виконувати належним чином зобов'язання, передбачені договором, Цивільним і Господарським кодексами України та іншими актами законодавства.

Згідно зі статтею 509 Цивільного кодексу України зобов'язанням є правовідношення, в якому



Handwritten signature

одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.

Зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог — відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться (стаття ст. 526 Цивільного кодексу України).

В ході аудиту встановлено, що при порушенні строків повернення авансів підрядними організаціями в КП «Спецжитлофонд» відсутня системна претензійно-позовна робота. Водночас продовжуються надаватися аванси боржникам. *Інформація в додатках.*

Наприклад: ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» по договору від 22.04.2019 №2019-41-Т на виконання будівельних робіт на об'єкті: «Будівництво житлового будинку за адресою м. Київ, Деснянський район, на перетині вул. Мілотенка та вул. Шолом-Алейхема, 2 пусковий комплекс, протягом березня-листопада 2021 року Підприємство надало аванс у сумі 13 847,524 тис. грн незважаючи на те, що станом на 31.12.2020 ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» не погасило аванс у сумі 11771,262 тис. грн, якій було надано ще у січні – березні 2020 року, а претензію щодо відшкодування сум авансу надіслано тільки у березні 2021 року.

Аналогічно, ТОВ «ВЛД Груп» по договору 11.10.2018 №2018-99-Т на виконання будівельних робіт з влаштування зовнішніх мереж ВК, газ, слабострум. по об'єкту будівництва на вул. Качалова, 40, 9 черга, при заборгованості, яка виникла ще у червні – серпні 2019 року у сумі 2663,6 тис. грн, КП «Спецжитлофонд» впродовж 2020 році перерахувало аванси на загальну суму 14388,4 тис. грн, впродовж вказаного терміну, підрядником було виконано робіт тільки на суму 15136,4 тис. грн, в результаті станом на 31.12.2020 – заборгованість по непогашеним авансам склала 1915,6 тис. грн, яку не було погашено і у 2021 році.

При цьому, претензію Підприємством було надіслано до ТОВ «ВЛД Груп» у лютому 2021 року та позовну заяву до Господарського суду м. Києва подано тільки у квітні 2022 року.

В договорах підряду штрафні санкції по авансах не передбачені.

Про неналежне та нерезультативне вжиття КП «Спецжитлофонд» заходів щодо повернення підрядними організаціями невикористаних авансів свідчить той факт, що підприємство лише під час проведення аудиту (у 2022 році) подало до Господарського суду м. Києва три позовні заяви щодо стягнення на користь підприємства заборгованостей у загальній сумі 9365,2 тис. грн (в т.ч. позовні заяви від 09.02.2022 №056/24-347 та від 10.06.2022 №056/24-610, відповідач ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ», на суми 987,1 тис. грн та 6335,6 тис. грн відповідно, позовна заява від 15.04.2022 №056/24-493, відповідач ТОВ «ВЛД – Груп» – 2 042,5 тис. грн), що становить 16 % від загальної суми заборгованості станом на 01.01.2022 – 59617,9 тис. гривень.

Відмічається, що станом на 01.09.2022 позови до суду на ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» взагалі не подавались, хоча заборгованість по непогашеним авансам у товариства найбільша, на 31.12.2021 - 36598,2 тис. грн, що складає 61 % від загальної суми заборгованості (59617,9 тис. грн).

По завершенню аудиту Підприємством надано розроблене «Положення про порядок надання КП «Спецжитлофонд» авансових коштів та контроль за їх використанням», затверджене наказом від 28.10.2022 №74 (*копія в додатках*), що на думку аудиторів покращить внутрішній контроль за видачею, використанням авансів.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Оборотно-сальдові відомості по рахунку №63 «Розрахунки з покупцями та замовниками», фінансова звітність «Баланс» (форма №1) за 2020 - 2021 роки, договори.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор КП «Спецжитлофонд» Шарій В.В.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

На запит Департаменту внутрішнього контролю та аудиту від 06.09.2022 №15 щодо



встановлених вище недоліків КП «Спецжитлофонд» обґрунтованих пояснень не надано.

Запит від 06.09.2022 №15 та відповідь КП «Спецжитлофонд» від 12.09.2022 та від 14.09.2022 №056/24-1009 у додатках.

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)

ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» (39861149), ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» (42044574),
ТОВ «ВЛД ГРУП» (40246285).

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст	<p>1. З метою недопущення безоплатного кредитування інших суб'єктів господарювання провести повний аналіз неповернутих авансів по договорах підяду. В разі невикористання авансів у визначений договорами термін забезпечити їх повернення.</p> <p>2. Розробити порядок (регламент) щодо видачі, контролю за використанням, поверненням авансованих коштів (з призначенням відповідальних осіб), в якому передбачити правовий вплив у разі невиконання або неналежного виконання договірних зобов'язань підрядними організаціями. Рекомендація виконана в ході аудиту.</p> <p>3. При укладанні договорів підяду на виконання будівельних робіт передбачити умови та розмір відповідальності підрядних організацій за несвоєчасне використання та/або повернення авансу.</p>
Очікуваний результат	Дотримання умов договорів підяду в частині надання авансів, посилення відповідальності підрядників.

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів України (в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-ть	Сума
Функціонування системи внутрішнього контролю	1	х
Порушення, що не призвели до втрат	6	58416,8

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА (в тисячах гривень)

	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат		З втратами	
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій
З порушеннями	1			6	58416,8	58416,8	
Неефективно							
Попереджено, заощаджено							
Можливість усунення	1			6	58416,8	58416,8	
Усунуто, повернуто	1						

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №4

Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Ні
Процес:	Виконання функції замовника будівництва	Період знахідки (рік):	2020-2021

КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ

В ході вибіркового аудиту тендерів на будівельні роботи встановлено, що КП «Спецжитлофонд» не використало повною мірою можливості конкурсного відбору із застосуванням механізму публічних закупівель (тендерів PROZORRO), що призвело до виявлення:



2 випадків, на думку аудиторів, вибору підрядника ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» внаслідок недостатньо обґрунтованого формування Підприємством умов тендерної документації;

1 випадку затягування Підприємством майже на 5 місяців проведення торгів, що призвело у подальшому до збільшення вартості закупівлі будівництва розрахунково на суму 6,4 млн грн;

1 випадку проведення торгів, в якому з двох учасників був обраний переможцем ТОВ «СКАЙБУД ГРУП», який в якості субпідрядника залучив учасника, що програв торги (ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ»).

При цьому на торгах, всупереч Закону України «Про публічні закупівлі» переможець надав 15.06.2020 недостовірні дані, а саме, не заявив, що буде залучати субпідрядника (зазначив, що не планує такі дії, хоча на виробничій нараді Підприємства 26.05.2020 цей субпідрядник був вже погоджений Підприємством, до проведення торгів 17.06.2020 та укладання договору підряду 06.07.2020), отже, мало місце спотворення сенсу конкурентної боротьби, при цьому КП «Спецжитлофонд» не відреагувало на такі обставини, а навпаки за результатами торгів співпрацювало із субпідрядником (який фактично на 100% виконував роботи підрядника, переможця торгів) без належного погодження з боку замовника, як передбачено умовами договору підряду.

ПРИЧИНИ

Неналежне прописування умов тендерів, неврахування важливості швидкого проведення торгів для найскорішого будівництва об'єктів, недостатній контроль за проведенням торгів.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Необ'єктивний вибір підрядників, збільшення вартості закупівлі.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Аналізуючи вибірково обрані тендери КП «Спецжитлофонд» на будівельні роботи, аудиторі дійшли висновків щодо наявності випадків незабезпечення Підприємством дієвих конкурсних торгів та справедливого вибору підрядників.

Такий висновок ґрунтується на встановлених нижчеописаних випадках.

1 Прописування недостатньо вимогливих умов тендерів

Згідно зі ст.22 Закону України «Про публічні закупівлі» тендерну документацію формує і оприлюднює замовник робіт, послуг.

При відборі учасників тендеру на будівництво, на думку аудиторів, вимоги відбору претендентів в частині фінансової спроможності, забезпечення матеріально-технічною базою, кваліфікованими кадрами, виконання аналогічних договорів не були достатньо прописаними для запобігання появи підрядників-посередників або ненадійних підрядників з низькими фінансовими та матеріально-технічними, кадровими можливостями для вчасного виконання будівельних робіт і відповідно договорів підряду.

Ще на стадії тендерного відбору підрядники не мали доказів своєї надійності щодо виконання будівельних робіт, фінансової спроможності, матеріально-технічного та кадрового забезпечення, що створювало ризики невчасного завершення будівництва, ризикованих фінансових операцій у вигляді авансів тощо.

PROZORRO (UA-2017-11-01-002891-a)

Проаналізована тендерна закупівля через систему PROZORRO (UA-2017-11-01-002891-a), за результатами якої був укладений з ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» договір підряду від 07.12.2017 №217-Г на будівництво 1-го пускового комплексу житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі міста Києва.

Встановлено, що у 2017 році для підтвердження досвіду виконання аналогічних договорів КП «Спецжитлофонд» були прописані вимоги учасникам тендеру надати договір та лист-відгук замовника. Переможцем тендеру, ТОВ «СКАЙБУД ГРУП», надано договір підряду від 30.05.2016 №29/05, який був укладений з самим КП «Спецжитлофонд», на будівництво об'єкту на просп. 40-



[Handwritten signature]

річчя Жовтня, 74, у Голосіївському районі на суму 134,4 млн грн зі строком виконання робіт з червня 2016 року по березень 2018 року, позитивний лист-відгук КП «Спецжитлофонд» від 25.04.2017 №056/24-1355 про відсутність претензій по виконаним роботам. Слід зазначити, що по вищевказаному договору підряду підрядником не завершено будівництво і до теперішнього часу, такий приклад не міг вважатись доказом успішності та наявності досвіду будівництва і виконання договору підряду, оскільки на момент подачі документації об'єкт був недобудованим, а КП «Спецжитлофонд» в умовах тендеру не вимагало актів виконаних робіт, які підтверджують завершеність виконання робіт та відповідно виконання договору. Тобто був відібраний переможець без документально підтвердженого досвіду виконання договору об'єкта будівництва всупереч ст. 16 Закону України «Про публічні закупівлі».

Отже підприємством недостатньо обґрунтовано всупереч ст. 16 Закону України «Про публічні закупівлі» були прописані умови тендеру для оцінки виконання вимоги майбутнього підрядника щодо досвіду.

Крім того, для підтвердження наявності матеріально-технічної бази переможцем тендеру ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» у довідці довільної форми описано 55 одиниць техніки, яка «перебуває в користуванні», на підтвердження кадрового забезпечення у довідці довільної форми наведено 16 працівників.

КП «Спецжитлофонд» не вимагало надання переліку техніки, працівників, яких достатньо для будівництва саме 1 пускового комплексу, тому неможливо стверджувати про їх достатність у переможця ТОВ «СКАЙБУД ГРУП», при тому, що одночасно цей підрядник ще виконував роботи на загальну суму 134,4 млн грн на іншому об'єкті - на просп. 40-річчя Жовтня, 74, у Голосіївському районі.

PROZORRO (UA-2020-06-01-001495-b)

По закупівлі UA-2020-06-01-001495-b «Прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі міста Києва» на підтвердження фінансової спроможності переможцем тендеру ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» подано звіт про фінансові результати за 2019 рік та баланс на 31.12.2019, згідно з якими мав місце збиток 3,49 млн грн, в балансі підприємства заборгованість (розділ 3 пасиву) станом на 31.12.2019 перевищувала обігові кошти на 3,23 млн грн, власні кошти згідно з даними балансу у підприємства були відсутні (1 розділ пасиву – від'ємне значення 3,1 млн грн), що свідчило про незадовільний фінансовий стан підприємства та ризики його фінансової неспроможності. Однак, КП «Спецжитлофонд» для підтвердження умов фінансової спроможності вимагало від учасників надання лише самих звітів без проведення їх оцінки та аналізу. Тому внаслідок незадовільного прописування тендерних критеріїв в частині підтвердження фінансової спроможності переможцем тендеру стало ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» з незадовільною фінансовою спроможністю.

Також слід зауважити, що Північним офісом Державної аудиторської служби України наголошувалось на недотриманні Підприємством тендерного законодавства при виборі підрядників.

Зокрема 14.05.2020 цим контролюючим органом було опубліковано висновок моніторингу закупівлі UA-2020-03-06-000882-с «Прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі міста Києва», переможцем якої визначено 24.03.2020 ТОВ «СКАЙБУД ГРУП», згідно з яким встановлено порушення Закону України «Про публічні закупівлі» в частині не відхилення тендерних пропозицій, які мали б бути відхилені. За результатами висновку КП «Спецжитлофонд» та ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» розірвали договір підряду від 14.04.2020 №2020-28-Т у сумі 60,66 млн грн зі строком виконання 12 календарних місяців.



СН-44

II Затягування проведення процедур закупівлі**PROZORRO (UA-2018-10-05-002649-c)**

В ході аудиту здійснено дослідження процедури закупівлі «Будівництво житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі» (2 пусковий комплекс) (Будівництво багатоквартирних житлових та індивідуальних будинків – за кодом CPV за ДК 021:2015 — 45211000-9) (далі – Будівельні роботи) в системі PROZORRO, встановлення наступне.

КП «Спецжитлофонд» проведено закупівлю Будівельних робіт (Відкриті торги) UA-2018-10-05-002649-c з очікуваною вартістю 119 384 804,00 грн з кінцевим строком подачі тендерних пропозицій 31 жовтня 2018 року. Встановлено, що подано лише одну пропозицію від ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» в розмірі 113 446 334,40 грн. з ПДВ. Процедуру закупівлі було відмінено у зв'язку з поданням для участі менше двох тендерних пропозицій.

Повторно проведення закупівлі Будівельних робіт (Відкриті торги) оприлюднено в системі PROZORRO UA-2018-11-01-000272-a з кінцевим строком подачі тендерних пропозицій 16 листопада 2018 року. Встановлено, що подано лише одну пропозицію від ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» в розмірі 112 879 101,54 грн. з ПДВ. Повторну процедуру закупівлі було відмінено у зв'язку з поданням для участі менше двох тендерних пропозицій.

Відповідно до ч.4. п.2 ст. 35 Закону України «Про публічні закупівлі» від 25 грудня 2015 року № 922-VII (далі – Закон №922) (редакція 27.01.2018) КП «Спецжитлофонд» було двічі відмінено тендер через відсутність достатньої кількості учасників.

На думку аудиторів тендерний комітет КП «Спецжитлофонд» з 17 листопада 2018 року мав право на проведення переговорної процедури на закупівлю Будівельних робіт.

В свою чергу, КП «Спецжитлофонд» 11 квітня 2019 року (майже через 5 місяців) проведено закупівлю Будівельних робіт (Переговорна процедура) в системі PROZORRO UA-2019-04-11-002253-a з очікуваною вартістю 119 384 804,00 грн.

Відповідно до протоколу від 11.04.2019 №29 тендерним комітетом КП «Спецжитлофонд» запрошено взяти участь у переговорній процедурі на закупівлю Будівельних робіт ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» (лист від 09.04.2019 №056/24-779 (з відміткою про отримання)) та ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» 09.04.2019 №056/24-780 (з відміткою про отримання)). В протоколі зазначено, що на вказану дату та час з'явився представник ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» - директор Шершньов О.М. Представник ТОВ «БК РОЯЛ ХАУС» надав пакет документів та погодився виконати роботи за ціною 119 278 535,63 грн з ПДВ, відповідно до наданої договірної ціни та розрахунків.

Таким чином, переговорна процедура не була проведена відразу після завершення повторної (другої) процедури закупівлі (після 16.11.2018) по ціні пропозиції ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» 112,88 млн грн, що в подальшому (через майже 5 місяців) призвело до збільшення вартості закупівлі на 6399,4 тис. гривень.

III Проведення торгів з ознаками штучності (спотворення)**PROZORRO (UA-2020-06-01-001495-b)**

Відповідно до процедури закупівлі UA-2020-06-01-001495-b будівельних робіт по об'єкту «Прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі міста Києва» переможцем торгів 17.06.2020 було обрано ТОВ «СКАЙБУД ГРУП».

Тендер проводився за участю двох учасників: ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» - ціна пропозиції – 60447,5 тис. грн, ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» - ціна пропозиції 62444,4 тис. гривень.

Як вже зазначалось у Аудиторській знахідці №2, відповідно до довідки КП «КІІВЕКСПЕРТИЗА» від 30.08.2022 № 304-971 встановлено наступне.



Між Замовником – **КП «СПЕЦЖИТЛОФОНД»** та Генпідрядником – **ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»** укладено договір на виконання робіт на виконання будівельних робіт від 06.07.2020 № 2020-55-Т, предметом якого є виконання Генпідрядником будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до об'єкту: «Будівництво житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва». Строк виконання робіт: з серпня 2020 року по липень 2021 року. Ціна договору визначається за кошторисом та договірною ціною, є динамічною та складає 60447,5 тис. грн. До договору додається: календарний графік виконання робіт, договірна ціна, план фінансування.

Між Генпідрядником – **ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»** та Підрядником – **ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ»** укладено договір підряду на виконання окремих видів та комплексів робіт від 08.07.2020 № 08/07/2020-МШ, предметом якого є виконання Підрядником будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва. Ціна договору визначається за кошторисом та договірною ціною, є динамічною та становить загальну суму, на яку підписано сторонами додаткові угоди та відповідні акти приймання виконаних робіт.

Фахівцями КП «Київекспертиза» проведено перевірку вартості фактично виконаних будівельних робіт і витрат. «Вартість робіт за всіма наданими актами приймання виконаних будівельних робіт форми № КБ-2в, що підписані Замовником – Комунальним підприємством з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «СПЕЦЖИТЛОФОНД», Генпідрядником – **ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»** та Підрядником – **ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ»** за листопад 2020 року – грудень 2021 року становить 16462,6 тис. грн, з ПДВ».

Слід зазначити, що КП «Спецжитлофонд» по об'єкту в рамках вищевказаного договору за бюджетні кошти профінансовано та підписано акти виконаних робіт з **ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»** також на суму 16462,6 тис. грн, тобто **ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ»** в якості субпідрядника виконало 100% робіт, передбачених до виконання **ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»**.

Наявні обставини ставлять під сумнів конкурентність боротьби при проведенні тендеру, оскільки фактично програвший в тендері субпідрядник, запропонувавши у червні 2020 року ціну 62444,4 тис. грн погодився (поза тендеру) виконувати роботи по ціні нижчій за свою пропозицію майже на 2 млн грн (переможця **ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»**) 60447,5 тис. грн, а отже ціна пропозиції цього учасника на тендері ймовірно не була об'єктивною.

Слід також зауважити, що **ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»** у складі тендерної документації в пакеті документів надано лист цього підприємства від 15.06.2020 №6 (копія листа в *додатках*), згідно з яким повідомлено щодо відсутності намірів в залученні субпідрядників, а отже, фактично мало місце надання неправдивої інформації (на виробничій нараді Підприємства 26.05.2020 цей субпідрядник був вже неправомірно погоджений (про що описано нижче), протокол в *додатках*).

При цьому КП «Спецжитлофонд» всупереч п.п.8.5, 8.6, 8.7 договору підряду від 06.07.2020 № 2020-55-Т, укладеному з **ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»**, не здійснено належну процедуру погодження залучення субпідрядника. Так, згідно з п.8.6 передбачено: «залучення субпідрядників здійснюється Генпідрядником за письмовим погодженням із Замовником», відповідно до п.8.5 – «субпідрядники, що залучаються до виконання робіт повинні відповідати таким вимогам: - мати ліцензію (дозвіл) на виконання відповідних робіт; мати ресурси (технічні, фінансові та інші), достатні для виконання робіт; мати досвід виконання аналогічних робіт».

Крім того, відповідно до п.8.7 вищевказаного договору підряду передбачено, що «погодження залучення субпідрядників Замовником здійснюється на основі інформації



Генпідрядника, яка надається за 30 календарних днів до початку виконання субпідрядником робіт».

До аудиту надано лише погодження субпідрядника на виробничій нараді від 26.05.2020 (протокол оперативної наради №55, в *додатках*), слід додати, що таке погодження (як слідує з протоколу здійснено колишнім заступником директора Підприємства Філончуком В.В., у присутності директора Шарія В.В.) сталося ще до початку проведення тендеру (червень 2020 року) та визначення переможця торгів, а саме, до укладання договору підяду від 06.07.2020 № 2020-55-Т.

Слід додати, що попередній договір підяду з ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» на виконання робіт з прокладання мереж від 14.04.2020 №2020-28-Т, як вже було зазначено вище, був розірваний за результатами моніторингу (висновок від 14.05.2020) Північного офісу Державної адиторської служби додатковою угодою до цього договору від 21.05.2020 №1, згідно з протоколом тендерного комітету Підприємства від 21.05.2020, за підписами членів тендерного комітету, у т.ч. заступника голови комітету – Філончука В.В., в *додатках*.

Таким чином, недоліки у виборі підрядників шляхом недостатнього застосування механізму тендерних закупівель є свідченням неналежного виконання Підприємством цієї функції як замовника робіт з будівництва, визначеною п.3.2.6 Статуту підприємства.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Закон України «Про публічні закупівлі».
Статут підприємства.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІDKY

Договори підяду, інформація тендерних закупівель PROZORRO.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІDKИ

Директор підприємства Шарій В.В., колишній заступник директора Філончук В.В.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Згідно з поясненням заступника директора Данилова В.П. (лист Підприємства від 22.09.2022 №056/24-1040, в *додатках*) слідує, що «відповідно до положень Закону України «Про публічні закупівлі» не визначено у якій кількості має бути матеріально-технічна база та кількість працівників, а відповідно до умов тендерної документації їх має вистачати для виконання робіт. Крім того, вказаним Законом передбачено, що замовник сам визначає спосіб підтвердження досвіду виконання аналогічного договору. З метою уникнення звуження кола учасників, та можливості участі більшої кількості учасників (також новостворених) допускаються договори, що виконуються та мають позитивний відгук від замовників.

Законом України «Про публічні закупівлі» визначено, що замовник сам обирає форму підтвердження фінансової спроможності чи оборотів учасника.

По закупівлі - PROZORRO (UA-2018-10-05-002649-с) - КП «Спецжитлофонд» відразу була проведена переговорна процедура після другої відміни торгів у відповідності до Закону України «Про публічні закупівлі».

Згідно з поясненням директора Шарія В.В. (лист від 24.10.2022 №056/24, в *додатках*): «у закупівлі UA-2020-06-01-001495-в «Прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі міста Києва» брали участь два учасники закупівлі: ТОВ «Скайбуд Груп» та ТОВ «Інжбудмонтаж».

На виконання вимог тендерної документації кожним із учасників було надано інформацію про наявність матеріально-технічних та інших ресурсів, необхідних для виконання будівельних робіт та зазначено про наміри/їх відсутність залучення субпідрядних організацій для виконання умов майбутнього договору.

Так, учасник ТОВ «Скайбуд Груп» довідкою від 15.06.2020 №6 повідомив замовника про наміри залучення субпідрядників наступним чином: «ТОВ «Скайбуд Груп» не планує залучати суб'єктів господарювання як субпідрядників, до виконання субпідрядних робіт в обсязі не менше



Handwritten signature

ніж 20 відсотків та менше ніж 20 відсотків від вартості договору про закупівлю». Тобто підприємство ще на момент участі в закупівлі не заперечувало проти залучення у майбутньому субпідрядних організацій, а лише обмежувало обсяги виконання робіт їх силами, а отже, не надавало недостовірної інформації.

Варто також зазначити, що відповідно до ст.289 Закону України «Про публічні закупівлі» оцінка тендерних пропозицій проводиться автоматично електронною системою закупівель шляхом застосування електронного аукціону. Основним критерієм для визначення переможця закупівлі є найнижча ціна, яка була запропонована ТОВ «Скайбуд Груп» та становила 60447,5 тис. грн.

Беручи до уваги, що членами тендерного комітету під головуванням Волківського Анатолія Миколайовича (який наразі звільнився та не може надати пояснення з піднятого питання) в протоколі засідання тендерного комітету від 26.06.2020 №39 зафіксовано повну відповідність тендерної пропозиції учасника ТОВ «Скайбуд Груп» вимогам тендерної документації замовника, саме учасник ТОВ «Скайбуд Груп» став переможцем закупівлі».

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)

ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» (39861149),
ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» (43061246).

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст	Надати доручення (видати наказ) Тендерному комітету Підприємства кардинально змінити підходи до формування вимог тендерної документації щодо якості вибору переможців тендерів для укладання договорів підряду, а саме врахувати недоліки встановлені в ході аудиту: 1) прописувати вимоги до учасників щодо наявності матеріально-технічної бази та кадрів не у вигляді довідок довільної форми без прив'язки до потреб об'єкта будівництва, а для виконання саме робіт, які виставлені на тендер; 2) у вимогах щодо наявності аналогічних договорів критерієм визначати виконання робіт по завершених об'єктах (виконаних договорах); 3) у вимогах щодо фінансової спроможності прописувати умови наявності у учасників задовільного фінансового стану (балансу), наявності власних фінансових ресурсів; 4) суворо перевіряти необхідність залучення субпідрядних організацій.
Очікуваний результат	Якісний вибір підрядника.

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів	(в тисячах гривень)	
Категорія порушень	К-ть	Сума
Виконання контрольно-наглядових функцій, завдань, визначених актами законодавства	4	х
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА	(в тисячах гривень)	

Порушення/недоліки	К-ть порушень без оцінки	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
3 порушеннями	4								



Неефективно			1	119278,5	6399,4			
Попереджено, заощаджено						x	x	x
Усунуто, повернуто								

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №5

Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Ні
Процес:	Виконання функції замовника будівництва	Період знахідки (рік):	2020-2021

КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ

В ході аудиту досліджено дотримання Підприємством своїх прав як замовника робіт з будівництва, визначених ст. 849 Цивільного кодексу України, а саме права контролювати хід робіт підрядника, організації його роботи і, зокрема, залучення ним субпідрядників.

Аудиторами встановлені недоліки в контролі КП «Спецжитлофонд» за організацією будівельних робіт підрядників і використанню ними коштів, які призвели до чисельних випадків невиконання будівельних робіт (Аудиторська знахідка №1), недотримання термінів будівництва (Аудиторська знахідка №1), неповернення авансів (Аудиторська знахідка №3), кримінального провадження.

Аудитори дійшли висновку, що КП «Спецжитлофонд» не забезпечувало прозоре виконання підрядниками будівельних робіт.

Зокрема, КП «Спецжитлофонд» при контролі за організацією будівельних робіт підрядників недостатньо приділяє уваги:

1) перевіркам та належному погодженню залучення субпідрядників, ризикам появи фірм-посередників які не мають достатньої матеріально-технічної бази та персоналу в якості підрядників (на Підприємстві відсутня практика і регламентація належних погоджень залучень субпідрядників всупереч постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 №668 та умов договорів підряду розділу «Порядок залучення до виконання робіт субпідрядників», зокрема, за інформацією прокурора Подільської окружної прокуратури м. Києва Горобинського В.М. (ухвала Подільського районного суду м. Києва від 10.08.2021 по справі №758/11029/21) у 2020 році по 6 об'єктах будівництва, по яких КП «Спецжитлофонд» укладені договори підряду, встановлено 16 субпідрядників, однак аудиторами належних погоджень їх залучень не виявлено);

2) документальному підтвердженню використання підрядниками авансованих коштів (на Підприємстві відсутня регламентація управління авансами, які видаються підрядникам, на всіх стадіях: обґрунтування, видачі, оперативного контролю їх використання, повернення (цей недолік усунуто по завершенню аудиту шляхом розробки та затвердження Підприємством Положення про надання авансів та контролю за їх використанням). Як наслідок, на Підприємстві відсутня інформація щодо використання авансів та можливостей повернення проблемних прострочених авансів - на 01.09.2022 у сумі 58416,8 тис. гривень, Аудиторська знахідка №3).

3) об'єктивним взаємовідносинам з підрядниками (аудиторами спостерігалось лояльне ставлення до підрядника ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» - невимоглива політика видачі авансів без належної претензійно-позовної роботи тощо (Аудиторська знахідка №3), також на підтвердження встановлено випадок підписання графіків будівельних робіт за договором підряду від 07.12.2017 №217-Т на будівництво 1-го пускового комплексу житлового будинку на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема посадовою особою (Філончуком В.В.) в рамках виконання



одного договору підряду послідовно як на стороні цього підрядника, в якості директора, так і Підприємства, на посаді заступника директора з будівництва);

4) відповідності у часі документального оформлення і фактичного виконання будівельних робіт (встановлено 1 випадок невідповідності фактичного виконання робіт і оформлення документації у вигляді актів приймання-передачі робіт за договором підряду від 07.12.2017 №217-Т на будівництво 1-го пускового комплексу на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема).

ПРИЧИНИ

Недостатній внутрішній контроль.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Ризики невиконання робіт, втрат авансованих коштів, невиконання умов договорів підряду.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

I Непрозорість залучення субпідрядників до виконання будівельних робіт та ризики появи у переможцях конкурсних торгів фірм-посередників

В ході аудиту встановлено, що відповідно ухвали Подільського районного суду м. Києва від 10.08.2021 по справі №758/11029/21 з метою відшукування та вилучення речей, предметів та документів, що мають значення речових доказів у кримінальному провадженні №12021100070000939 від 14.05.2021 за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч.5 ст.191 ККУ, надано дозвіл щодо вилучення документації КП «Спецжитлофонд», зокрема, по взаємовідносинах з субпідрядниками.

Згідно з інформації вищевказаної ухвали по 6 об'єктах будівництва КП «Спецжитлофонд» у 2020 році (стор.2-3 ухвали, копія ухвали в додатках), за адресами: перетин вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема, вул. Качалова, 40, бульв. Кольцова, 24-а, до виконання будівельних робіт генеральними підрядниками залучались інші суб'єкти господарської діяльності (вказано 16 підприємств), а саме: ТОВ «Архбудконтракт», ТОВ «БК Будівельний майданчик», ТОВ «БК Техноація», ТОВ «Будівельно-консалтингова фірма «Граніт», ТОВ «БК Грінвіледжбуд», ТОВ «ІНЖБУДМОНТАЖ», ТОВ «Каскад-СД», ТОВ «Логістик-Буд», ТОВ «Омнібудком», ТОВ «Сільвер таун Буд», «Строй-Гарант Інвест», ТОВ «Укрпроміндустрія К», ТОВ «Адамант», ТОВ «Нівікон», ТОВ «Термосантехмонтаж», ТОВ «ВЛД ГРУП».

Оскільки в КП «Спецжитлофонд» не налагоджений системний контроль за діяльністю субпідрядників (відсутня регламентація погоджень залучень субпідрядників), згідно з документами Підприємства неможливо підтвердити або спростувати залучення вищевказаних організацій для виконання в певних обсягах будівельних робіт на об'єктах, відповідність субпідрядників вимогам договорів підряду в частині наявності ресурсів, досвіду виконання аналогічних договорів, ліцензій (як передбачалось в договорах підряду).

Згідно із «Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві», затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 №668 (далі – Загальні умови), в частині залучення субпідрядників слід прийняти до уваги наступні положення:

- п.3 - «субпідрядник - підрядник, який в порядку, визначеному договором підряду, та на підставі договору субпідряду, укладеному з генеральним підрядником, залучається до виконання робіт»;

- п.5 - «... істотними умовами договору підряду є ... порядок залучення субпідрядників...»;

- п.28 - «замовник має право ... здійснювати у будь-який час, не втручаючись у господарську діяльність підрядника (субпідрядника), технічний нагляд і контроль за ходом, якістю, вартістю та обсягами виконання робіт»;

- п.30 - «підрядник має право ... залучати за згодою замовника до виконання договору підряду третіх осіб (субпідрядників)»;

- п.61 - «підрядник може, якщо інше не встановлено договором



підряду, залучати до виконання робіт інших осіб (субпідрядників). При цьому договори субпідряду укладаються та виконуються з дотриманням вимог, визначених цими Загальними умовами...».

КП «Спецжитлофонд» в умовах договорів підряду в окремому розділі «Порядок залучення до виконання робіт субпідрядників» передбачено вимоги Загальних умов щодо контролю ходу виконання будівельних робіт шляхом залучення субпідрядників на основі договорів підряду, зокрема, залучення субпідрядників шляхом письмових погоджень (п.8.6), на основі інформації за 30 календарних днів до початку робіт (п.8.7), за результатами встановлення відповідності субпідрядників вимогам: наявності ліцензій, достатності ресурсів виконанню робіт, досвіду виконання аналогічних робіт (п.8.5).

Слід зазначити, що, незважаючи на наявність субпідрядників, КП «Спецжитлофонд» належним чином не погоджувало залучення таких організацій, як передбачено умовами договорів підряду. Згідно з поясненням директора Шарія В.В. (лист від 24.10.2022 №056/24, в додатках): «умови Договору дійсно передбачають письмове погодження генпідрядника своїх субпідрядників із замовником, яке відбувається шляхом складання протоколів нарад по об'єктам будівництва за участю всіх зацікавлених сторін».

Варто зазначити, що підтвердні документи (протоколи виробничих нарад), які були надані для аудиту по будівництву на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема, містять погодження субпідрядників на виробничих зборах, але інших підтвердних документів щодо перевірок замовником субпідрядників на відповідність вимогам договору підряду та надання інформації про субпідрядників за 30 календарних днів до початку виконання ними робіт до аудиту не надано. А отже, таке погодження не передбачено в умовах договорів підряду: «п.8.7. - погодження залучення субпідрядників Замовником здійснюється на основі інформації Генпідрядника, яка надається за 30 календарних днів до початку виконання субпідрядником робіт, п.8.5 – субпідрядники, що залучаються до виконання робіт повинні відповідати таким вимогам: - мати ліцензію (дозвіл) на виконання відповідних робіт; мати ресурси (технічні, фінансові та інші), достатні для виконання робіт; мати досвід виконання аналогічних робіт».

Враховуючи вищевикладене, неможливо стверджувати щодо відповідності субпідрядників вимогам договорів підряду.

Так, вибіркоким аудитом встановлено, що всупереч умовам договорів підряду письмових погоджень КП «Спецжитлофонд» до залучення субпідрядників будівництва на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва (разом з прокладанням зовнішніх інженерних мереж) з відповідною перевіркою дотримання вимог до субпідрядників з інформуванням щодо їх залучення за 30 календарних днів не передбачалось.

Крім того, по об'єкту прокладання зовнішніх інженерних мереж будівництва на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема встановлено належним чином не погодженого субпідрядника (згідно з порядком, передбаченим договором, по процедурі перевірки на відповідність вимогам) - ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» (Аудиторська знахідка №4).

За результатами аудиту (Аудиторська знахідка №4) встановлено, що погодження субпідрядника відбулось не тільки без фінансово-економічної, технічної, ліцензійної перевірки, а й без правових підстав (неправомірно) за відсутності укладеного на той час (26.05.2020) договору підряду Підприємства на виконання робіт з прокладання мереж.

Як вже зазначалось (Аудиторська знахідка №4), генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» укладено договір підряду на виконання окремих видів та комплексів робіт від 08.07.2020 № 08/07/2020-МШ, який всупереч п.п.30, 61 Загальних умов укладений без належного (з перевіркою) погодження з КП «Спецжитлофонд», як передбачено договором підряду, без ціни договору (відповідно до п.3.1 цього договору слідує: «загальна вартість (договірна ціна) робіт за договором є динамічною та становить загальну суму, на яку підписано сторонами додаткові угоди до цього договору та відповідні акти приймання будівельних робіт...»).



Таким чином, документально в КП «Спецжитлофонд» неможливо простежити обсяги робіт субпідрядників.

II Недостатній контроль за використанням авансів

В ході аудиту встановлена проблема неповернення значних сум авансів, виданих підрядникам (на 01.09.2022 у сумі 58416,8 тис. грн, *Аудиторська знахідка №3*).

Досліджено процес внутрішнього контролю Підприємства на всіх стадіях управління авансами: обґрунтування, видачі, контролю використання, повернення.

Слід зазначити, що на Підприємстві була відсутня (до завершення аудиту, 28.10.2022) регламентація кожної вищезазначеної стадії. Пояснення щодо такого стану контролю не надані, по завершенню аудиту надано розроблене «Положення про порядок надання КП «Спецжитлофонд» авансових коштів та контроль за їх використанням», затверджене наказом Підприємства від 28.10.2022 №74.

За відсутності належного контролю щодо використання авансів на Підприємстві відсутня будь-яка інформація відносно неповернутих авансів: витрачання підрядниками авансованих коштів і наявності можливих залишків (на розрахункових рахунках, придбаних і залишених матеріалів тощо).

III За результатами аудиту встановлено, що існував ризик лояльних ділових відносин між КП «Спецжитлофонд» і підрядником ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»

Так, зокрема, встановлено, що КП «Спецжитлофонд», ймовірно, перебувало в особливих ділових відносинах з ТОВ «СКАЙБУД ГРУП», про що, зокрема, свідчить встановлений аудиторами випадок виконання договору підряду від 07.12.2017 №217-Т на будівництво 1-го пускового комплексу житлового будинку на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема за участі посадової особи Філончука В.В., шляхом підписання ним календарних графіків виконання будівельних робіт спочатку в якості директора ТОВ «СКАЙБУД ГРУП», потім на посаді заступника директора КП «Спецжитлофонд».

Згідно з наказом від 02.11.2018 №44-к директором КП «Спецжитлофонд» Шарієм В.В. прийнято Філончука В.В. на посаду заступника директора з будівництва з 05.11.2018 року. Наказом від 03.12.2020 року №41-к звільнено Філончука В.В. з 04.12.2020 за згодою сторін.

Відповідно до особистої справи Філончука В.В. встановлено, що він займав посаду директора ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» з 01.2017 по 10.2018. Згідно з інформацією сайту opendatabot (<https://opendatabot.ua/c/39861149>) Філончук В.В. був керівником ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» з 27.01.2017 до 06.11.2018.

В додатковій угоді від 01.10.2019 №2 щодо продовження строку будівництва договору підряду від 07.12.2017 №217-Т на будівництво 1-го пускового комплексу житлового будинку на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема, п.1, сторони дійшли згоди щодо внесення зміни в п.2.1 договору і викласти в такій редакції: «строк виконання робіт - листопад 2018 року - травень 2020 року»; з боку КП «Спецжитлофонд» на календарному графіку робіт (замість директора Шарія В.В.) проставлений підпис заступника директора з будівництва Філончука В.В., який підписував цей договір та первісний по цьому договору підряду календарний графік від ТОВ «СКАЙБУД ГРУП».

Наявність таких обставин не надає аудиторам впевненості щодо об'єктивного та неупередженого ставлення КП «Спецжитлофонд» до підрядника ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» у взаємовідносинах з будівництва об'єктів.

На підтвердження можна навести приклади неповернення авансів цим підрядником у значних сумах (36,6 млн грн) й відсутність позовних заяв і своєчасних претензій, відсутність застосування штрафних санкцій за порушення умов договорів (*Аудиторська знахідка №3*).



незавершення будівництва (Аудиторська знахідка №1), сумнівні тендери (Аудиторська знахідка №4), надання тривалих безвідсоткових фінансових допомог (Аудиторська знахідка №7), неправомірного погодження субпідрядника (Аудиторська знахідка №4) тощо.

IV Невідповідність у часі документального оформлення і фактичного виконання будівельних робіт

Відповідно до даних бухгалтерського обліку в період з 01.01.2021 по 01.11.2021 ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» не надавав акти виконаних робіт по об'єкту будівництва 1-го пускового комплексу житлового будинку на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема. В свою чергу, згідно з моніторингом ходу будівництва, розміщеного на сайті «Лун», можна зробити висновок щодо продовження будівництва, а саме:

Січень 2021 року



Лютий 2021 року



Березень 2021 року



Квітень 2021 року



Як видно з фотозображень сайту «Лун», на об'єкті у лютому-березні 2021 року мали місце значні фасадні роботи (стіни будівлі суцільно утеплювались (лютий), покривались (березень)).

Пояснення з приводу вищезазначеної невідповідності не надані.

Вищевказане свідчить про недостатній контроль за фактичним виконанням будівельних робіт з боку Підприємства.



Handwritten signature

Враховуючи вищеписані встановлені випадки аудитори вважають, що Підприємство недостатньо використовує своє право як замовника робіт з будівництва, визначене ст. 849 Цивільного кодексу України, а саме право контролювати хід робіт підрядника, організації його роботи і зокрема, залучення ним субпідрядників.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Цивільний кодекс України.

Загальні умови укладання та виконання договорів підряду в капітальному будівництві», затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 № 668.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Договори підряду, додатки до них, акти виконаних робіт, ухвала суду, договір субпідряду.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор Шарій В.В.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Згідно з поясненням заступника директора Данилова В.П. (лист Підприємства від 22.09.2022 № 056/24-1040, в додатках) слідує, що «Філончука В.В. прийнято на роботу та призначено на посаду заступника директора КП «Спецжитлофонд» у відповідності до Кодексу законів про працю України, як кваліфікованого дипломованого спеціаліста, який у 1990 році здобув вищу освіту у Київському інженерно-будівельному інституті м. Києва за спеціальністю «Міське будівництво» та має досвід роботи у будівельній галузі.

Генеральний підрядник відповідно до умов договорів підряду може залучати до виконання робіт та самостійно відповідає за результати роботи субпідрядних організацій перед замовником (КП «Спецжитлофонд»).

Згідно з поясненням директора Шарія В.В. (лист від 24.10.2022 № 056/24, в додатках): «додатково зазначаємо, що залучення генпідрядником до виконання будівельних робіт субпідрядних організацій не може вважатись порушенням ані тендерного законодавства, ані умов укладеного Договору №2020-55-Т від 06.07.2020, оскільки вказане право надано генпідрядникам приписами статті 838 Цивільного кодексу України та також передбачене умовами розділу VIII «Залучення до виконання робіт субпідрядників» Договору. Що стосується відсутності в КП «Спецжитлофонд» договору субпідряду, укладеного між ТОВ «Скайбуд груп» та ТОВ «Інжбудмонтаж», зазначаємо, відповідно до пунктів 8.2 та 8.3 розділу VIII Договору для виконання робіт генпідрядник залучає робочу силу (субпідрядників) в необхідній кількості та відповідній кваліфікації, а також несе повну відповідальність перед замовником за виконану силами субпідрядників частину робіт, а отже, комунальне підприємство, як замовник, не зобов'язане вимагати від генпідрядника договори з субпідрядниками для контролю чи будь-яких інших цілей. Наявність такого договору у замовника також взагалі не передбачається чинним законодавством. Умови Договору дійсно передбачають письмове погодження генпідрядника своїх субпідрядників із замовником, яке відбувається шляхом складання протоколів нарад по об'єктам будівництва за участю всіх зацікавлених сторін».

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)

ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» (39861149),

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» (43061246).

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст	Розробити і затвердити Порядок залучення субпідрядників, зокрема, передбачивши документальний контроль і перевірки залучення всіх субпідрядників, які задіяні в будівництві, наявність в них відповідності вимогам.	
Очікуваний результат	Прозоре залучення субпідрядників.	
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів		(в тисячах гривень)
Категорія порушень	К-ть	Сума



Шарія

Виконання контрольно-наглядових функцій, завдань, визначених актами законодавства		2	x				
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА			(в тисячах гривень)				
Порушення/недоліки	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат		З втратами	
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій
З порушеннями	2						
Неефективно							
Попереджено, заощаджено							
Усунуто, повернуто							

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №6			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	так
Процес:	Виконання функції служби замовника	Період знахідки (рік):	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>Внаслідок непроведення належного розрахунку обґрунтованих витрат на утримання служби замовника КП «Спецжитлофонд», які б підтвердили, що компенсація витрат з бюджету не є надмірною, а покриває лише необхідні та обґрунтовані витрати, що напряму пов'язані з будівництвом конкретних об'єктів, створено ризик втрат (дебіторської заборгованості) компенсації з бюджету за виконання вказаних функцій станом на 01.10.2022 у сумі 1213,2 тис. гривень.</p> <p>Крім того, внаслідок проведення незбалансованих витрат (планових, нормативних та фактичних показників) при виконанні функцій служби замовника, фактичні витрати на її утримання перевищують отримані Підприємством доходи за цим напрямком діяльності. Зокрема, фактичні витрати перевищують нормативні (при законодавчій нормі 2,5%) у 2020 році у два рази (фактично становить 5,0%) та в 2021 році - більше ніж у 5 разів (фактично становить 13,75%), а планові - у 1,9 рази - у 2020 році (при плані - 2,63%), у 2021 році - у 4,9 рази (при плані - 2,79%). За результатами проведеного аналізу встановлено, що непокріті доходами витрати (покриваються за рахунок інших видів діяльності Підприємства – продажу квартир, оренди тощо) на утримання служби замовника склали у 2020 році 5439,2 тис. грн, у 2021 році – 11076,0 тис. гривень.</p>			
ПРИЧИНИ			
Прийняття управлінських рішень, які не забезпечують ефективності використання фінансових ресурсів при виконанні функції служби замовника.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)			
Неефективне використання трудових та фінансових ресурсів.			
Ризик втрат коштів (дебіторської заборгованості) з компенсації витрат на службу замовника по об'єктах, затверджених у міській «Програмі економічного і соціального розвитку			

м. Києва на 2018 - 2020 роки» у сумі 1213,2 тис. грн, в результаті не проведення належних обґрунтованих розрахунків.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

В ході аудиту встановлено, що Підприємство отримувало кошти з міського бюджету на проведення капітального ремонту (будівництво та реконструкцію) об'єктів комунальної власності та виконання функцій замовника по «Програмі економічного і соціального розвитку м. Києва на 2018 - 2020 роки» та «Програмі економічного і соціального розвитку м. Києва на 2021 - 2023 роки», затверджених рішенням КМР від 21.12.2017 №1042/4049 та від 24.12.2020 №23/23 відповідно, та «Програмі екологічного благополуччя міста Києва на 2019 - 2020 роки», затвердженої рішенням КМР від 18.12.2018 №469/6520.

Відповідно до п.5.1.7 Статуту Підприємства одним із основних предметів діяльності є здійснення функцій замовника будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту (ремонт) житлових, нежитлових будинків, споруд гуртожитків, а також навчальних, медичних, культурних та інших закладів.

Згідно зі статтею 263 (4) Угоди про асоціацію між Україною та Європейським Союзом сторони протягом п'яти років з дати набрання чинності Угоди мають забезпечити, щоб фінансова та організаційна структура будь-якого підприємства, яке користується спеціальним чи виключним правом, наданим Україною або державою-членом Європейського Союзу, або є вповноваженим на надання послуг, що мають загальний економічний інтерес, і яке отримує компенсацію за надання публічних послуг у будь-якій формі щодо такої послуги, була коректно відображена на окремих бухгалтерських рахунках таким чином, щоб чітко відстежувалось:

- витрати та доходи, пов'язані з усіма товарами або послугами, щодо яких підприємству надано спеціальне або виключне право, або усіма послугами, які мають загальний економічний інтерес і які підприємство вповноважене надавати, та з іншого боку, витрати і доходи, пов'язані з кожним іншим окремим товаром або послугою, щодо яких підприємство здійснює діяльність;

- повна інформація щодо методів, відповідно до яких витрати та доходи призначаються або розподіляються за різними видами діяльності.

Ці методи мають базуватися на принципах бухгалтерського обліку - обумовленості, об'єктивності, прозорості та послідовності відповідно до міжнародно визнаних методологій бухгалтерського обліку.

Слід зазначити, що згідно з п.11 Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку «Витрати», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 №318, до собівартості послуг включаються прямі і непрямі витрати, «перелік і склад статей калькулювання собівартості послуг визначаються підприємством».

Відповідно до п.4.8 ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 витрати на утримання служби замовника в кошторисах визначаються розрахунково.

Згідно з п.5.8.13 ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 витрати на утримання служби замовника в кошторисах визначаються «в обґрунтованому розмірі, який, як правило, складає до 2,5% від підсумку глав 1-9, графи 7» зведеного кошторису розрахунку вартості об'єкта будівництва.

Відмічається, що до зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єктів будівництва (форма №5) КП «Спецжитлофонд» включались витрати на утримання служби замовника у розмірі 2,5% від підсумку глав 1-9, графи 7 зведеного кошторису розрахунку вартості об'єкта будівництва, фактично виконаних будівельних робіт, відображених в актах форми КБ-2в відповідно до п.5.8.13 ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.

До аудиту КП «Спецжитлофонд» надані розрахунки показника витрат на утримання служби замовника (включаючи кошти на здійснення технічного нагляду) у розмірі 2,63% у 2020 році, 2,79% у 2021 році. *Розрахунки в додатках.*

КП «Спецжитлофонд» здійснено розрахунок показника витрат на утримання служби замовника (включаючи кошти на здійснення технічного нагляду) 2020 та 2021 років 33 інженерно-технічних працівників на 1 люд-день, прийнятний на рівні величини показника кошторисної вартості проєктних робіт відповідно до змін №3 ДСТУ БД.1.11-7:2013 у сумі 1,35 тис. гривень.



Відповідно до п.5.8.13 ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 зазначений показник містить лише загальне правило, за яким компенсація немає перевищувати 2,5% та не містить переліку витрат служби замовника, параметрів для розрахунку компенсації, що не дає можливості стверджувати про **обґрунтованість розміру компенсацій.**

Відмічається, що в КП «Спецжитлофонд» не визначені і не затверджені витрати, які входять у розрахунок на утримання функцій замовника та їх визначенню відносно об'єкту будівництва, для надання зацікавленим особам (перевіряючим органам, зокрема, Антимонопольному комітету України, населенню тощо) з можливістю аналізу та отримання впевненості, що понесені Підприємством витрати на об'єкт будівництва є виправданими, об'єктивними, належними.

Отже, КП «Спецжитлофонд» не надало до аудиту достатньої інформації, яка б підтвердила, що компенсація витрат на утримання служби замовника у розрізі об'єктів будівництва є належною, не є надмірною, а покриває лише необхідні та обґрунтовані витрати, що безпосередньо пов'язані з будівництвом конкретних об'єктів, а також необхідний рівень компенсації не визначався підприємством ґрунтуючись на аналізі витрат, які є типовими для суб'єкта господарювання.

Відмічається, що згідно з вищевказаним розрахунковий показник витрат на утримання служби замовника КП «Спецжитлофонд» у 2020 році становить 2,63%, що більше на 0,13 відсоткових пунктів від затвердженого п.5.8.13 ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 – 2,5%, відповідно у 2021 році – 2,79%, що більше на 0,29 відсоткових пункти.

Департаментом внутрішнього фінансового контролю та аудиту залучено до позапланового аудиту результативності та ефективності господарської діяльності КП «Спецжитлофонд» ПрАТ АФ «Де Візу».

ПрАТ АФ «Де Візу» розроблений примірний алгоритм, придатний до застосування в КП «Спецжитлофонд», щодо визначення вартості утримання служби замовника, яка компенсується з міського бюджету (далі - публічні послуги) для їх коректного розподілу між проектами (договорами) та забезпечення їх ідентифікації, що відображено у звіті від 10.08.2022 №42, а саме:

- для розподілу непрямих витрат на підрозділи, що виконують функції замовника використовуються коефіцієнти розподілу, які розраховуються виходячи з бази розподілу, якою є основна і додаткова заробітна плата та нарахований на неї єдиний соціальний внесок, розраховується за формулою визначення коефіцієнту розподілу по підрозділах:

$M=L/Z$, де

M - коефіцієнт розподілу по підрозділах;

L – основна і додаткова заробітна плата та нарахований на неї єдиний соціальний внесок підрозділу (працівника), що виконує функції служби замовника;

Z - основна і додаткова заробітна плата та нарахований на неї єдиний соціальний внесок всіх підрозділів підприємства, що відображені на рахунках 91, 92 та 93 витрати по яких підлягають розподілу на виконання функції замовника.

Витрати, що підлягають розподілу на службу замовника отримуються з документів «Обороти по рахунку 91», «Обороти по рахунку 92», «Обороти по рахунку 93».

Розмір витрат, що підлягають розподілу на службу замовника, визначається по вище вказаних документах шляхом додавання загальних розмірів витрат (загальних оборотів по дебету рахунків 91, 92 та 93) по напрямках діяльності «Загальний» і «Будівництво» та вирахуванням з отриманої суми витрат на оплату праці і ЄСВ (оборотів по дебету рахунків 91, 92, та 93 у кореспонденції з рахунками 65 і 66) по цих же напрямках.

Визначені суми витрат по напрямках діяльності «Загальний» і «Будівництво» розподіляється на підрозділи, що виконують функції замовника шляхом множення цих сум на коефіцієнти розподілу по підрозділах. Виходячи з вищезазначеної інформації визначаються всі витрати (прямі і непрямі) підрозділів (працівників), що виконують функцію замовника.

Для розподілу цих витрат на окремі проекти (об'єкти будівництва) використовуються коефіцієнти розподілу, які розраховуються виходячи з бази розподілу, якою є освоєні (по яких



виконані роботи) капітальні інвестиції в будівлі (житлові, нежитлові) та в інженерні споруди за формулою визначення коефіцієнту розподілу по окремих проєктах (об'єктах будівництва):

K=E/J, де:

K - коефіцієнт розподілу по окремих проєктах (об'єктах будівництва);

E - загальна вартість виконаних робіт по проєкту (об'єкту будівництва);

J - загальна вартість виконаних робіт по всіх проєктах (об'єктах будівництва).

Детальний опис алгоритму визначення вартості публічних послуг наведено ПрАТ АФ «Де Візу» у «Звіті про фактичні результати виконання узгоджених процедур щодо алгоритму визначення вартості утримання служби замовника КП «Спецжитлофонд» від 10.08.2022 №42.

Зокрема, залученими аудиторами фірми «Де візу» розраховані витрати на службу замовника (витрати на утримання структурних підрозділів, посадових осіб, зайнятих в цій функції) у 2020 році – 11167,4 тис. грн, у 2021 році - 13832,4 тис. грн.

Доходи від функцій замовника (без ПДВ) – у 2020 році – загалом – 6873,8 тис. грн (з ПДВ), 5728,2 тис. грн (без ПДВ), у 2021 році – 3307,7 тис. грн (з ПДВ), 2756,4 тис. грн (без ПДВ).

Отже, непокриті доходами витрати (покриваються за рахунок інших видів діяльності Підприємства – продаж квартир, оренда тощо) на утримання служби замовника склали у 2020 році 5439,2 тис. грн, у 2021 році – 11076,0 тис. гривень.

Розрахунок відсотків витрат на надання публічних послуг у розрізі видів послуг

№ п/п	Показник	Капітальні інвестиції, глави 1-9, тис. грн	Сума витрат на надання послуг, тис. грн	Відсоток витрат в загальному обсязі освоєних кап інвестицій, % (4/3*100)	Нормативне законодавче значення відсотка, %	Відхилення % (5-6)
	2	3	4	5	6	7
2020 рік						
1	Витрати на виконання функції служби замовника	208097,7	8817,3	4,00	1,0	3,00
2	Витрати на здійснення технагляду		2350,1	1,0	1,5	-0,5
3	Загальна сума витрат на виконання функції служби замовника та здійснення технічного нагляду		11167,4	5,0	2,5	2,5
4	Витрати на проведення процедури закупівлі		1116,0	0,52	0,2	0,32
2021 рік						
1	Витрати на виконання функції служби замовника	100525,3	11245,6	11,18	1,0	10,18
2	Витрати на здійснення технагляду		2586,9	2,57	1,5	1,07
3	Загальна сума витрат на виконання функції служби замовника та здійснення технічного нагляду		13 832,4	13,75	2,5	11,25
4	Витрати на проведення процедури закупівлі		46,18	0,04	0,2	-0,16

Результат розрахунку відсотку фактичних витрат на надання послуг у розрізі видів послуг, фактично понесених, по відношенню до вартості капітальних інвестицій (підсумок глав 1-9, графі 7 зведеного кошторису розрахунку вартості об'єкта будівництва) в КП «Спецжитлофонд» показав, що: відсоток витрат в загальному обсязі на виконання функції служби замовника розрахунково становлять у 2020 році – 5,0% (більше у два рази) та у 2021 році - 13,75% (більше ніж у 5 разів) при нормі 2,5%.

З викладеного слідує, КП «Спецжитлофонд» веде незбалансовану господарську діяльність, не забезпечує ефективне використання трудових та фінансових ресурсів на основі показників визначених в установленому порядку.



Handwritten signature

Слід зазначити, що за результатами розгляду Антимонопольним комітетом України матеріалів, наданих Управлінням екології та природних ресурсів виконавчого органу Київради (КМДА), щодо надання державної допомоги КП «Спецжитлофонд» для здійснення функцій замовника робіт з реконструкції і благоустрою парку «Володимирська гірка» у Шевченківському районі міста Києва, відповідно до програми екологічного благополуччя міста Києва на 2019-2010 роки, затвердженої рішенням КМР від 18.12.2018 №469/6520, винесено рішення від 20.08.2020 №549-р, в якому, зокрема, зазначено (п.7.4), що:

1. КП «Спецжитлофонд» було визначено замовником робіт функцій замовника без здійснення проведення конкурсу всупереч вимогам Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», не може вважатись належним отримувачем державної допомоги.

2. КП «Спецжитлофонд» недотримано умови рішення Європейської комісії від 20.12.2011 в частині:

- змісту та тривалості зобов'язань з надання послуг що становлять загальний економічний інтерес (далі – ПЗЕІ);

- характер будь-яких спеціальних чи ексклюзивних прав, що надаються суб'єкту господарювання;

- механізму компенсації та параметрів для розрахунку контролю та перегляду компенсації;

- заходів щодо уникнення та повернення будь-якої надмірної компенсації тощо.

Враховуючи вищевказане, внаслідок, зокрема, відсутності належних у Підприємства розрахунків, обґрунтувань, як для надавача послуг, можливість яких виникла за відсутності конкуренції, торгів, Антимонопольний комітет України постановив, що вказана підтримка є державною допомогою не допустимою для конкуренції відповідно до закону «Про державну допомогу суб'єктам господарювання» та зобов'язав КП «Спецжитлофонд» повернути незаконну державну допомогу визнану недопустимою для конкуренції (рішення Антимонопольного комітету України від 20.08.2020 №549-р).

Відмічається, що в результаті винесення Антимонопольним комітетом України вищевказаного рішення та у 2019 році аналогічного рішення від 12.11.2019 №742-р станом на 31.12.2021 по бухгалтерському обліку (рах. 36152 «Розрахунки по функції замовника бюджет») утворилась дебіторська заборгованість за компенсацією витрат виконання функцій служби замовника КП «Спецжитлофонд» на 4 об'єктах за бюджетні кошти у загальній сумі 1213,2 тис. грн, що в подальшому може призвести до втрат вказаних коштів підприємством. Розшифровка дебіторської заборгованості в додатках.

КП «Спецжитлофонд» звернувся до Окружного адміністративного суду м. Києва щодо визнання протиправним та скасування положень резолютивної частини рішення Антимонопольного комітету України від 20.08.2020 №549-р. та зобов'язання вчинити дії з метою визнання підтримки, що надається на виконання функцій служби замовника КП «Спецжитлофонд» при виконанні робіт з реконструкції і благоустрою парку «Володимирська гірка» у Шевченківському районі міста Києва.

Окружний адміністративний суд м. Києва ухвалив прийняти позовну заяву до розгляду, відкрити провадження у справі, розглянути справу за правилами спрощеного провадження без повідомлення (виклику) учасників справи.

Станом 01.09.2022 Окружний адміністративний суд м. Києва вказану позовну заяву не розглядав та рішення не виніс.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Угода про асоціацію між Україною та Європейським Союзом.

Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку «Витрати», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 №318.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Оборотно-сальдові відомості по рахунках 91 «Загальновиробничі витрати», 92 «Адміністративні витрати», 93 «Витрати на збут», 36151 «Розрахунки по функції замовника», 36152 «Розрахунки по функції замовника бюджет» за 2020 – 2021 роки.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ



Директор КП «Спецжитлофонд» Шарій В.В., заступник директора Боженко Н.М.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

На запит Департаменту внутрішнього контролю та аудиту від 06.09.2022 №15 щодо встановлених недоліків КП «Спецжитлофонд» обґрунтованих пояснень не надало, окрім листа Підприємства від 27.10.2022 №056/24-1195 (в додатках).

У вищевказаному листі КП «Спецжитлофонд» за підписом заступника директора Боженко Н.М., головного бухгалтера Єгорової С.Є. зазначено, що «у зв'язку із відсутністю повідомлення Антимонопольного комітету України про надання державної допомоги фінансування служби замовника по об'єкту «Володимирська гірка» КПКВ 287310 у 2020 та 2021 роках розпорядником коштів Департаментом екології та природних ресурсів не здійснювалось, в результаті чого в бухгалтерському обліку виникла дебіторська заборгованість за виконані роботи в сумі 712021,79 грн. Також у зв'язку з вищезазначеним рішенням розпорядником коштів Департаментом освіти і науки по КПКВ 0611162 не здійснювалось фінансування служби замовника в 2019 році по об'єктах Прирічна,3, Милославська, 27 та Декабристів, 8а, в результаті чого утворилася дебіторська заборгованість по службі замовника в сумі: 251388,65 грн – Прирічна, 3, 183052,14 грн – Милославська, 27, 66650,44 грн – Декабристів,8а.

Звертаємо Вашу увагу, що КП «Спецжитлофонд» у своїх заявках на фінансування постійно з актами виконаних робіт замовляли кошти, передбачені на службу замовника, але станом на сьогодні кошти з бюджету не виділені та Програмою соціально-економічного розвитку на 2022 рік Розпорядником не передбачені».

Запит від 26.09.2022 №21 та відповідь КП «Спецжитлофонд» від 07.10.2022 у додатках.

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ / ІПН)

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст	Вжити заходів щодо: 1. Планування і виконання збалансованих витрат Підприємства на утримання служби замовника, технічного нагляду, виходячи з принципу їх ефективності, шляхом розробки і затвердження Порядку щодо детального розрахунку витрат на утримання служби замовника та здійснення технічного нагляду з можливістю пооб'єктного їх розподілу з визначенням відповідальних осіб за здійсненням розрахунків, внесенням доповнень в облікову політику. 2. Погашення дебіторської заборгованості у сумі 1213,2 тис. гривень.
	Очікуваний результат

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів

(в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-ть	Сума
Функціонування системи внутрішнього контролю	1	х
Порушення, що не призвели до втрат	4	1213,2

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА

(в тисячах гривень)

Порушення/недоліки	К-ть порушень, без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціні втрати
З порушеннями	1			4	1213,2	1213,2			
Неефективно									
Попереджено,									



Handwritten signature

заощаджено								
Можливість усунення			4	1213,2	1213,2			
Усунуто, повернуто								

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №7			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	ні
Процес:	Управління фінансовими ресурсами	Період скоєння (рік):	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>Прийняття керівником КП «Спецжитлофонд» всупереч умовам контракту директора щодо необхідності проведення ефективних господарських операцій, рішення щодо надання протягом 2020-2021 років трьом підрядним організаціям (забудовникам) безвідсоткових позик на поповнення обігових коштів (поворотної фінансової допомоги) без фінансово-економічних обґрунтувань їх доцільності у загальній сумі 23,73 млн грн при наявній водночас кредиторської заборгованості за позиками КП «Житло-інвест» (на суму 86,0 млн грн на 01.01.2020; 79,0 млн грн – на 01.01.2022, джерела фінансування позик підрядникам) призвело до відволікання фінансових ресурсів комунальних підприємств у процесі ведення господарської діяльності та їх неефективного використання і, як наслідок, до можливого недоотримання доходів (упущених вигод) КП «Спецжитлофонд» розрахунково у сумі 524,8 тис. гривень.</p>			
ПРИЧИНИ			
<p>Прийняття управлінських рішень, які не забезпечують ефективності використання фінансових ресурсів.</p>			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)			
<p>Неефективне використання фінансових ресурсів. Недоотримання доходу (упущені вигоди) розрахунково у сумі 524,8 тис. гривень.</p>			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
<p>Під час дослідження ризику неефективного використання КП «Спецжитлофонд» коштів, зокрема при наданні та отриманні поворотної фінансової допомоги, встановлено наступне.</p> <p>Між КП «Спецжитлофонд» та КП «Житло-інвест» укладено договір позики (поворотної фінансової допомоги) від 22.09.2017 без номера, відповідно до п.1.3 якого цільовим призначенням позики було поповнення обігових коштів КП «Спецжитлофонд». Сума позики становила 120,0 млн грн, строк її погашення – до 22.09.2018 р.</p> <p>За результатами укладення восьми додаткових угод до зазначеного договору строк погашення позики було відтерміновано до 30.04.2021 р.</p> <p>Відмічається, що станом на 01.01.2020 на субрахунку № 6851 «Вклади до спільної діяльності» кредиторська заборгованість КП «Спецжитлофонд» по розрахунках із КП «Житло-інвест» обліковувалась у сумі 86,0 млн гривень.</p> <p>З метою погашення позики КП «Спецжитлофонд» уклав із КП «Житло-інвест» новий договір позики (поворотної фінансової допомоги) від 22.03.2021 б/н на загальну суму 85,0 млн грн зі строком погашення до 31.12.2021 р.</p> <p>Відповідно до бухгалтерських реєстрів та банківських виписок протягом 2021 року КП «Спецжитлофонд» повернув КП «Житло-інвест» кошти в загальній сумі 92,0 млн грн (в т.ч. за рахунок коштів позики – 85,0 млн грн та коштів підприємства – 7,0 млн грн).</p> <p>Таким чином, станом на 01.08.2022 сума неповернутої фінансової допомоги КП «Спецжитлофонд» становила 79,0 млн гривень.</p> <p>У той же час при наявній заборгованості за отриманими позиками (поворотною фінансовою допомогою) КП «Спецжитлофонд» протягом 2020-2021 років у свою чергу надавав поворотну фінансову допомогу іншим підрядним організаціям (забудовникам). Відповідно до</p>			



укладених договорів підприємство надало 3 підрядним організаціям (забудовникам) поворотну фінансову допомогу в загальній сумі 23,73 млн грн (в т.ч. ТОВ «БКФ «Граніт» – 2,0 млн грн, ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» – 6,5 млн грн, ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» – 14,23 млн грн). Детальна інформація наведена в таблиці.

Договори		Контрагент	Сума позики, тис. грн
Дата	№		
29.01.2021	№ 2021-13	ТОВ «БКФ «Граніт»	2 000,00
24.03.2021	№ 2021-39	ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ»	6 500,00
13.01.2020	№2021-28	ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»	1 500,00
19.08.2020	№2020-72		6 000,00
24.03.2021	№ 2021-40		3 500,00
05.04.2021	№ 2021-42		2 500,00
12.11.2021	№ 2021-104		730,00
Всього			23 730,00

Слід відмітити, що відповідно до умов укладених договорів цільовим призначенням позики є поповнення обігових коштів позичальників (п. 1.3), кошти надавалися терміном користування на 3 місяці (п. 4.1). Проте, терміни користування позичальниками коштів поворотної фінансової допомоги були продовжені до 31.12.2021 шляхом укладання додаткових угод. Надані КП «Спецжитлофонд» позики повернуто підрядними організаціями (забудовниками) у повному обсязі.

Відповідно до п. 5.1.7 Статуту КП «Спецжитлофонд» має право надавати фінансову допомогу на поворотній основі, розмір якої не перевищує суми, встановленої у контракті з директором підприємства, для вчинення правочинів.

Пунктом 2.3.2 контрактів від 15.03.2016 та від 09.03.2021, укладених із директором КП «Спецжитлофонд», передбачено, що директор має право укладати угоди (договори) від імені підприємства, вчиняти правочини, передбачені чинним законодавством.

Правочини на суму, що перебільшує 400,0 млн грн, погоджуються з органом управління майном (виконавчим органом Київської міської ради (КМДА)).

З викладеного випливає, що контрактами не заборонено надавати поворотну фінансову допомогу.

Водночас відповідно до умов контрактів директор зобов'язується забезпечити ефективне використання майна комунальної власності територіальної громади міста Києва, природних, трудових та фінансових ресурсів на основі показників ефективності діяльності та завдань, середньострокових стратегічних планів розвитку підприємства, визначених в установленому порядку (п. 2.4.15), та забезпечити недопущення значного зростання простроченої дебіторської та кредиторської заборгованості (п. 2.4.22).

Отже при наданні позики підрядним організаціям, які виконують будівельно-монтажні роботи об'єктів будівництва житлових будинків, КП «Спецжитлофонд» не отримано жодних економічних вигод.

Так, у випадку розміщення на депозитних рахунках банківських установ під мінімальні 6,5% річних (або 0,54 % на місяць) коштів у сумі 23,73 млн грн, які були надані як позика вищезазначеним підрядним організаціям, за рахунок нарахування та сплати банками відсотків КП «Спецжитлофонд» збільшило б обсяг своїх обігових коштів розрахунково на загальну суму **524,8 тис. грн (Розрахунок в додатках)**.

На зроблені аудитором запити щодо надання пояснень необхідності та фінансово-економічної обґрунтованості вищеповисаних фінансових операцій відповіді не отримано.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Контракти з директором КП «Спецжитлофонд» від 15.03.2016 та від 09.03.2021.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ



Оборотно-сальдові відомості по субрахунку №6851 «Вклади до спільної діяльності» та по субрахунку №377 «Розрахунки з іншими дебіторами» за 2020 – 2021 роки, договори позик.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор КП «Спецжитлофонд» Шарій В.В.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

На запит Департаменту внутрішнього контролю та аудиту від 06.09.2022 №15 щодо встановлених вище недоліків КП «Спецжитлофонд» обґрунтованих пояснень не надано.

Запит 06.09.2022 №15 та відповідь КП «Спецжитлофонд» від 12.09.2022 у додатках.

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ / ПІН)

ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» (39861149), ТОВ «БК РОЯЛІ ХАУЗ» (42044574), Будівельно - консалтингова фірма «Граніт» (35624424), КП ФК «Житло-Інвест» (32855406).

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст В разі надання фінансових допомог обов'язково проводити детальне фінансово-економічне обґрунтування (розрахунок) їх доцільності з оформленням наказом по підприємству їх видачі.

Очікуваний результат Отримання фінансового / економічного ефекту в разі надання допомог

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів

(в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-ть	Сума
Функціонування системи внутрішнього контролю	1	х

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА

(в тисячах гривень)

Порушення/недоліки	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями									
Неефективно	1						7	23730,0	524,8
Попереджено, заощаджено									
Усунуто, повернуто									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №8

Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	ні
Процес:	Управління фінансовими ресурсами	Період знахідки	2020-2021

КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ

В ході аудиту проаналізовано станом на середину серпня 2022 року фінансовий стан реалізації будівництва КП «Спецжитлофонд» житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Міллотенка та вул. Шолом-Алейхема із залученням коштів інвесторів.

За результатами аналізу встановлено, що станом на 11.08.2022 інвесторами було профінансовано будівництво у сумі **271,3 млн грн**, але при цьому КП «Спецжитлофонд» направлено на цілі будівництва – **85%** або **231,1 млн грн**, з яких фактично використано і



Handwritten signature

підтверджено роботами підрядників та інших виконавців – **68%** коштів інвесторів або у сумі **183,3 млн грн**, інші кошти (**40,2 млн грн**) спрямовувались на власні потреби Підприємства.

Така ситуація стала можливою внаслідок неефективних управлінських рішень, вибору недобросовісних генпідрядників, недостатнього контролю за дотриманням строків будівництва, невжиття своєчасних заходів щодо повернення авансів, що призводить до відтермінування завершення будівництва на невизначений строк і до збільшення кошторисної вартості об'єкта будівництва в **1,9 разів** (358,6 млн грн – початкова кошторисна вартість, 679,3 млн грн – поточна кошторисна вартість), а внаслідок фінансування з вкладень інвесторів будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема на будівництво іншого будинку та ведення господарської діяльності підприємства, яка не пов'язана з цим будівництвом (заробітна плата з нарахуваннями та інші послуги) у сумі **36,1 млн грн**.

Крім цього, на сьогодні склалася ситуація, коли будівництво призупинено, оскільки за кошти інвесторів профінансовано робіт на суму 231,1 млн грн, відповідно різниця між кошторисною вартістю будівництва об'єкта і наявними фінансовими ресурсами підприємства становить **448,2 млн грн** (679,3 млн грн – 231,1 млн грн).

При цьому аудиторами проаналізовано резерви отримання додаткових надходжень до підприємства та, на думку аудиторів, при вжитті КП «Спецжитлофонд» належних заходів сума таких необхідних для завершення будівництва надходжень може скласти близько 402,6 млн гривень.

На думку аудиторів однією з причин проблемного фінансового стану будівництва житлового будинку є недостатнє застосування на підприємстві підходів «управління проектами» (project management), які дозволяють успішно реалізовувати у часі проекти будівництва, керувати ресурсами тощо.

ПРИЧИНИ

Неефективні управлінські рішення;
недостатній контроль за дотриманням строків будівництва;
невжиття своєчасних заходів щодо повернення авансів;
фінансування з вкладень інвесторів будівництва одного житлового будинку на будівництво іншого будинку та на ведення господарської діяльності підприємства в цілому.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Несвоєчасне виконання зобов'язань перед інвесторами внаслідок відсутності достатніх коштів на завершення будівництва житлових будинків.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Під час дослідження ризику неефективного та нецільового використання КП «Спецжитлофонд» коштів, зокрема залучених для будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва, встановлено наступне.

Відповідно до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 26.07.2017 № 903 «Про будівництво житлового будинку з вбудовано-прибудинковими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва» замовником даного будівництва визначено комунальне підприємство з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд».

Будівництво даного житлового будинку здійснюється на земельних ділянках площею 0,5514 га (кадастровий номер 8000000000:62:029:0030) та площею 0,1726 га (кадастровий номер 8000000000:62:029:0072), що надані КП «Спецжитлофонд» у користування на підставі рішення Київської міської ради від 06.10.2016 № 168/1172 «Про надання комунальному підприємству з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд» земельних ділянок для будівництва, обслуговування та експлуатації житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва».



Проект «Будівництво житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва», враховуючи експертний звіт ТОВ «Українська будівельна експертиза» від 27.10.2017 № 3-062-17-ЕП/КО, затверджено розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 17.01.2018 № 51.

Відповідно до вищезазначеного експертного звіту передбачалося будівництво п'яти житлових секцій змінної поверховості 9-18-25 з верхніми технічними поверхами та підвалами під усіма секціями на 591 квартиру, загальна площа яких становила 26 900,34 кв. м, і площею вбудованих нежитлових приміщень 2 789,35 кв. м із загальною вартістю **358,62 млн грн** (у поточних цінах станом на 17.08.2017). Відповідно, кошторисна вартість 1 кв. м становила **12,08 тис. гривень**.

Надалі ТОВ «Українська будівельна експертиза» двічі проводилось експертиза проекту «Будівництво житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема у Деснянському районі м. Києва».

▪ Так, відповідно до експертного звіту від 26.06.2019 № 3-139-19-ЕП/КО щодо розгляду коригування кошторисної частини проекту, який складений на підставі поточних цін станом на 03.05.2019, вартість будівництва об'єкта за 20 місяців збільшилась на 20% або на 71,51 млн грн і кошторисна вартість становила **430,13 млн гривень**. Відповідно, кошторисна вартість 1 кв. м становила **14,49 тис. гривень**.

Слід зауважити, що станом на 01.05.2019 були виконані роботи на 12,58 млн грн, що становило 3% від кошторисної вартості.

▪ Відповідно до експертного звіту від 16.08.2021 № 3-007-21-ЕП/КО щодо розгляду проектної документації на будівництво за проектом, який складений у поточних цінах станом на 06.07.2021, вартість будівництва за 4 роки (у порівнянні з експертним звітом від 27.10.2017 № 3-062-17-ЕП/КО) збільшилась на 89,4 % або на 320,7 млн грн і становила 679,32 млн грн, а також змінилися наступні техніко-економічні показники даного проекту:

- збільшились на 1 поверх житлові секції і за новими даними передбачено 10-19-25 поверховість;

- збільшилась на 507,62 кв. м загальна площа квартир у будинку;

- зменшилась на 191,26 кв.м площа вбудованих нежитлових приміщень;

- з'явився підземний паркінг загальною площею 4451 кв.м на 344 парко-машин;

- зменшилась кількість 3-кімнатних квартир на 1 одиницю, а появилась 5-кімнатна квартира.

Відповідно, кошторисна вартість 1 кв. м становила **19,60 тис. гривень**.

Станом на 01.11.2020 були виконані роботи на 126,05 млн грн, що становило 19% від кошторисної вартості об'єкта.

Отже, за чотири роки будівництва даного об'єкта (2017-2021 роки) кошторисна вартість його 1 кв. м збільшилась на **63 % або на 7,52 тис. гривень**.

Станом на 01.08.2022 інвесторами профінансовано будівництво даного об'єкта на загальну суму **275,2 млн грн**, зокрема:

- **61,2 млн грн** – перераховано Департаментом будівництва та житлового забезпечення, а саме: 53,8 млн грн за придбання майнових прав на квартири для черговиків та дітей-сиріт, 7,4 млн грн – за квартири, придбані за програмою співфінансування (на виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 12.07.2019 № 1249 «Про затвердження порядку використання коштів, передбачених у бюджеті міста Києва на придбання житла для окремих категорій населення відповідно до законодавства»);

- **27,5 млн грн** – передано інвесторами-довірцями за договорами про участь у фонді фінансування будівництва в управління до Фінансової компанії КП «Фінансова компанія



«Житло-інвест», з яких **23,6 млн грн** зараховано на розрахунковий рахунок КП «Спецжитлофонд», а 2,9 млн грн обліковуються на окремому рахунку Фінансової компанії та в подальшому також будуть перераховані до КП «Спецжитлофонд»;

- **186,5 млн грн** – перераховані за договорами купівлі-продажу майнових прав інвесторами на рахунки КП «Спецжитлофонд».

Станом на 11.08.2022, враховуючи суми використаних коштів для виконання відповідних будівельних робіт у розмірі **231,1 млн грн** (перелік генпідрядних організацій у додатку), різниця між обсягом коштів інвесторів, які зараховані на розрахункові рахунки КП «Спецжитлофонд», і обсягом коштів, які використало підприємство, становила **40,2 млн грн** (271,3 млн грн - 231,1 млн грн). При цьому у складі цих коштів **4,1 млн грн** (з ПДВ) становила винагорода КП «Спецжитлофонд», як служби замовника будівництва (2,5%) (а саме: по 1 пусковому комплексу (ПК) – 1,6 млн грн (з ПДВ), по 2 ПК – 2,0 млн грн (з ПДВ), по 3 ПК – 0,5 млн грн (з ПДВ).

З огляду на зазначене, а також здійснивши аналіз даних бухгалтерського обліку, розрахунків, з урахуванням пояснень працівників КП «Спецжитлофонд» можна зробити висновок, що підприємством на забезпечення своєї фінансово-господарської діяльності в цілому (в т.ч. на заробітну плату працівників із нарахуваннями на неї, на інші супутні послуги) та на забезпечення виконання зобов'язань по інших об'єктах будівництва були використані кошти інвесторів будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема у загальній сумі **36,1 млн грн** (40,2 млн грн - 4,1 млн грн).

Зокрема, в ході аудиту виявлено, що відповідно до акта зарахування зустрічних вимог від 30.12.2021, укладеного між КП «Спецжитлофонд» та ТОВ «БК Роял Хауз», зобов'язання КП «Спецжитлофонд», які виникли в ході будівництва будинку на Качалова, 40 і відповідно до договору № 99-2019-Т від 07.10.2019 становлять **11,6 млн грн**, погашаються за рахунок грошових зобов'язань ТОВ «БК Роял Хауз», які виникли в ході будівництва 2 пускового комплексу будинку на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема, які по договору № 2019-41-Т від 22.04.2019 становлять 17,9 млн грн (залишок непогашених зобов'язань визнаний у сумі 6,3 млн грн).

Також встановлено, що відповідно до акта зарахування зустрічних вимог від 30.12.2021, укладеного між КП «Спецжитлофонд» та ТОВ «Скайбуд Груп», зобов'язання КП «Спецжитлофонд», яке виникло на підставі договору № 2021-261 від 30.12.2021 щодо відшкодування витрат за відвантажену активну електроенергію при будівництві ліцею в шостому житловому масиві Осокорки-Північні у Дарницькому районі, у сумі **0,2 млн грн** погашаються за рахунок грошових зобов'язань ТОВ «Скайбуд Груп», яке виникло в ході будівництва 1 пускового комплексу будинку на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема на підставі договору № 217-Т від 07.12.2017 у сумі 21,4 млн грн (залишок непогашених зобов'язань визнаний у сумі 21,2 млн грн).

Отже, КП «Спецжитлофонд» за рахунок коштів інвесторів будівництва житлового будинку на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема погасив свої грошові зобов'язання по інших об'єктах будівництва на загальну суму **11,8 млн гривень**.

В ході аудиту проведено дослідження щодо визначення величини фінансування, необхідного для завершення будівництва даного будинку, та встановлено наступне.

Відповідно до останньої (визначеної у вересні 2021 року) протокольної ціни, а в деяких випадках – кошторисної собівартості 1 кв.м, у випадку продажу квартир, нежитлових приміщень та паркінгу КП «Спецжитлофонд» розрахунково отримає кошти в сумі від **392,76 млн грн** до **401,6 млн гривень**. Детальна інформація в таблиці.



Об'єкти продажу	площа, кв.м	кіль-ть одиниц ь	Розрахунок коштів 100% передплата		Розрахунок коштів частковий	
			Ціна 1 кв. м, тис. грн	млн грн	Ціна 1 кв. м, тис. грн	млн грн
Вільні житлові площі	7 009	136	24,2 -27,0	182,83	24,5 -28,5	191,72
*Творчі майстерні	155	1	19,6	3,04	19,6	3,04
Нежитлові	1 666	22	30,5	50,83	30,5	50,83
*Підземний паркінг на 344 машин	4 451	344	20,46	91,07	20,46	91,07
непродані ФФБ	2 314	49	28,5	65,00	28,5	65,00
РАЗОМ	15 595			392,76		401,66

* величина визначена з урахуванням кошторисної собівартості

Також підприємство додатково отримає від інвесторів **1,5 млн грн** доплат за раніше укладеними договорами, **2,9 млн грн** із резервного фонду Фінансової компанії КП «Фінансова компанія «Житло-інвест» (кошти, передані інвесторами-довірителями за договорами про участь у фонді фінансування будівництва).

Таким чином, на думку аудиторів, при вжитті КП «Спецжитлофонд» належних заходів сума таких необхідних для завершення будівництва надходжень може скласти розрахунково близько від **397,16 млн грн** до **402,6 млн гривень**.

Аудитори вважають, що для ефективного управління будівництвом житлового будинку доцільно використовувати сучасні підходи «управління проектами» (project management).

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Реєстри бухгалтерського обліку, довідки підприємства, договори, акти взаєморозрахунків.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор КП «СПЕЦЖИТЛОФОНД» Шарій В.В. та головний бухгалтер Єгорова С.Е.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Обгрунтовані пояснення не надані. В листі Підприємства від 04.10.2022 №056/24-1086 за підписом заступника директора Боженко Н.М. (в додатках) зазначено, що «за період 2020-липень 2022 року підприємство здійснювало свою господарську діяльність та відповідно сплачувало всі податки та збори передбачені законодавством. Зокрема, перераховано до бюджету земельного податку на суму 12643,97 тис. грн, сплачено заробітної плати – 38678,8 тис. грн та податків із ЗП – 11069,2 тис. грн (в тому числі з коштів інвесторів, що надходили на розрахункові рахунки). Слід зазначити, оскільки будівництво об'єкта станом на сьогодні не завершено та фінансовий результат в цілому по ньому не визначений, вважати, що використання коштів здійснюється не за призначенням немає підстав».

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)

ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» (39861149), ТОВ «БК РОЯЛ ХАУЗ» (42044574).

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст Для забезпечення ефективного та раціонального використання коштів інвесторів будівництва житлових будинків та своєчасного завершення такого будівництва керівництву КП «Спецжитлофонд» розглянути питання щодо розробки та впровадження порядку управління проектами



	на всіх його життєвих циклах, у якому, зокрема, передбачити процедури планування, реалізації, моніторингу і контролю (в т.ч. напрямків використання фінансових ресурсів), управління змінами проєкту та персональну відповідальність учасників.			
Очікуваний результат	Ефективне використання коштів інвесторів на визначені цілі. Покращення інвестиційного клімату у сфері будівництва. Зменшення кількості довгобудів у м. Києві.			
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів України (в тисячах гривень)				
Категорія порушень			К-ть	
Функціонування системи внутрішнього контролю			2	
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА (в тисячах гривень)				
	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат	З ризиком втрат	З втратами
		К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати
		Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	
З порушеннями	2			
Неефективно	2	484300		
Попереджено, заощаджено				
Усунуто, повернуто				

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №9			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «СПЕЦЖИТЛОФОНД»	Бюджет:	ні
Процес:	Управління бюджетними коштами	Період знахідки	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>Невиконання КП «Спецжитлофонд» робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції об'єктів комунальної власності м. Києва у повному обсязі та незабезпечення головними розпорядниками бюджетних коштів (департаментами) своєчасного освоєння бюджетних коштів та контролю за їх використанням призвело до накопичення залишків коштів міського бюджету на реєстраційних рахунках в органі Казначейства з подальшим (по закінченню бюджетного року) їх списанням, тобто фактично до відволікання бюджетних коштів протягом 2020-2021 років у загальній сумі 217,5 млн грн, що не сприяло їх ефективному використанню в досягненні мети – розвитку столиці.</p> <p>Зокрема, основними причинами низького виконання робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції по досліджуваних 12 об'єктах комунальної власності м. Києва є:</p> <p>91% (або 197,9 млн грн) – несвоєчасне виконання будівельних робіт (оформлення проєктно-кошторисної документації, експертизи проєктів, проведення процедур закупівель, карантинних обмежень) та неналежний контроль за виконанням обсягів робіт;</p> <p>6% (або 12,2 млн) – брак часу для проведення робіт, оскільки фінансування передбачалося на кінець року (у грудні);</p> <p>3% (або 7,3 млн грн) – відсутність дозвільних та розпорядчих документів.</p> <p>Окремо варто зазначити, що внаслідок такого несвоєчасного освоєння бюджетних коштів, насамперед несвоєчасного виконання будівельних робіт, їх відтермінування, кошторисна вартість відповідних робіт у деяких випадках збільшується вдвічі, що не сприяє належному й</p>			



ефективному використанню наданих бюджетних коштів.

ПРИЧИНИ

Неналежна організація та координація роботи КП «Спецжитлофонд».
Незабезпечення головними розпорядниками бюджетних коштів (департаментами) дієвого управління бюджетними коштами.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Незабезпечення ефективного управління бюджетними коштами, їх повного та результативного використання в сумі 217,5 млн гривень.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Під час дослідження ризику не повного та не результативного використання КП «Спецжитлофонд» коштів спеціального фонду бюджету міста Києва в частині капітальних вкладень та капітального ремонту, передбачених Програмою економічного і соціального розвитку м. Києва (далі – Програма) протягом 2020-2021 років, встановлено наступне.

За даними звітів про виконання Програм за 2020 та 2021 роки, розміщених на офіційних інтернет-ресурсах, п'ятьом головним розпорядникам бюджетних коштів для будівництва, капітального ремонту та реконструкції об'єктів комунальної власності м. Києва були передбачені видатки у загальній сумі 468,0 млн грн, замовником відповідних робіт виступало КП «Спецжитлофонд». Із загальної суми використано 250,5 млн грн (або 53,5%). Детальна інформація в таблиці.

Головний розпорядник бюджетних коштів	2020 рік			2021 рік			Разом		
	Передбаче но Програмо ю	Виконан о	% виконан ня	Передбач ено Програмо ю	Виконан о	% виконан ня	Передбаче но Програмо ю	Виконан о	% виконан ня
ДЕПАРТАМЕНТ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	30 956,5	8 887,7	28,7	58 000,0	8 812,1	15,2	88 956,5	17 699,8	19,9
в т.ч. проєктні роботи	2 260,0	733,1	32,4	0,0	0,0		2 260,0	733,1	32,4
ДЕПАРТАМЕНТ БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	125 000,0	90 119,3	72,1	40 000,0	28 904,9	72,3	165 000,0	119 024,2	72,1
в т.ч. проєктні роботи	9 107,8	5 973,5	65,6	1 513,5	13,5	0,9	10 621,3	5 987,0	56,4
УПРАВЛІННЯ ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ	39 300,0	30 155,9	76,7	2 700,0	138,6	5,1	42 000,0	30 294,5	72,1
в т.ч. проєктні роботи	1 800,0	1 333,9	74,1				1 800,0	1 333,9	74,1
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРИ	1 587,6		0,0				1 587,6	0,0	0,0
в т.ч. проєктні роботи	1 587,6		0,0				1 587,6	0,0	0,0
ДЕПАРТАМЕНТ ОСВІТИ І НАУКИ	99 345,2	33 277,6	33,5	71 132,3	50 224,8	70,6	170 477,5	83 502,4	49,0
в т.ч. проєктні роботи	2 100,0	469,8	22,4	2 000,0	111,2	5,6	4 100,0	581,0	14,2
Всього	296 189,3	162 440,5	54,8	171 832,3	88 080,4	51,3	468 021,6	250 520,9	53,5
в т.ч. проєктні роботи	16 855,4	8 510,3	50,5	3 513,5	124,7	6,5	20 368,9	8 635,0	42,4

Отже, 46,5% або 217,5 млн грн, передбачених бюджетом м. Києва на проведення робіт з будівництва та капітального ремонту об'єктів комунальної власності м. Києва, протягом 2020-2021 років не були використані, що призвело до накопичення залишків коштів міського бюджету на реєстраційних рахунках в органі Казначейства з подальшим (по закінченню бюджетного року) їх списанням.

Проаналізувавши стан виконання робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції 12 об'єктів комунальної власності м. Києва, на основі наданих пояснень аудитором встановлено, що основними причинами їх низького виконання є:

91% (або 197,9 млн грн) – несвоєчасне виконання будівельних робіт (оформлення проєктно-кошторисної документації, експертизи проєктів, проведення процедур закупівель, карантинних обмежень) та неналежний контроль за виконанням обсягів робіт.

6% (або 12,2 млн) – брак часу для проведення робіт, оскільки фінансування передбачалося на кінець року (у грудні);

3% (або 7,3 млн грн) – відсутність дозвільних та розпорядчих документів.



Детальна інформація у додатку.

Дослідивши причини несвоєчасного виконання будівельних робіт та їх наслідки на прикладі будівництва об'єкта «Прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема у Деснянському районі», встановлено наступне.

Відповідно до експертного звіту від 01.04.2020 № 3-024-20-ЕК/КО кошторисна вартість даного об'єкта будівництва становила 68,6 млн гривень.

Програмою на 2020-2021 роки передбачалося фінансування у сумі 78,96 млн грн (на 2020 рік – 20,96 млн і на 2021 рік – 58,0 млн грн), а фактично виконано робіт на загальну суму 17,5 млн грн (за 2020 рік – 8,7 млн грн і за 2021 рік – 8,8 млн грн), що становить 22,2% від загальної суми фінансування.

Слід зауважити, що Програмою економічного і соціального розвитку м. Києва на 2018 - 2020 роки на будівництво вищезазначеного об'єкта на 2019 рік були передбачені кошти у сумі 56,0 млн грн, проте роботи були виконані на суму 1,1 млн грн, що становить лише 2% від передбаченого фінансування.

У своїх поясненнях працівники КП «Спецжитлофонд» зазначають, що відтермінування виконання робіт пов'язане з виконанням коригування проектно-кошторисної документації у зв'язку зі зміною проектних рішень та у відмові в отриманні авансу на матеріали та обладнання.

Проте, внаслідок відтермінування будівництва зазначеного об'єкта його кошторисна вартість за два роки збільшилась майже вдвічі, адже на сьогодні на експертизі знаходяться кошторисні розрахунки, в яких вартість визначена у розмірі 100,6 млн. грн, що на 58,5 млн грн більше від кошторисної вартості грудня 2018 року.

Також необхідно зазначити, що незабезпечення своєчасного та повного освоєння бюджетних коштів, на думку аудиторів, є, передусім, результатом неналежної організації та координації роботи КП «Спецжитлофонд» і головних розпорядників бюджетних коштів (департаментів) при формуванні та виконанні Програм економічного і соціального розвитку і незабезпеченні дієвого управління бюджетними коштами та дотриманні при їх використанні законодавства у сфері будівництва.

Відповідно до п.7 ст.22 Бюджетного кодексу України головний розпорядник бюджетних коштів здійснює управління бюджетними коштами у межах встановлених йому бюджетних повноважень, забезпечуючи ефективно, результативно і цільове використання бюджетних коштів, організацію та координацію роботи розпорядників бюджетних коштів нижчого рівня та одержувачів бюджетних коштів у бюджетному процесі.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Бюджетний кодекс України;
рішення Київської міської ради від 21.12.2017 № 1042/4049 «Про Програму економічного і соціального розвитку м. Києва на 2018 - 2020 роки»;
рішення Київської міської ради від 24.12.2020 № 23/23 «Про Програму економічного і соціального розвитку м. Києва на 2021 - 2023 роки».

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Звіт про виконання Програми економічного і соціального розвитку м. Києва на 2018 - 2020 роки за 2020 рік (форма № 02-ЗВІТ (річний)).
Звіт про виконання Програми економічного і соціального розвитку м. Києва на 2021 - 2023 роки за 2021 рік (форма № 02-ЗВІТ (річний)).

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор КП «Спецжитлофонд» Шарій В.В.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Пояснення надані в табличному вигляді (в додатках), описані в основних причинах невиконання (в деталях знахідки).



КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)						
-						
РЕКОМЕНДАЦІЇ						
Зміст	<p>Для забезпечення ефективного управління бюджетними коштами у межах встановлених бюджетних повноважень, досягнення результатів відповідно до встановленої мети, завдань, планів і вимог щодо діяльності розпорядника бюджетних коштів і підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління, Департаменту житлово-комунальної інфраструктури, Департаменту будівництва та житлового забезпечення, Управлінню екології та природних ресурсів, Департаменту культури, Департаменту освіти і науки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - застосувати комплекс заходів, передбачений пунктом 3 статті 26 Бюджетного кодексу України, зокрема: розглянути питання щодо організації внутрішнього контролю і внутрішнього аудиту та забезпечення їх здійснення у підприємствах, що належать до сфери їх управління; - провести нараду зі своїми підприємствами щодо важливості дотримання норм законодавства в частині повного і своєчасного освоєння бюджетних коштів, зокрема при виконання капітальних робіт та відповідно включені їх у Програми з урахуванням актуальності та можливості. 					
Очікуваний результат	Забезпечення ефективного управління бюджетними коштами, досягнення результатів відповідно до встановленої мети, завдань і планів.					
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів України (в тисячах гривень)						
Категорія порушень			К-ть	Сума		
Планування і виконання бюджетних програм та результатів їх виконання, управління бюджетними коштами			2	x		
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА (в тисячах гривень)						
	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат	З ризиком втрат		З втратами	
	К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати	К-ть
						Сума операцій
						в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями	2					
Неефективно		2	217500			
Попереджено, заощаджено						
Усунуто, повернуто						
АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №10						
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»		Бюджет:		Ні	
Процес:	Реконструкція житлового будинку		Період знахідки (рік):		2017-2021	
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ						
Здійснюючи правочин з обміну належних КП «Спецжитлофонд» майнових прав трьох квартир загальною площею 172,03 кв.м, вартість яких визначено нижче собівартості, на приватні нежитлові приміщення загальною площею 116,1 кв.м за адресою: м. Київ, вул. Дмитрівська, 60/19, без договірною узгодження відповідної доплати на користь Підприємства, можливість						



застосування якої передбачена нормами Цивільного кодексу України, Підприємством, на думку аудиторів, фактично надано не обумовлену перевагу власнику таких нежитлових приміщень та проведено економічно недоцільний, неефективний та нерівноцінний обмін майнових прав на квартири, внаслідок чого розрахунково втрачено (недоотримано) щонайменше **797,8 тис. гривень.**

Крім того, у зазначеному договорі не передбачено також зобов'язань на здійснення відповідних доплат у разі фактичного збільшення площі квартир за результатами проведення технічної інвентаризації по факту завершення будівництва, внаслідок чого Підприємством розрахунково втрачено (недоотримано) **175,8 тис. гривень.**

ПРИЧИНИ

При укладанні договору обміну не враховано собівартості реконструкції та невизначено доплату за фактичне збільшення площі за результатами проведення технічної інвентаризації.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризика, втрати)

Втрата (недоотримано) Підприємством грошових коштів у сумі 973,6 тис. гривень.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Відповідно до статті 47 Конституції України, статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 29, 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статей 7, 110, 111 Житлового кодексу Української РСР, Розпорядження Президента України від 04.06.96 № 136/96-рп «Про заходи щодо залучення коштів населення для будівництва житла», беручи до уваги Розпорядження Представника Президента України Шевченківської районної державної адміністрації м. Києва від 22.11.93 № 997 «Про затвердження акту обстеження технічного стану будинку № 60/19 «А», «Б» по вулиці Дмитрівській», розпорядження Шевченківської районної у м. Києві державної адміністрації від 25.11.2003 № 2004 «Про визнання будинку N 60/19 «А», «Б» на вул. Дмитрівській гострoаварійним та загрожуючим обвалом», в межах функцій органу місцевого самоврядування виконавчим органом Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) видано розпорядження від 17.01.2012 № 61 «Про реконструкцію з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19 у Шевченківському районі», яким, зокрема, передбачено:

- Шевченківській районній в місті Києві державній адміністрації передати, а КП «Спецжитлофонд» прийняти у господарське відання будинки на вул. Дмитрівській, 60/19 у встановленому законодавством порядку.
- Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) разом з КП «Спецжитлофонд» забезпечити відселення громадян, які проживають та зареєстровані в будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, на інше місце проживання.
- Визначити КП «Спецжитлофонд» замовником реконструкції з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19.

Водночас, КП «Спецжитлофонд» серед іншого передбачено вирішувати майново-правові питання у порядку, встановленому чинним законодавством.

Встановлено, що у рамках виконання вищезазначеного розпорядження, між КП «Спецжитлофонд», в особі директора Шарія В.В. та фізичною особою Юхименко В.В. (далі в картці – Фізична особа) укладено договір від 29.12.2007 № 13-02-291217-24 (далі в картці – Договір), предметом якого є передача Підприємством та прийняття Фізичною особою майнових прав на квартири №№ 11, 15, 17 у житловому будинку за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19 у м. Києві, з одночасним зобов'язанням Фізичної особи відмовитися від права власності на належні їй нежитлові приміщення з № 1 по № 9 в будинку за згаданою адресою (далі в картці – Нежитлові приміщення) (договір купівлі-продажу нежилих приміщень від 28.02.2013, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Прокопенко Л.В., зареєстрованого в реєстрі за № 611, номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно — 536891).

Умовами пункту 2.3 Договору передбачено, що відмова від права власності за цим Договором полягає у вчиненні дій Фізичною особою спрямованих на припинення належного їй



права приватної власності на Нежитлові приміщення з підстав, передбачених статтями 347, 349 Цивільного кодексу України, з дотриманням вимог чинного законодавства України.

Пунктом 2.4 зазначеного договору сторони узгодили, що підписанням цього Договору Фізична особа підтверджує відсутність претензій стосовно проведення реконструкції та погоджується зі знесенням (у разі необхідності) Нежитлових приміщень.

Відповідно до пункту 2.5 Договору Фізична особа вважається такою, що виконала своє зобов'язання за цим Договором тільки після отримання відповідної інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про припинення її права власності на Нежитлові приміщення. Підприємство вважається таким, що виконало свої зобов'язання за цим Договором після прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію та передачі Фізичній особі усіх документів, необхідних для реєстрації права власності Фізичної особи на визначені у п.2.7 Договору квартири.

Пунктом 2.7 Договору визначено наступні характеристики квартир:

№ п/п	Тип	Поверх	№ квартири	Кількість кімнат	Житлова площа, кв.м	Загальна площа, кв.м
1	1а	4	11	1	14,9	47,8
2	1а	5	15	1	14,9	47,8
3	2в	6	17	2	38,9	76,43
Всього					59,6	172,03

Згідно зі звітом про незалежну оцінку ринкової вартості Нежитлових приміщень загальною площею 116,10 кв. м., складеного ФОП Корольовим В.М., ринкова вартість об'єкта станом на 23.08.2017 становить 4300,0 тис. грн, тобто, вартість 1 кв. м складає 37,0 тис. грн (4300,0/116,1).

Відповідно до умов договору, на дату укладання цього Договору, ринкова вартість нежитлового приміщення (відповідно до Звіту про незалежну оцінку ринкової вартості нежитлових приміщень з № 1 по № 9 (групи приміщень № 9) (в літ. А) загальною площею **116,1 кв. м**, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Дмитрівська, 60, підготовленого суб'єктом оціночної діяльності ФОП Корольовим В.М. (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 922/16 від 12.11.2016)) у 2017 році є **рівнозначною ринковій вартості квартир**, визначеною відповідно до Звіту про незалежну оцінку майна за об'єктом оцінки: «Майнові права на житлові приміщення загальною площею 2529,8 кв. м в незавершеній реконструкції з надбудовою житлового будинку, розташованого за будівельною адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Дмитрівська, 60/19», складеного суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «ОК «Золотий Лев» 14 вересня 2017 року (документів з незалежної оцінки, проведеної ТОВ «ОК «Золотий Лев» від 14.09.2017, для дослідження не надано у зв'язку з їх вилученням слідчим управлінням ГУ СБУ у м. Києві та Київській області в рамках провадження № 1-кв/752/755/20 (протокол вилучення від 22.01.2020)).

Тобто, згідно вищезазначеного звіту про незалежну оцінку, ринкова вартість одного квадратного метра квартир 11, 15 та 17 становить **24 995,64 грн** (4 300 000,0 грн / 172,03 кв.м).

Водночас, відповідно до Експертного звіту від 27.11.2017 № 2146/е/17, виданого Державним підприємством «Державний науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут «НДІпроектреконструкція» щодо розгляду проектної документації за робочим проектом: «Реконструкція з надбудовою житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19 у Шевченківському районі м. Києва» розраховано собівартість будівництва 1 кв. м у розмірі **29 633,36 грн** (85 735 237,82 грн/(2529,8 кв.м квартири + 363,4 кв.м нежитлових приміщень)), що на **4 637,72 грн (18,5%)** більше ніж визначено суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «ОК «Золотий Лев».

В свою чергу, проаналізувавши розміщені на інтернет-ресурсах середні ринкові ціни на нерухомість (<https://novostroyki.realt.ua/ua/statistics-novostroyki-business-klass-kiev-shevchenkivskiy-rayon/>) встановлено, що середня вартість 1 кв. м квартири у новобудові класу «бізнес» у Шевченківському районі м. Києва станом на 1 серпня 2017 року становила 30186,0 грн, на 1 вересня 2017 року - 30799,0 грн, на 1 жовтня 2017 року - 36816,0 грн, на 1



листопада 2017 року – 30880,0 грн, на 1 грудня 2017 року - 36883,0 грн та 1 січня 2018 року – 31964,0 грн, що також значно вище за вартість, визначену суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «ОК «Золотий Лев».

Слід відмітити, що КП «Спецжитлофонд» реалізовано квартири в будинку за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, впродовж 2018-2020 років в діапазоні від 30,0 тис. грн до 34,0 тис. грн за 1 кв. м, нежитлове приміщення площею 362,9 кв. м - вартістю 33,00 тис. грн за 1 кв. метр.

Необхідно зазначити, що згідно з пунктом 3.3 Положення «Про комісію з визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів будівництва, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць)», затвердженого наказом директора КП «Спецжитлофонд» від 27.05.2015 № 33-г (далі – Положення) ринкова вартість 1 кв. м загальної площі квартир або приміщень соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце, паркінг, тощо) визначається шляхом проведення незалежної експертної оцінки, яка затверджується Комісією після її розгляду та аналізу. При затвердженні ринкової вартості 1 кв. м загальної площі враховуються **собівартість будівництва** (реконструкції, капітального ремонту) даного об'єкта, **рівень цін на ринку нерухомості м. Києва** та звіт про незалежну експертну оцінку.

Однак, у випадку майнового обміну між КП «Спецжитлофонд» та гр. Юхименко В.В. перед укладанням Договору від 29.12.2017 Комісією не складався протокол із затвердженням експертного звіту оцінки ТОВ «ОК «Золотий Лев» від 14.09.2017 трьох квартир КП «Спецжитлофонд» загальною площею 172,03 кв. м по ціні 25,0 тис. грн за 1 кв. м (еквіваленту обміну) з урахуванням, зокрема, наявної на підприємстві інформації щодо собівартості будівництва у розмірі 29,63 тис. грн за 1 кв. м.

Виходячи із системного змісту умов Договору вбачається, що укладений сторонами Договір за своєю правовою природою є договором міни.

Правові основи укладення договорів міни регулюються нормами Цивільного кодексу України, зокрема, статтею 715. За договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар.

Відповідно до частини першої статті 716 Цивільного кодексу України до договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін (частина друга статті 715 Цивільного кодексу України).

Частиною четвертою статті 715 Цивільного кодексу України унормовано, що право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом.

Разом з тим, частина третя статті 715 Цивільного кодексу України передбачає, що договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості.

Враховуючи вищевикладене, допустивши укладення правочину на подібних умовах, на думку аудиторів, Підприємством тим самим фактично надано перевагу фізичній особі Юхименко В.В. та здійснено економічно недоцільний, неефективний та нерівноцінний обмін майнових прав на квартири, внаслідок чого Підприємством розрахунково втрачено (недоотримано) щонайменше **797,8 тис. гривень**.

Крім того, відповідно до технічного паспорту на будинок за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, який введено в експлуатацію в 2020 році (Сертифікат готовності серії KB №122201118688 від 18.11.2020), загальна площа квартир, які підлягали обміну, становить 177,2 кв. м. (№ 11 квартира - 49,1 кв. м; № 15 квартира - 49,1 кв. м; № 17 квартира - 79,0 кв. м), що на 5,17 кв. м більше, ніж зазначено у Договорі.

При цьому, умовами Договору не передбачено зобов'язання Фізичної особи здійснити відповідну доплату у разі фактичної зміни площі за результатами проведення технічної



інвентаризації по факту завершення будівництва, внаслідок чого Підприємством розрахунково втрачено (недоотримано) 175,8 тис. гривень (5,17 кв.м x 34,0 тис. грн).

На письмовий запит аудиторів від 06.09.2022 № 14 щодо пояснення відсутності компенсації різниці фактично переданих площ квартир по обміну, тим, що були передбачені Договором, відповіді не отримано.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Цивільний кодекс України.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Договір, експертний звіт, звіти про незалежну оцінку ринкової вартості, технічний паспорт.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор Шарій В.В.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Згідно з поясненням заступника директора КП «Спецжитлофонд» Боженко Н.М. (лист від 12.09.2022 №056/24-995 в додатках) слідує, що «обмін між КП «Спецжитлофонд» та власником нежитлового приміщення загальною площею 116,10 кв. м здійснювався згідно розпорядження на договірних засадах та з врахуванням оціночних звітів про вартість майна».

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ЗНАХІДКИ (назва, ЄДРПОУ)

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст	Внести зміни до Положення «Про комісію з визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів будівництва, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць)», передбачивши, що при затвердженні оцінок експертних звітів щодо вартості квартир обов'язковий розгляд комісією із відповідним відображенням у протоколі показника собівартості квартир для уникнення збиткових продажів.
--------------	---

Очікуваний результат

Повнота отримання доходів Підприємства.

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів

(в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-ть	Сума
Управління комунальним майном	2	х

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА

(в тисячах гривень)

Порушення/недоліки	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч. потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями	2								
Неефективно							2	4300,0	973,6
Попереджено, заощаджено									
Усунуто, повернуто									



АУДИТОРЬСЬКА ЗНАХІДКА №11			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Ні
Процес:	Продаж квартир	Період знахідки (рік):	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>При формуванні цінової політики під час втілення проекту реконструкції з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, реалізація якого передбачалась на умовах фінансової самоокупності, Підприємством практично не встановлено взаємозалежності між фінансовими ресурсами і джерелами їх формування, доходами, витратами і фінансовим результатом, внаслідок чого грошові надходження від реалізації майнових прав (64,7 млн. грн без ПДВ) навіть не досягли понесених на об'єкт витрат (69,43 млн. гривень без ПДВ) спричинивши тим самим недофінансування проекту у сумі 4,73 млн грн або 5,7 млн грн з ПДВ, покриття якого, враховуючи відсутність бюджетних призначень на зазначені цілі, ймовірно здійснено за рахунок обігових коштів Підприємства, що свідчить про неефективне та недосконале фінансове планування комерційної діяльності, результат якої не забезпечив досягнення статутної мети Підприємства з отримання прибутку.</p> <p>Зазначене вірогідно стало можливим у зв'язку із неврахуванням у ціні продажу майнових прав на нерухомість вартості будівництва 7 квартир загальною площею 481,26 кв.м, які не підлягали реалізації (4 квартири належні до комунальної власності та по 3 квартирах здійснено процедуру обміну).</p> <p>Слід відмітити, що з метою упорядкування господарської діяльності КП «Спецжитлофонд», підвищення його ефективної діяльності, отримання прибутку та наповнення місцевого бюджету податками Київською міською радою прийнято відповідне рішення від 22.04.2021 №600/641, яким надано згоду на продаж КП «Спецжитлофонд» 4 квартир у вищезазначеному житловому будинку, що з одночасним відчуженням майна територіальної громади міста Києва ймовірно покращить фінансове становище Підприємства.</p>			
ПРИЧИНИ			
Невстановлення взаємозалежності між фінансовими ресурсами і джерелами їх формування, доходами, витратами і фінансовим результатом.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)			
Втрати (недоотримання доходів) у сумі 5,7 млн грн внаслідок прийняття неефективних управлінських рішень.			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
<p>Розпорядженням КМДА від 17.01.2012 № 61 «Про реконструкцію з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, у Шевченківському районі» (далі – розпорядження №61) КП «Спецжитлофонд» визначено замовником реконструкції з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, та доручено спільно з Головним управлінням житлового забезпечення КМДА забезпечити відселення громадян, які проживають та зареєстровані в будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, на інше місце проживання.</p> <p>Пунктом 4.6. розпорядження №61 передбачено КП «Спецжитлофонд» здійснити фінансування реконструкції з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19 у Шевченківському районі <i>за рахунок залучених коштів</i> у встановленому законодавством порядку.</p> <p>Згідно з Сертифікатом готовності серії КВ №122201118688 від 18.11.2020 будинок за адресою: вул. Дмитрівській, 60/19, у Шевченківському районі введено в експлуатацію та, за обліковими даними, вся житлова та нежитлова нерухомість, яка підлягала продажу, - реалізована.</p> <p>Досліджуючи аналітичні дані бухгалтерського обліку по рахунку 702 «Дохід від реалізації товарів» встановлено, що КП «Спецжитлофонд» отримано доходи від реалізації майнових прав (квартир) у житловому будинку за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, у Шевченківському районі на загальну суму 64,7 млн. грн без ПДВ (77,64 млн. грн з ПДВ).</p> <p>При цьому, згідно даних бухгалтерського обліку по субрахунку 1512 «Реконструкція» для</p>			



реконструкції зазначеного будинку Підприємством понесено витрати у сумі **69,43** млн. гривень (без ПДВ).

Тобто при формуванні цінової політики під час втілення проєкту реконструкції з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, реалізація якого за умовами розпорядження № 61 передбачалась на умовах фінансової самоокупності, Підприємством практично не встановлено взаємозалежності між фінансовими ресурсами і джерелами їх формування, доходами, витратами і фінансовим результатом, внаслідок чого грошові надходження від реалізації майнових прав навіть не досягли понесених витрат на об'єкт, спричинивши тим самим недофінансування проєкту у сумі 4,73 млн грн або **5,7 млн грн** з ПДВ, покриття якого, враховуючи відсутність бюджетних призначень на зазначені цілі, ймовірно здійснено за рахунок обігових коштів Підприємства, що свідчить про неефективне та недосконале фінансове планування комерційної діяльності, результат якої не забезпечив досягнення статутної мети Підприємства з отримання прибутку.

Зазначене вірогідно стало можливим у зв'язку із неврахуванням у ціні продажу майнових прав на житлові та нежитлові приміщення вартості будівництва 7 квартир загальною площею 481,26 кв.м., які не підлягали продажу (4 квартири належили до комунальної власності внаслідок відселення та по 3 квартирах здійснено процедуру обміну).

Так, відповідно до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31.05.2013 № 835 «Про відселення мешканців з будинків на вул. Гоголівській, 32-а та на вул. Дмитрівській, 60/19, вул. Гарматній, 20, що підлягають реконструкції» та рішення Київської міської ради від 24.09.2015 № 43/1946 «Про укладання договорів міні квартир (житлових приміщень) з фізичними особами» укладено договори міні між Київською міською радою та фізичними особами – власниками житлових приміщень. За умовами договорів право власності на квартири №1, №3, №4 та №8 за адресою: вул. Дмитрівська №60/19, набуває Київська міська рада.

Також у рамках виконання розпорядження КМДА від 17.01.2012 № 61 «Про реконструкцію з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, у Шевченківському районі» КП «Спецжитлофонд» здійснено безоплатний обмін майнових прав 3 квартир на приватне нежитлове приміщення (*Аудиторська знахідка №10*).

Слід відмітити, що при плановій беззбитковій ціні продажу майнових прав на нерухоме майно житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, у розмірі 35,5 тис. грн/кв.м (85,74 млн грн* / (2 048,54 кв.м** + 363,4 кв.м***)) та фактичній у розмірі 33,16 тис. грн/кв.м (82,55 млн грн**** / (2126,9 кв.м + 362,9 кв.м)) їх реалізація КП «Спецжитлофонд», за винятком квартири № 20 (41,8 тис. грн/кв.м), здійснювалась у більшості випадків нижче середньої ціни (32,5 тис. грн) у межах діапазону, визначеного експертною оцінкою (30-35 тис. грн за 1 кв. м) від 30,00 тис. грн/кв.м до 34,00 тис. грн/кв.м.

При цьому, ціни фактично встановлювались на власний розсуд, без документально підтвердженого аналізу ринку фахівцями Підприємства та аргументації знижок у випадках проблемності продажу.

* загальний кошторис витрат згідно з Експертним звітом від 27.11.2017 №2146/е/17 виданого Державним «Державний науково-дослідний та проєктно-інженерний інститут «НДІПроектреконструкція» щодо розгляду проєктної документації за робочим проєктом «Реконструкція з надбудовою житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, у Шевченківському районі м. Києва»;

** загальною площею квартир у будинку без врахування площі квартир, які не підлягають продажу;

*** площа вбудованих нежитлових приміщень;

**** фактична вартість реконструкції.

Вважаємо за потрібне наголосити, що (як зазначено у пояснювальній записці до проєкту рішення), з метою упорядкування господарської діяльності КП «Спецжитлофонд», підвищення його ефективної діяльності, отримання прибутку та наповнення місцевого бюджету податками Київською міською радою прийнято рішення від 22.04.2021 №600/641 (далі – Рішення №600/641) «Про продаж житлових приміщень комунальної власності територіальної громади міста Києва, які набуті комунальними підприємствами внаслідок здійснення своєї статутної діяльності», яким надано згоду на продаж КП «Спецжитлофонд» житлових приміщень (квартири №№ 1, 3, 4, 8 загальною площею 303,6 кв.м), які належать до комунальної власності територіальної громади



міста Києва.								
Пунктом 2.3 Рішення №600/641 передбачено, що кошти від продажу об'єктів нерухомості майна, визначеного у додатку до цього рішення, залишити у розпорядженні комунальних підприємств та використовувати у своїх господарських діяльності.								
ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ								
Рішення КМР від 22.04.2021 №600/641 «Про продаж житлових приміщень комунальної власності територіальної громади міста Києва, які набуті комунальними підприємствами внаслідок здійснення своєї статутної діяльності».								
Розпорядження КМДА від 17.01.2012 р. № 61 «Про реконструкцію з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19 у Шевченківському районі».								
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ								
Договори продажу квартир, експертні звіти щодо вартості будівництва, протоколи затвердження цін продажу квартир, дані бухгалтерського обліку (рах.15, рах.702).								
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ								
Директор Шарій В.В., члени комісії з визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів будівництва, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісце).								
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ								
Пояснення не надані.								
КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)								
-								
РЕКОМЕНДАЦІЇ								
Зміст	З метою визначення та затвердження безбиткових цін продажу майнових прав на нерухомість, на етапі планування будівництва (реконструкції) розглянути питання розроблення Порядку визначення-ціни безбитковості продажу квартир (майнових прав на нерухомість).							
Очікуваний результат	Покриття витрат будівництва джерелами фінансування. Визначення та затвердження безбиткових цін продажу квартир (майнових прав на нерухомість).							
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів							(в тисячах гривень)	
Категорія порушень							К-ть	Сума
Порушення, що призвели до втрат фінансових і матеріальних ресурсів							1	5679,4
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА							(в тисячах гривень)	
Порушення/недоліки	К-ть порушень <small>Бод. оцінки</small>	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами	
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати	К-ть	Сума операцій
З порушеннями						1	82546,7	5679,4
Неефективно								
Попереджено, заощаджено						x	x	x
Усунуто, повернуто								

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №12

Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Ні
--------------------------------	--------------------	----------------	----

Процес:	Продаж квартир	Період знахідки:	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>Досліджуючи на прикладі організації та здійснення операцій з продажу квартир за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, формування Підприємством цінової політики можна дійти висновку про те, що зазначений процес супроводжується недосконалістю діючої системи внутрішнього контролю та/або існуючими можливостями обійти такий контроль, а прийняті у рамках здійснення такої діяльності управлінські рішення є, на думку аудиторів, здебільшого неефективними та незорієнтованими на примноження фінансових ресурсів та зростання фінансових результатів.</p> <p>Виникненню такої ситуації сприяла низка внутрішніх та зовнішніх факторів, найвпливовішими з яких можна виділити наступні:</p> <ul style="list-style-type: none"> • механізм ціноутворення ґрунтується виключно на результатах експертної оцінки про вартість кв.м, яка визначається суб'єктами оціночної діяльності в діапазоні величин (від 30,0 тис. грн - до 35,0 тис. грн) без ринкових досліджень фахівцями Підприємства та без урахування собівартості (ціни беззбитковості). При цьому, при здійсненні операцій з купівлі-продажу майнових прав максимальне значення таких величин Підприємством жодного разу не застосовувалось; • негнучка та непрозора маркетингова цінова політика Підприємства унеможливило відкрите, регламентоване та обґрунтоване застосування ціноутворення та системи знижок. Зокрема, знижки приймаються посадовими особами Підприємства, як правило, на власний розсуд без відповідного документального обґрунтування, а при здійсненні заходів щодо визначення цін не враховуються нетипові планування квартир в ексклюзивних проектах. • відсутність реєстраційного обліку комісійних протоколів, якими встановлюється поточна ціна кв. м, та невідображення їх реєстраційних індексів безпосередньо у договорах купівлі-продажу негативно впливають на процес внутрішнього контролю з виконання і оперативного використання наявної у документах інформації, що дозволяє маніпулювати відображеними у таких протоколах кількісно-вартісними показниками. 			
ПРИЧИНИ			
Недосконалість діючої системи внутрішнього контролю.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)			
Непрозорість цінової політики.			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
<p>В ході дослідження питання формування ціни на житлові та нежитлові приміщення встановлено, що поточна ціна 1 кв.м по об'єкту будівництва визначається Комісією з встановлення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів інвестування, ринкової ціни будівництва, реконструкції та капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць) (далі – Комісія), на підставі звітів про незалежну експертну оцінку, проведену суб'єктами оціночної діяльності за замовленням КП «Спецжитлофонд».</p> <p>Рішення Комісії оформлюються протоколами, які підписуються головою, секретарем, членами комісії та затверджуються директором КП «Спецжитлофонд», із зазначенням номера та дати протоколу.</p> <p>Однак, реєстрація протоколів у КП «Спецжитлофонд» не ведеться.</p> <p>Слід відмітити, що згідно з попереднім аудитом Департаменту (Аудиторський звіт від 09.12.2019 №070-5- 3/40) була надана рекомендація щодо необхідності ведення журналу реєстрації протоколів, станом на 01.10.2022 дана рекомендація не врахована.</p> <p>Комісія, здійснює свою діяльність відповідно до положення «Про комісію з визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів будівництва, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць)», затвердженого наказом директора КП «Спецжитлофонд» від 27.05.2015 №33-г (далі – Положення).</p> <p>Згідно з п.3.3 Положення ринкова вартість 1 кв.м загальної площі квартир або приміщень соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані</p>			



нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце, паркінг, тощо) визначається шляхом проведення незалежної експертної оцінки, яка затверджується Комісією після її розгляду та аналізу. При затвердженні ринкової вартості 1 кв.м загальної площі враховуються собівартість будівництва (реконструкції, капітального ремонту) даного об'єкта, рівень цін на ринку нерухомості м Києва та звіт про незалежну експертну оцінку.

Згідно з п.3.4 Положення Комісія в окремих випадках може надавати знижку після аналізу ринкової ціни на квартири та на приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце, паркінг тощо).

Після надання Комісією знижки вартість поточної ціни вимірної одиниці об'єктів інвестування, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального згідно ремонту Положення не може бути меншою ніж собівартість будівництва 1 кв.м об'єкту інвестування. При наданні знижки приймається відповідне рішення Комісії.

Копія Положення у додатках.

В ході аудиту не встановлено випадків застосування знижок при визначенні цін продажу за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, хоча на Підприємстві наголошувалось на те, що ціни продажу могли бути невисокими у зв'язку з тим, що «відсутня прибудинкова територія та паркінг, що істотно впливає на попит» (лист Підприємства від 12.09.2022 №056/24-995 в додатках).

Встановлено, що комісія при визначенні поточних цін за 1 кв.м за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, у Шевченківському районі м. Києва керувалась висновками про вартість майна ПП «ЗОЛОТИЙ ЛЕВ» (в діапазоні від 30,0 тис. грн – 35,0 тис. грн), при цьому, реалізація здійснювалася від 30,00 тис.грн/кв.м до 34,00 тис.грн/кв.м. (більшість продажів нижче середньої ціни (32,5 тис. грн), за винятком квартири № 20 (41,8 тис. грн/кв.м).

В ході аудиту надано інформацію Підприємства (довідна записка від 10.11.2021, в додатках) по об'єкту житлового будівництва за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, у Шевченківському районі м. Києва, доходи від реалізації яких отримані протягом 2020 – I півріччя 2021 року з зазначенням протоколів щодо встановлення поточних цін за підписом в.о. начальника відділу інвестицій КП «Спецжитлофонд» Д.Усової.

Згідно з інформацією надано протоколи комісії з визначення поточних цін вимірної одиниці об'єктів інвестування, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць) від 10.10.2019 №13-6-101019-1, від 27.12.2019 №13-6-271219-1 та від 10.07.2020 №13-6-100720-1.

Аналізуючи визначення цін в договорах купівлі-продажу майнових прав за 2020-2021 роки встановлено факт укладання Договору купівлі-продажу майнових прав від 07.05.2020 року №13-03-070520-1 (далі - Договір №13-03-070520-1) між КП «Спецжилофонд», в особі заступника директора з економіки та фінансів Боженко Н.М. (далі – Продавець), та ТОВ «ТОПЛОКСІНВЕСТ» (далі – Покупець), згідно з яким Продавець продає, а Покупець придбає майнові права на квартиру №29 (чотирьохкімнатна) розташована на 9-10 поверхах загальною площею 152,80 м.кв.) у житловому будинку за будівельною адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, у Шевченківському районі м. Києва, вартістю майнових прав – 4,66 млн грн (розрахунок проведено згідно з графіком платежів), виходячи з вартості майнових прав **30,5 тис. грн** за 1 кв. м.

Відповідно до наданої Підприємством інформації (довідки) Договір №13-03-070520-1 укладався згідно з протоколу від 10.10.2019 №13-6-101019-1 (ціна 1 кв.м. за умовами протоколу та договору повинна становити за 1 кв.м. **32,0 тис. грн**). Слід відмітити, що номер чи дата протоколу в Договорі №13-03-070520-1 не зазначено.

На запит щодо пояснення стосовно різниці в ціні отримано відповідь заступника директора Боженко Н.М. (в додатках): «... надаємо копію протоколу, на підставі якого укладений договір купівлі продажу майнових прав на квартиру №29».

Слід відмітити, що наданий протокол від 15.04.2020 №13-06-150420-1, ціни в якому були затверджені і відповідали тим, що в Договорі №13-03-070520-1, попередньо згідно з наданою



інформації Підприємством був відсутній.

Крім цього, продаж Підприємством майнових прав на квартиру №32 загальною площею 228,7 кв.м, яка має 3 поверхи і ознаки індивідуальності (купольний дах з ілюмінаторними вікнами тощо) здійснювався за ціною на загальних підставах без індивідуального підходу її визначення з урахуванням її ексклюзивності у сумі 7,09 млн грн, виходячи з вартості за 1 кв.м 31,0 тис. гривень.



Ексклюзивна квартира (виділена червоним), вул. Дмитрівська, 60/19.

Враховуючи вищезазначені факти, на думку аудиторів, можна зробити висновок, що Комісія проводить непрозору політику щодо встановлення цін на майнові права, а саме в частині індивідуальності квартир, аналізу ринку (інтернет-джерел), застосування знижок, фактичного встановлення цін на підставі протокольних рішень, за відсутності їх реєстрації в журналі та посилання в договорах.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Розпорядження КМДА від 17.01.2012 р. № 61.

Положення «Про комісію з визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів будівництва, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць)», затверджене наказом директора КП «Спецжитлофонд» від 27.05.2015 № 33-г.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Договори продажу квартир, експертні звіти щодо вартості будівництва, протоколи затвердження цін продажу квартир, дані бухгалтерського обліку (рах.15, рах.702), облікові бухгалтерські регістри по рахунку 31 «Поточні рахунки в національній валюті».

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор Шарій В.В., члени комісії з визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів будівництва, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць).

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Згідно з поясненням заступника директора КП «Спецжитлофонд» Боженко Н.М. (лист Підприємства від 12.09.2022 №056/24-995 в додатках): «...Рівень цін на первинному ринку

нерухомості досліджується за допомогою звітів про оцінку майна, які складаються Суб'єктами оціночної діяльності згідно Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінку діяльності України» (копія одного із звітів додається). Зазначаємо, що співробітниками КП «Спецжитлофонд» не мають доступу до Єдиної бази даних звітів про визначення оціночної або ринкової вартості та не мають достатньої кваліфікації для проведення фахових досліджень цін на ринку нерухомості.

Також інформуємо, що КП «Спецжитлофонд» не має відношення до інформації, що розміщується на різних інформаційних сайтах у тому числі і на сайті «Луи». Реклама об'єктів у ЖБ на вул. Дмитрівській, 60/19, за допомогою таких сайтів не здійснювалась.

Звертаємо Вашу увагу, що будівництво об'єктів по вул. Дмитрівській, 60/19, є реконструкцією з надбудовою за відповідним проектом «Реконструкція з надбудовою житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, у Шевченківському районі м.Києва», який був затверджений 24 листопада 2017 року Державним науково-дослідним та проектно-вишукувальним інститутом «НДПРОЕКТРЕКОНСТРУКЦІЯ». Реконструкція у межах старої забудови не може бути типовою з дотримання усіх сучасних вимог до новобудов. Кожен реконструйований будинок є єдиним, тобто індивідуальним.

Також інформуємо, що проведення реконструкції у межах існуючого фундаменту старого будинку унеможливило проєктування квартир з функціональним сучасним плануванням. Враховуючи існуючі обмеження, планування у ЖБ на вул. Дмитрівській 60/19, не можна віднести до інвестиційно надцікавих. Зазначений об'єкт не може віднести і до категорії «Підвищеної комфортності», оскільки площа квартир менше, ніж передбачено у цій категорії. Крім того, в об'єкті відсутня прибудинкова територія та паркінг, що істотно впливає на попит». «Також надаємо копію протоколу, на підставі якого укладений договір купівлі продажу майнових прав на квартиру №29».

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст	Розробити і затвердити: 1. Порядок визначення ціни безбитковості продажу квартир (майнових прав) перед початком їх реалізації. 2. Типовий протокол з визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів будівництва, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць) із зазначенням розрахункової собівартості (ціни безбитковості) та очікуваної прибутковості, аналізу ринку тощо. 3. Форму ведення журналу реєстрації протоколів визначення цін продажу квартир (майнових прав). 4. Зміни в типовому договорі продажу квартир (майнових прав), передбачивши посилання на протокол визначення ціни.			
Очікуваний результат	Справедливе ціноутворення продажу квартир (майнових прав).			
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів			(в тисячах гривень)	
Категорія порушень			К-ть	Сума
Функціонування системи внутрішнього контролю			4	х
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА			(в тисячах гривень)	
Порушення/недоліки	К-ть	Без ризику втрат	З ризиком втрат	З втратами



	К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями	4							
Неефективно								
Попереджено, заощаджено						x	x	x
Усунуто, повернуто								

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №13			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Ні
Процес:	Виконання договору купівлі-продажу майнових прав	Період знахідки (рік):	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
Внаслідок незастосування КП «Спецжитлофонд», передбачених умовами договорів на продаж майнових прав на квартири №12 та №29 у житловому будинку за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, штрафних санкцій (пені) за недотримання термінів оплати платежів, КП «Спецжитлофонд» упущено вигоди у сумі 90,7 тис. гривень .			
ПРИЧИНИ			
Недостатній контроль за своєчасністю виконання умов договору.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)			
Підприємством упущено можливість надходження додаткових коштів у сумі 90,7 тис. гривень .			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
Протягом 2020 – 2021 років КП «Спецжитлофонд» уклалися договори на купівлю-продаж майнових прав за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Дмитрівська, 60/19 з фізичними та юридичними особами.			
Відповідно до умов зазначених договорів (п. 4.6), за несвоєчасне внесення покупцем передбачених договором платежів покупець сплачує на користь Підприємства пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми за кожен день прострочки.			
Досліджуючи дотримання покупцями розрахунково-платіжної дисципліни встановлено, що під час виконання умов договорів на купівлю-продаж майнових прав від 13.04.2020 № 13-03-130420-1 (покупець – фізична особа) та від 07.05.2020 № 13-03-070520-1 (покупець – ТОВ «ТОПЛЮКСІНВЕСТ») покупцями несвоєчасно вносились платежі на користь КП «Спецжитлофонд».			
При цьому, всупереч ч. 1, 2 ст. 193 Господарського кодексу України та ч. 1 ст. 629 Цивільного кодексу України за несвоєчасне виконання покупцями своїх зобов'язань, КП «Спецжитлофонд» не застосовувалась передбачена договорами відповідальність, у результаті чого Підприємством упущено можливість додаткових надходжень коштів у сумі 90,7 тис. гривень .			
Розрахунок штрафних санкцій у додатках до звіту.			
Як пояснила заступник директора КП «Спецжитлофонд» Боженко Н.М. «здійснення деяких платежів з відтермінуванням сум внесків у зазначеному будинку, відбувалось у період дії карантину, встановленому Кабінетом Міністрів України та який був віднесений до числа форс-мажорних обставин. З урахуванням звернень інвесторів, відповідно узгоджувалися терміни оплати та нарахування пені не проводилося».			
Слід відмітити, що пунктом 4.2 Договорів купівлі-продажу майнових прав визначено, що			



Сторони не несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у випадку виникнення обставин непереборної сили, а саме війна, воєнні дії, прояви тероризму, землетруси, повені чи інші стихійні лиха, що **виникли після укладання Договору**, яких Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконувати свої обов'язки. Сторона, для якої створилися неможливість виконання зобов'язань за цим Договором, повинна в письмовій формі негайно сповістити іншу Сторону про початок і припинення обставин непереборної сили. Наявність та строк дії обставин непереборної сили підтверджується довідкою Торгово-промислової палати України та не звільняє Сторони від виконання зобов'язань за цим Договором в разі закінчення дії цих обставин непереборної сили.

Однак, будь-яких письмових сповіщень покупців майнових прав за договорами від 13.04.2020 № 13-03-130420-1 (покупець – фізична особа) та від 07.05.2020 № 13-03-070520-1 про початок і припинення обставин непереборної сили та /або довідок Торгово-промислової палати України про наявність та строк дії обставин непереборної сили Підприємством для дослідження не надано.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Договори, Додаткові угоди до договорів, банківські виписки.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор Шарій В.В.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Згідно з письмовим поясненням заступника директора КП «Спецжитлофонд» Боженко Н.М. (в додатках) слідує, що «здійснення деяких платежів з відтермінуванням сум внесків у зазначеному будинку, відбувалось у період дії карантину, встановленому Кабінетом Міністрів України та який був віднесений до числа форс-мажорних обставин. З урахуванням звернень інвесторів, відповідно узгоджувалися терміни оплати та нарахування пені не проводилося».

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)

ТОВ «ТОПЛЮКСІНВЕСТ»(41494333), гр. Трахачов О.О.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст	Розробити (переглянути) попереджувальні та виявляючі заходи контролю для зменшення ризиків несвоєчасного/неповного виконання грошових зобов'язань за договорами на купівлю-продаж майнових прав шляхом встановлення періодичної управлінської підзвітності та інформаційно-комунікаційного обміну відповідальних за даний напрямок працівників та послідовного алгоритму дій у разі настання ризикових подій.
--------------	---

Очікуваний результат	Повнота та своєчасність виконання умов договорів, посилення платіжної дисципліни.
-----------------------------	---

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів

(в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-ть	Сума
Функціонування системи внутрішнього контролю	1	x
Порушення, що призвели до втрат фінансових і матеріальних ресурсів	2	90,7

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА

(в тисячах гривень)

Порушення/недоліки	К-ть порушень Бод. бални	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч. по тен	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати



Handwritten signature

						цій ні втр ати			
З порушеннями	1						2	7646,0	90,7
Неефективно									
Попереджено, заощаджено							x	x	x
Усунуто, повернуто									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №14

Підконтроль- ний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Ні
Процес:	Оренда житлового фонду	Період знахідки (рік):	2020-2021

КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ

Аудиторами встановлено, що у 2020-2021 роках Підприємством недоотримано доходів від орендної плати по укладених договорах оренди житлових площ, які перебувають на балансі, внаслідок відсутності протягом тривалого часу перегляду з 2006 року, затверджених рішенням КМР від 27.05.2004 №262/1472 тарифів (плати), розрахунково у загальній сумі 17633,5 тис грн або в середньому 8,8 млн грн щорічно.

Такий стан склався внаслідок відсутності вжиття КП «Спецжитлофонд» тривалий час до вересня 2019 року заходів шляхом звернень щодо перегляду вищевказаного рішення КМР і затвердження оновлених актуалізованих тарифів, а також з вересня 2019 року неузгоджених дій Підприємства, Департаменту будівництва та житлового забезпечення, постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу, які не сприяли прийняттю нового рішення КМР щодо встановлення актуальних тарифів (приблизно більших у 3-5 разів за існуючі) на основі експертних оцінок незалежних оцінювачів.

ПРИЧИНИ

Недостатня увага і контроль за актуальною справедливою вартістю оренди житлових приміщень.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризика, втрати)

Недоотримання доходів Підприємством.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Одним із статутних завдань КП «Спецжитлофонд» (п.п.3.1, 3.2 Статуту підприємства) є надання в оренду житлових і нежитлових приміщень, в тому числі в житловому фонді спеціального призначення.

Пунктом 7 розпорядження КМДА від 12.11.2001 № 2419 «Про будинки комунального підприємства з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд»» дозволено Головному управлінню житлового забезпечення КМДА (Департаменту будівництва та житлового забезпечення) частину жилої площі, а також вбудовані та прибудовані нежилі приміщення перших поверхів у будинках КП «Спецжитлофонд» надавати в орендне користування юридичним та фізичним особам.

Варто зазначити, що розміри орендної плати для юридичних осіб за використання житлового фонду, закріпленого за комунальним підприємством «Спецжитлофонд», затверджені рішенням Київської міської ради від 27.05.2004 № 262/1472, **останній раз переглядалися ще в 2006 році** (зміна у редакції рішення Київської міської ради від 28.09.2006 № 18/75).

Відтак, в аудиторському звіті Департаменту внутрішнього фінансового контролю та аудиту КМДА від 09.12.2019 № 070-5-13/40 наголошено, що розміри орендної плати не відповідають ринковим реаліям та потребують актуалізації, що дало б змогу КП «Спецжитлофонд» суттєво збільшити надходження від зазначеного виду діяльності та рекомендовано підприємству



ініціювати питання перегляду затвердженого розміру місячної орендної плати за користування житловими приміщеннями з наданням відповідних обґрунтувань.

При цьому аудиторів відмічали, що за 383 договорами оренди близько 34% договорів оренди укладено з суб'єктами господарювання приватної форми власності.

Так, на виконання наданих вище рекомендацій, КП «Спецжитлофонд» звернулось листом від 06.09.2019 № 056/24-2055 до Київського міського голови Кличка В.В. з проханням дати доручення щодо внесення змін до рішення КМР від 27.05.2004 № 262/1472 в частині перегляду розміру орендної плати.

КП «Спецжитлофонд» було підготовлено проєкт рішення та відправлено на погодження до Департаменту будівництва та житлового забезпечення, в якому орендна плата за використання приміщень житлового фонду представлена в наступних розмірах:

№ п/п	Житловий фонд	Розмір плати в розрахунку за 1 кв. м загальної житлової площі на місяць у грн. (з ПДВ)	
		у редакції рішення КМР від 28.09.2006 № 18/75	у проєкті нової редакції рішення КМР
1.	Житлові приміщення, які використовуються для проживання громадян, переселених з будинків та квартир, що підлягають капітальному ремонту або реконструкції: - у будинках; - у гуртожитках	11,00	30,00
		5,28	15,00
2.	Тимчасово вільні житлові приміщення, які передаються в орендне користування: - у будинках з ізольованими квартирами; - у будинках з квартирами блочного типу; - у гуртожитках, будинках з загальними квартирами.	Одно-, двокімнатні квартири (кімнати) / трикімнатні квартири	
		35,00 / 30,00	110,00 / 100,00
		17,00	90,00
		11,00	60,00

Згідно з проєктом нового рішення КМР передбачені сучасні тарифи (приблизно більші у 3-5 разів за існуючі) на основі експертних оцінок незалежних оцінювачів.

Київський міський голова Кличко В.В. надано доручення від 20.09.2019 № 34313 відповідальним особам опрацювати вищезазначений лист КП «Спецжитлофонд» в установленому порядку.

В ході аудиту встановлено, що 27.01.2021 (копія витягу з протоколу в додатках) на засіданні Постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу (Голова комісії – Бродський О.Я.) вирішено відтермінувати розгляд питання перегляду затвердженого розміру орендної плати за користування житловими приміщеннями до закінчення карантинних обмежень.

Пунктом 2 витягу з протоколу № 13/15 (копія витягу з протоколу в додатках) засідання постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу від 07.07.2021 доручено Департаменту будівництва та житлового забезпечення підготувати проєкт рішення Київської міської ради «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 27 травня 2004 року «Про орендне користування житловими приміщеннями комунального підприємства «Спецжитлофонд» (далі – проєкт рішення) за поданням профільного заступника голови Київської міської державної адміністрації Непона В.І. та Департаменту будівництва та житлового забезпечення.

Слід зазначити, що на момент проведення аудиту рішення КМР щодо перегляду не



С.М.С.

прийнято, а проєкт рішення перебуває на погодженні у структурних підрозділах КМДА.

Встановлено, що згідно з даними бухгалтерського обліку субрахунку №36131 «Розрахунки з оренди» доходи Підприємства від оренди житлових приміщень становили 6049,3 тис. грн у 2020 році, 6320,6 тис. грн у 2021 році.

Згідно з приблизним розрахунком по тарифах, які запропоновані для прийняття у проєкті нового рішення КМР, доходи підприємства становили б розрахунком у 2020 році - 14901,2 тис. грн, у 2021 році – 15102,2 тис. гривень. *Розрахунки в додатках.*

Таким чином, розрахунково Підприємством у 2020-2021 роках недоотримано доходів внаслідок не перегляду тарифів у загальній сумі 17633,5 тис. грн ((14901,2+15102,2)-(6049,3+6320,6)).

Отже, прийняття проєкту рішення КМР збільшить надходжень орендної плати на рахунок підприємства та надасть можливість створити належні умови проживання для мешканців гуртожитків та будинків маневреного фонду комунальної власності міста, закріплених за КП «Спецжитлофонд».

Аудитори вважають, що керівництво КП «Спецжитлофонд» та профільного Департаменту будівництва та житлового забезпечення КМДА мають докладати максимальних зусиль в частині своїх повноважень щодо прийняття проєкту рішення в цілому шляхом розробки заходів оперативного контролю за проходженням і погодженням цього документу в КМДА і КМР.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Статут підприємства.

Рішення Київської міської ради від 27.05.2004 № 262/1472.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Листи, доручення, аудиторський звіт.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор КП «Спецжитлофонд» Шарій В.В., директор Департаменту будівництва та житлового забезпечення Работнік Б.П., голова комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу Бродський О.Я.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Згідно з листом Департаменту будівництва та житлового забезпечення від 11.11.2021 №070/3181 *(в додатках)* слідує, що «Департаментом та КП «Спецжитлофонд» неодноразово ініціювалось питання прискорення винесення на розгляд Київської міської ради проєкту рішення. Однак, процедура його погодження відповідно до Регламенту Київської міської ради вимагає тривалого часу».

Згідно з поясненням начальника служби з питань орендних відносин КП «Спецжитлофонд» Марчевської Л.М. від 03.10.2022 *(в додатках)* слідує, що «за інформацією заступника начальника юридичного управління Департаменту будівництва та житлового забезпечення Олени Камшукової проєкт рішення Київської міської ради «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 27.05.2004» знаходиться на погодженні у структурних підрозділах КМДА. Щомісячна індексація орендної плати приносить комунальному підприємству додатковий дохід.

Також слід зауважити, що житлові приміщення КП «Спецжитлофонд» неконкурентноспроможні у порівнянні з квартирами (кімнатами), які здаються в місті Києві, оскільки житлові приміщення потребують проведення косметичного ремонту та у квартирах (кімнатах) відсутні меблі і побутові електричні прилади».

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст

Спільно з Департаментом будівництва та житлового забезпечення створити управлінській орган (комісію, робочу групу тощо), який буде відповідальним за забезпечення прийняття проєкту рішення КМР щодо



	перегляду орендної плати, а також постійного моніторингу ставок оренди в умовах ринку з метою своєчасних коригувань та недопущення використання їх у заниженому розмірі в КП «Спецжитлофонд».								
Очікуваний результат	Повнота отримання доходів від послуг оренди.								
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів		(в тисячах гривень)							
Категорія порушень		К-ть	Сума						
Функціонування системи внутрішнього контролю		1	x						
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА		(в тисячах гривень)							
Порушення/недоліки	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч. + потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями	1								
Неефективно							2	17633,5	17633,5
Попереджено, заощаджено							x	x	x
Усунуто, повернуто									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №15			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Ні
Процес:	Оренда житлового фонду	Період знахідки (рік):	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>Аудиторами встановлені окремі недоліки в обліку та використанні житлового фонду Підприємства.</p> <p>Так, в ході аудиту встановлені окремі недоліки у веденні обліку житлового (маневреного) та нежитлового фондів, які використовуються Підприємством.</p> <p>Зокрема, на підприємстві всупереч п. 31 Статуту підприємства з метою ефективного управління та задоволення суспільного інтересу не створена система обліку (прозора, автоматизована), яка в оперативному режимі надавала б інформацію щодо наявних, зайнятих (у розрізі оренди, службового використання, аварійного заселення тощо) вільних площ житлового та нежитлового фондів, з можливістю відстеження реєстрації змін і руху. Фактично, дані щодо фондів створюються відокремленими підрозділами Підприємства, відповідальними за експлуатацію та оренду, вручну у разі необхідності (запитів), не автоматизовано, не централізовано, що створює ризики помилок обліку, непрозорості використання наявних у Підприємства площ.</p> <p>За результатами вибіркової перевірки робочою комісією Департаменту будівництва та житлового забезпечення у листопаді-грудні 2021 року 17 житлових будинків встановлені поодинокі випадки недоліків у використанні житлового фонду Підприємства, а саме:</p>			



- 2 випадки невідповідного технічній документації перепланування приміщень, а саме створення мешканцями у коридорах на поверхах перегородок (1 випадок усунуто в ході аудиту);
- 2 випадки обмеження одними мешканцями доступу для інших на кухню (місця загального користування), усунуті в ході аудиту.
- 2 випадки проживання осіб інших, ніж визначені в договорах оренди (не передбачена суборенда), усунуті в ході аудиту.

ПРИЧИНИ

Недостатній внутрішній контроль Підприємства за обліком та використанням житлового фонду.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Ризики непрозорого обліку і використання житлового фонду, недотримання законодавства використання житлового фонду.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Відмічається, що в процесі збору та аналізу інформації щодо площ, які КП «Спецжитлофонд» надає в оренду, аудиторами зроблено висновок про відсутність на підприємстві єдиної зведеної бази даних щодо орендованого, вільного житла та приміщень, їх загальної та житлової площі внаслідок слабкої або неналагодженої комунікації між структурними підрозділами підприємства, відповідальних за питання в частині оренди та експлуатації майна.

Так, пунктом 31 Статуту зазначено, що одним з предметів діяльності Підприємства є облік використання жилої, нежилої, службової площі, підготовка пропозицій щодо їх заселення або надання в орендне користування.

За визначенням Вікіпедії:

Облік - належним чином організована система збору, нагромадження, обробки, групування, узагальнення і реєстрації (фіксації) необхідної інформації або її сукупних даних, що відображають кількісну чи якісну характеристику подій, явищ, фактів, процесів, об'єктів тощо. Є важливою складовою соціального (в т. ч. державного) регулювання суспільних відносин та управління процесами (насамперед економічними) й відповід. об'єктами. Відіграє значну роль при прийнятті правових, економічних, управлінських та інших рішень повноважними органами або компетентними особами.

Облік - віддзеркалення господарської або іншої діяльності підприємства на підставі документів в різних вимірниках (кількісних і (або) якісних). Облік є складовою частиною управління економічними процесами і об'єктами, суть обліку полягає у фіксації їх стану і параметрів, зборі і накопиченні відомостей про економічні об'єкти і процеси, віддзеркалення цих відомостей в облікових відомостях. Розрізняють аналітичний, бухгалтерський, бюджетний облік.

Фактично дані щодо наявних та зайнятих житлових та нежитлових фондів Підприємства створюються вручну у разі необхідності (запитів користувачів), не автоматизовано, не централізовано, а відокремленими підрозділами, відповідальними за експлуатацію та оренду, що створює ризики помилок обліку, непрозорості використання наявних у Підприємства площ.

На виконання вищевказаного пункту Статуту керівництву підприємства слід звернути увагу та здійснити організаційно-управлінські заходи щодо впровадження, розробки та функціонування єдиної зведеної бази житлової та нежитлової площі в будинках, які знаходяться на балансі КП «Спецжитлофонд», що дасть змогу отримати швидко та об'єктивну інформацію щодо наявності житлової площі, її статусу, орендаря і т.д.

За наявної інформації Підприємства про порядок формування та надання даних щодо наявності та використання житлових площ аудитор не набули впевненості щодо належної системи їх обліку.

Враховуючи вищевикладене, зроблено висновок, що з метою ефективного управління та задоволення суспільного інтересу не створена система обліку (прозора, автоматизована), яка в режимі миттєвості надавала б інформацію щодо наявних, зайнятих (у розрізі оренди, службового використання, аварійного заселення тощо), вільних площ житлового та нежитлового фондів, з можливістю відстеження реєстрації змін і руху.



В свою чергу, з метою отримання об'єктивної інформації про наявність, стан та ефективність використання нерухомого майна комунальної власності, що перебуває в господарському віданні КП «Спецжитлофонд», наказом Департаменту будівництва та житлового забезпечення КМДА від 15.11.2021 № 327 було утворено робочу групу з оцінки обліку та використання майна КП «Спецжитлофонд» з числа працівників Департаменту будівництва та житлового забезпечення КМДА, КП «Спецжитлофонд» та за участю працівників Департаменту внутрішнього фінансового контролю та аудиту Будника О.Д. та Кохан Ю.О.

Так, в період з 22.11.2021 по 10.12.2021 робочою групою здійснювалися виїзди у ранковий та вечірній час з метою візуального огляду наданого в орендне користування нерухомого майна комунальної власності (17 будинків), що перебуває в господарському віданні КП «Спецжитлофонд», та перевірки наявності перепланування, відповідності проживання осіб на підставі договорів оренди, наявності ордерів тощо.

За результатами перевірки робочою групою зафіксовано інформацію, згідно з якою в цілому житловий фонд використовується належним чином, однак мали місце деякі недоліки:

✓ **житловий будинок за адресою: вул. Оболонська, 34:**

- орендар квартири № 12 на четвертому поверсі першої секції обмежив доступ до місць загального користування (далі – МЗК) (кухня), що не відповідає договору оренди;

- четвертий поверх розділено перегородкою (стіною) на два коридори. Мешканці іншої частини мають окремий вхід на поверх;

- орендар квартири № 57 (службова) на четвертому поверсі другої секції обмежив доступ до МЗК (кухня ≈ 15 м²);

✓ **житловий будинок на вул. Януша Корчака, 23/2, 5 поверхів.** П'ятий поверх будівлі розділено стіною на дві частини, що не відповідає поверховому плану.

✓ **житловий будинок на вул. Празька, 34, 5 поверхів.** У кімнатах № 229 та № 402 проживали інші особи, ніж зазначені у договорі оренди.

Копія звіту щодо вищевказаної перевірки в *додатках*.

За результатами встановлених перевіркою недоліків КП «Спецжитлофонд» усунуті всі випадки, окрім перегородки на четвертому поверсі за адресою: вул. Оболонська, 34. Підприємством винесено припис мешканцям четвертого поверху цього будинку від 04.10.2022 №056/24-1087 щодо демонтажу стіни.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Статут підприємства.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Статут підприємства, звіт перевірки.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор КП «Спецжитлофонд» Шарій В.В., заступник директора Ситяшенко І.В.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

На запит аудиторів (від 26.09.2022 №21), в *додатках*, щодо причин відсутності належної системи обліку житлового фонду пояснення не надані.

Згідно з поясненням заступника директора з експлуатації житлового та нежитлового фонду Ситяшенка І.В. (в *додатках*) слідє, що «щодо питання перегородки на 4 поверсі. Перегородка зафіксована у поверховому плані будинку та не обмежує доступ до місць загального користування мешканців орендованих квартир. Орендна плата нараховується відповідно до поверхового плану. Припис усунення перегородки на четвертому поверсі за адресою: м. Київ, вул. Оболонська, 34, був винесений лише у жовтні 2022 року у зв'язку із тим, що після з'ясування обставин надати припис було проблематично з причини евакуації орендарів після початку військової агресії. Після їх повернення до орендованих квартир було надано приписи».

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)

РЕКОМЕНДАЦІЇ



Зміст	Розробити : 1. Автоматизовану систему обліку житлового та нежитлового фондів Підприємства. 2. Порядок внутрішніх перевірок (оглядів) Підприємства використання площ житлового фонду, передбачивши періодичність, призначення відповідальних осіб, форми складання актів перевірок тощо.								
Очікуваний результат	Належний облік і контроль використання житлового фонду.								
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів		(в тисячах гривень)							
Категорія порушень		К-ть	Сума						
Управління комунальним майном		6	x						
Функціонування системи внутрішнього контролю		1	x						
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА		(в тисячах гривень)							
Порушення/недоліки	К-ть порушень, без оцінки	Без ризику втрат		З ризиком втрат		З втратами			
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями	7								
Неефективно									
Попереджено, заощаджено									
Можливість усунення	6								
Усунуто, повернуто	5								

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №16			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Ні
Процес:	Виконання планових показників	Період знахідки (рік):	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>Всупереч розпорядження КМДА від 01.11.2001 №2323, п.3 протоколу засідання комісії по розгляду питань фінансово-господарської діяльності комунальних підприємств, підпорядкованих Департаменту будівництва та житлового забезпечення, Статуту підприємства, контракту керівника КП «Спецжитлофонд» допущено суттєве невиконання планових завдань отримання річного чистого прибутку у 2020 та 2021 роки.</p> <p>Так, за підсумками роботи 2021 року підприємством отримано чистий прибуток у сумі 377,0 тис. грн при плані 5524,0 тис. грн (виконання лише на 7%), фінансовим результатом діяльності підприємства за 2020 рік є чистий прибуток у сумі 2549,0 тис. грн при плані 6011,0 тис. грн (виконання 43%).</p>			
ПРИЧИНИ			
Недостатня спрямованість основних видів діяльності Підприємства (будівництво, оренда) на виконання планових фінансово-економічних показників.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)			
Недоотримання прибутку.			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			



Встановлено, що згідно з п.3 протоколу засідання комісії по розгляду питань фінансово-господарської діяльності комунальних підприємств, підпорядкованих Департаменту будівництва та житлового забезпечення за підсумками 2020 року від 17.03.2021 №12 – фінансовим результатом діяльності підприємства за 2020 рік є чистий прибуток у сумі 2549,0 тис. грн, при плані 6011,0 тис. грн (виконання 43%), в пропозиціях та рекомендаціях комісії зазначено – «продовжити роботу щодо підвищення показників ефективності підприємства підприємства та забезпечити виконання показників фінансового плану в 2021 році. При необхідності коригування показників фінансових планів своєчасно вносити зміни до затверджених фінансових планів».

Слід зазначити, що за підсумками роботи 2021 року підприємством отримано чистий прибуток у сумі 377,0 тис. грн при плані 5524,0 тис. грн (виконання лише на 7%), а отже недотримано вищевказані рекомендації протокольного рішення комісії.

Відповідно до п.3.1 Статуту підприємства його діяльність здійснюється з метою отримання прибутку.

Згідно з п.7.1 Статуту підприємства основним узагальнюючим показником фінансової і господарської діяльності визначено прибуток.

Відповідно до п.3 розпорядження КМДА від 01.11.2001 №2323 слідує, що керівникам підприємств необхідно спрямовувати свою діяльність на виконання річних фінансових планів з метою отримання запланованої на рік суми чистого прибутку, у нашому випадку це положення також не було виконано у 2020 та 2021 роках. Аналогічні положення передбачені в Статуті підприємства (п.7.4) та контракті директора (п.2.4.13).

Підприємством зміни в плани чистого прибутку не вносились.

Таким чином, недотримання плану чистого прибутку у 2020 та 2021 роках є невиконанням розпорядження КМДА від 01.11.2001 №2323, п.3 протоколу засідання комісії по розгляду питань фінансово-господарської діяльності комунальних підприємств, підпорядкованих Департаменту будівництва та житлового забезпечення за підсумками 2020 року від 17.03.2021 №1, положень Статуту (п.7.4), п.2.4.13 контракту директора щодо необхідності спрямування діяльності для виконання цього показника.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Розпорядження КМДА від 01.11.2001 №2323.
Статут підприємства.
Контракт директора.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Звіти про виконання річних фінансових планів за 2020 та 2021 роки.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор Шарій В.В., заступник директора Боженко Н.М.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Згідно з поясненням заступника директора Боженко Н.М. (лист від 19.09.2022 №056/24-1025 в додатках) слідує, що «коригування планового показника чистого прибутку у 2020 та 2021 роках не здійснювалось з таких причин:

- було невідомо дату отримання підприємством сертифікатів, що підтверджують готовність до експлуатації об'єктів, а саме: у 2020 році житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19 та у 2021 році – на вул. Качалова, 40 (I черга), що унеможливило своєчасне підписання з інвесторами актів приймання прийому-передачі квартир та нежитлових приміщень;

- підприємству було невідомо строк закінчення карантинних обмежень, через що не в повному обсязі були виконані роботи, які заплановані на зазначені роки, і, як наслідок, недоотримані доходи від послуг з виконання функцій. *за лобвмиса*

Крім того, через зміну складу постійної комісії з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу підприємству було невідомо дату видання рішення Київради «Про орендне користування житловими приміщеннями КП «Спецжитлофонд», що призвело до недоотримання доходів від надання в оренду житлових приміщень».

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)



РЕКОМЕНДАЦІЇ									
Зміст		Забезпечити виконання плану чистого прибутку за 2022 рік.							
Очікуваний результат		Виконання планових завдань.							
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів								(в тисячах гривень)	
Категорія порушень								К-ть	Сума
Виконання і досягнення цілей, визначених у стратегічних та річних планах								2	х
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА								(в тисячах гривень)	
Порушення/недоліки	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
3 порушеннями	2								
Неефективно									
Попереджено, заощаджено									
Усунуто, повернуто									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА №17			
Підконтрольний суб'єкт:	КП «Спецжитлофонд»	Бюджет:	Ні
Процес:	Використання комунального майна	Період скоєння (рік):	2020-2021
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>Згідно з п.1 розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169 КП «Спецжитлофонд» визначено замовником робіт щодо завершення будівництва гуртожитку за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г, однак фактично Підприємством функція служби замовника по цьому об'єкту не здійснювалась.</p> <p>При цьому, за відсутності використання ділянки підприємством та результативних дій щодо добудови КП «Спецжитлофонд» понесені витрати у вигляді земельного податку у сумі 889,6 тис. гривень.</p> <p>Також відмічається, що всупереч правилам бухгалтерського обліку в КП «Спецжитлофонд» вартість незавершеного будівництва, отриманого по акту-приймання передачі від 31.10.2016 на основі розпорядження КМДА від 19.09.2016 №872 за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г, відображена на позабалансовому рахунку, а не на балансовому як актив, чим занижено вартість активів Підприємства у сумі 3974,5 тис. гривень.</p>			
ПРИЧИНИ			
Невжиття належних заходів, пов'язаних з виконанням функцій замовника. Порушення ведення бухгалтерського обліку.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)			
Зниження в бухгалтерському обліку вартості активів, їх невикористання.			



ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Згідно з п. 1 розпорядження КМДА від 30.06.2016 №473 за КП «Спецжитлофонд» закріплено майно на праві господарського відання, яке прийнято від ДП «Санаторний комплекс «Пуша-Озерна», зокрема, «об'єкт незавершеного будівництва гуртожитку» на земельній ділянці згідно з довідкою підприємства з кадастровим номером 85:091:0014 площею 0,4356 га за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г.



Забудова (задній план, загальний вигляд), ділянка вул. Лісна, 66-г, листопад 2021 року.

У листопаді 2021 року аудиторами було здійснено візуальний огляд території за адресою: вул. Лісна, 66-г та встановлено, що практично на переважній більшості цієї території знаходиться недобудована багатоповерхова будівля житлового призначення, при цьому довготривалий час територія не використовується, а недобудована будівля не добудовується, про що свідчать наявність багаторічних самонасіяних дерев у великій кількості, які ростуть як на території, так і на недобудованій будівлі.

В ході аудиту встановлено неефективне використання земельної ділянки КП «Спецжитлофонд».

Так, в користуванні КП «Спецжитлофонд» знаходиться з 2016 року земельна ділянка площею 0,44 га за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г, на якій розташовано незавершене будівництво (багатоповерхова будівля житлового призначення), фактично довготривалий період ділянка не використовується, недобудована будівля недобудовується, про що свідчить наявність багаторічних самонасіяних дерев у великій кількості, які ростуть як на території, так і на недобудованій будівлі, а також відсутність підтвердних документів щодо вжиття заходів по ефективному використанню цих активів, при цьому, підприємством сплачується земельний



Handwritten signature

податок (за весь період користування 2016-2022 роки – у сумі 889,6 тис. грн, лист Підприємства від 04.10.2022 №056/24-1086 в *додатках*).

Враховуючи вищевикладене, аудитори вважають, що за відсутності використання ділянки підприємством та результативних дій щодо добудови КП «Спецжитлофонд» понесені витрати у вигляді земельного податку у сумі 889,6 тис. гривень.

Варто зазначити, що згідно з п.1 розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169 «Про завершення будівництва гуртожитку з пристосуванням під житловий будинок з поквартирним заселенням на вул. Лісній, 66-г, в Оболонському районі» КП «Спецжитлофонд» визначено замовником робіт по завершенню будівництва.

Слід додати, що відповідно до п.п.3.1-3.5 Підприємство мало забезпечити проведення експертизи завершених робіт, проєктування, виконання будівельних робіт, згідно з п.3.6 - вирішити земельно-правові питання. Однак, фактично ці положення розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169 виконані не були.

Згідно з поясненням заступника директора Леонова Ю.П. (в *додатках*) невиконання розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169 пов'язано з тим, що «для оформлення права користування земельної ділянки необхідно вивести її з території лісового фонду та здійснити реєстрацію майна комунальної власності. Процедура виведення землі з лісового фонду здійснюється через постанову Кабінету Міністрів та Верховну Раду України».

Відповідно до пояснення начальника відділу земельних відносин В.П'ятниченко (в *додатках*) слідує, що «процедура виведення землі з лісового фонду здійснюється через постанову Кабінету Міністрів, що потребує довготривалого часу та додаткових погоджень. Водночас інформуємо, що у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України вказану земельну ділянку було запропоновано для використання під будівництво житла для внутрішньо переміщених осіб, або для сімей, у яких зруйноване житло (лист від 20.04.2022 №24/139), та не взято для подальшого використання».

До аудиту надано лист Підприємства від 20.04.2022 №24/139 на адресу Департаменту будівництва та житлового забезпечення щодо необхідності розгляду земельної ділянки на вул. Лісній, 66-г «для будівництва житла для внутрішньо переміщених осіб або для сімей, у яких зруйновано житло, в період військової агресії з боку російської федерації».

На момент аудиту відповідь на вищевказаний лист Підприємство не отримувало. Згідно з інформації заступника директора Леонова Ю.П. (в *додатках*) «у разі прийняття позитивного рішення будуть внесені відповідні зміни до розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169».

Згідно з умовами контракту директора (п.1.1, п.2.4.15) передбачена необхідність ефективного використання комунального майна, а відповідно до п.2.4.24 «директор зобов'язується виконувати...розпорядження КМДА ...».

Також відмічається, що всупереч правилам бухгалтерського обліку в КП «Спецжитлофонд» вартість незавершеного будівництва, отриманого по акту-приймання передачі від 31.10.2016 (в *додатках*) на основі розпоряджень КМДА від 30.06.2016 №473 та від 19.09.2016 №872 за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г, відображена на позабалансовому рахунку, а не на балансовому як актив, чим занижено вартість активів Підприємства у сумі **3974,5 тис. гривень**.

Вищевказаний висновок ґрунтується на тому, що Підприємство отримало по акту-приймання передачі від 31.10.2016 майно у вигляді п'ятиповерхової недобудованої житлової будівлі, на основі розпорядження КМДА від 19.09.2016 №872 було затверджено акт приймання-передачі об'єктів житлового фонду, споруд та обладнання на них, гуртожитку, об'єкта незавершеного будівництва державного підприємства «Санаторний комплекс «Пуца-Озерна» до комунальної власності територіальної громади м. Києва.

Відповідно до п.3 розділу I Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку I «Загальні вимоги до фінансової звітності» (далі – Стандарт I) «активи - ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, призведе до отримання економічних вигод у майбутньому».



Як слідує з отриманих до аудиту розпорядчих та первинних бухгалтерських документів Підприємство юридично отримало у повне господарське відання об'єкт комунальної власності у вигляді незавершеного будівництва за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г, а отже згідно з вимог Стандарту 1 мало б рахувати його як актив.

Згідно з інформації КП «Спецжитлофонд» (лист від 04.10.2022 №056/24-1086 в *додатках*) витрати незавершеного будівництва по об'єкту вул. Лісна, 66-г, в бухгалтерському обліку підприємства обліковуються на позабалансовому рахунку 041 «Непередбачені активи» на загальну суму 3974,5 тис. гривень. Первинні документи, що підтверджують необхідність обліку незавершеного будівництва на позабалансовому рахунку, до аудиту не надано.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

Контракт директора.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Розпорядчі документи КМДА, акти приймання-передачі, реєстри бухгалтерського обліку, листи підприємства, в яких посадовими особами підприємства надані пояснення.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор Шарій В.В., заступник директора Леонов Ю.П., головний бухгалтер Єгорова С.Є.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

Згідно з поясненням заступника директора Леонова Ю.П. (лист Підприємства від 19.09.2022 №056/24-1027, в *додатках*) відмічається, що «на земельній ділянці на вул. Лісній, 66-г, знаходиться об'єкт незавершеного будівництва, по якому технічну документацію не отримано. Будівля не введена в експлуатацію. Це не дає можливості здійснити реконструкцію. Для будівництва на вказаній ділянці необхідно здійснити оформлення ділянки. Згідно бази містобудівного кадастру Києва та карт лісового господарства територія відноситься до земель лісового фонду. Для оформлення права користування земельною ділянкою необхідно вивести її з території лісового фонду та здійснити реєстрацію майна комунальної власності. Процедура виведення землі з лісового фонду здійснюється через ппостанову Кабінету Міністрів та Верховну Раду України».

Відповідно до пояснення начальника відділу земельних відносин В.П'ятниченко (в *додатках*) слідує, що «процедура виведення землі з лісового фонду здійснюється через постанову Кабінету Міністрів, що потребує довготривалого часу та додаткових погоджень. Водночас інформуємо, що у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України вказану земельну ділянку було запропоновано для використання під будівництво житла для внутрішньо переміщених осіб, або для сімей, у яких зруйноване житло (лист від 20.04.2022 №24/139), та не взято для подальшого використання».

Згідно з інформації заступника директора Леонова Ю.П. (в *додатках*) «у разі прийняття позитивного рішення будуть внесені відповідні зміни до розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169».

Згідно з усним поясненням заступника директора Боженко Н.М. облік незавершеного будівництва на позабалансовому рахунку пов'язаний з тим, що підприємство не отримало по цьому об'єкту технічної документації. Письмові пояснення не надані.

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ПОРУШЕННЯ (назва, ЄДРПОУ)

ДП «Санаторний комплекс «Пуща-Озерна» (05907147).

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст	1. Вжити заходів щодо вирішення питання завершення будівництва за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г. 2. Бухгалтерський облік незавершеного будівництва за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г, привести у відповідність чинному законодавству.
Очікуваний	Ефективне використання комунального майна, правильність



результат	бухгалтерського обліку.							
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів							(в тисячах гривень)	
Категорія порушень							К-ть Сума	
Управління комунальним майном							1 х	
Правильність ведення бухгалтерського обліку та достовірності фінансової і бюджетної звітності							1 х	
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА							(в тисячах гривень)	
Порушення/недоліки	К-ть порушень без втрат	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами	
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., потенційні втрати	К-ть	Сума операцій
З порушеннями	1	1	3974,5					
Неефективно								
Попереджено, заощаджено								
Усунуто, повернуто								



[Handwritten signature]

Зведені картки порушень та недоліків

Зведена картка порушень Міністерства фінансів (в тисячах гривень)									
Категорія порушень			К-ть		Сума				
Відомості про виявлені недоліки/проблеми (всього), з них щодо:			36		х				
Функціонування системи внутрішнього контролю			12		х				
Виконання і досягнення цілей, визначених у стратегічних та річних планах			2		х				
Планування і виконання бюджетних програм та результатів їх виконання, управління бюджетними коштами			2		х				
Якості надання адміністративних послуг					х				
Виконання контрольно-наглядових функцій, завдань, визначених актами законодавства			10		х				
Використання і збереження активів					х				
Надійності, ефективності та результативності інформаційних систем і технологій					х				
Управління державним (комунальним) майном			9		х				
Правильності ведення бухгалтерського обліку та достовірності фінансової і бюджетної звітності			1		х				
Відомості про виявлені порушення (всього), з них:			15		66449,6				
Нефінансові порушення									
Порушення, що призвели до втрат фінансових і матеріальних ресурсів			5		6819,6				
Порушення, що не призвели до втрат			10		59630,0				
ЗВЕДЕНА КАРТКА ПОРУШЕНЬ ТА НЕДОЛІКІВ ДЕПАРТАМЕНТУ (в тисячах гривень)									
	К-ть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т. ч. потенційні втрати	К-ть	Сума операцій	в т. ч. оціночні втрати
З порушенням	33	1	3974,5	10	59630,0	59630,0	5	106944,3	6819,6
Неефективно	2	4	701800,0	7	178894,7	10310,6	13	62415,1	19415,7
Разом	35	5	705774,5	17	238524,7	69940,6	18	169359,4	26235,3
Можливість усунення, повернення, попередження компенсацій, мінімізації ризику	7			10	59630,0	59630,0	2	16751,6	1049,5
Усунення, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик	6								



Висновок

Відповідно до Статуту метою діяльності підприємства є:

- ✓ утримання, обслуговування, експлуатація, ремонт, реконструкція та будівництво житлового та нежитлового фонду;
 - ✓ надання в установленому порядку в оренду житлових та нежитлових приміщень; зберігання майна;
 - ✓ вжиття заходів для належного використання житлових та інших приміщень житлового фонду спеціального призначення, дотримання громадянами норм та правил, встановлених законодавством України;
 - ✓ провадження комерційної і зовнішньоекономічної діяльності;
- для отримання прибутку та поповнення міського бюджету.

За наслідками аудиту підтвердились ризики щодо:

- неналежного управління та внутрішнього контролю в будівельній діяльності, які призвели до затягування здачі об'єктів будівництва в експлуатацію, завищення підрядниками вартості будівельних робіт;
- неефективного та необґрунтованого фінансування підрядників, зростання дебіторської заборгованості підрядників по виданих авансах при недостатніх з боку підприємства заходів контролю та впливу (відсутність оперативного контролю за використанням авансів, недостатня претензійно-позовна робота та незастосування штрафних санкцій);
- недоліків у проведенні тендерів, у виборі підрядників та контролю за організацією їх діяльності, зокрема, залученні субпідрядників;
- недосконалої системи внутрішнього контролю за ціноутворенням продажу квартир (майнових прав), проблем з використанням, освоєнням цільових коштів інвесторів на будівництво квартир;
- невиконання планових завдань щодо отримання чистого прибутку та будівництва за бюджетні кошти, недоотримання доходів від оренди житлових приміщень, неефективних продажів квартир, витрат на утримання служби замовника, неефективного утримання земельної ділянки;
- недостатньої побудови системи обліку і контролю витрат на утримання служби замовника, а також використання площ житлового фонду.

В ході аудиту встановлено:

- **порушень на загальну суму 70,4 млн грн, у т.ч.:**
 - ✓ *втрат Підприємства у сумі 6,8 млн грн;*
 - ✓ *ризиків втрат – 59,6 млн грн;*
 - ✓ *порушень без ризику втрат – 4,0 млн грн;*
- **неефективного використання майна та коштів – 19,4 млн гривень.**

У сфері будівництва

Незабезпечення затверджених строків будівництва

В ході аудиту встановлені випадки незабезпечення затверджених строків будівництва, що виникли внаслідок недостатнього контролю за роботою підрядників з боку Підприємства, як виконавця функції служби замовника.

Так, в ході аудиту на прикладі 4 об'єктів (3 пускових комплекси (п.к.) та прокладання зовнішніх інженерних мереж), які входили в комплекс будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Милотенка та Шолом-Алейхема (ЖК «Форест»), досліджено своєчасність здачі їх в експлуатацію та встановлено, що без наявності достатньо



обґрунтованих причин, всупереч визначеним проєктною документацією та затвердженням розпорядженнями КМДА і наказами Підприємства строкам, КП «Спецжитлофонд» продовжувались терміни будівництва за умовами договорів підяду (від 8,5 до 31 місяців), що призвело до суттєвого затягування в часі будівництва і відтермінування здачі в експлуатацію житлового будинку (по проєкту будинок мав би бути побудований у 2021 році), однак жоден об'єкт не тільки не був завершений, а будівництво на 31.12.2021 тривало з невеликим ступенем завершеності - 14%-56% (1 п.к. - 51%, 2 п.к. - 56%, 3 п.к. - 14%, мережі - 27%).

Завищення підрядниками вартості виконаних робіт

Внаслідок завищення генпідрядником - ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та підрядником - ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» обсягів і вартості виконаних будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема КП «Спецжитлофонд» понесені зайві витрати у сумі 1,0 млн грн та неефективно використані кошти у розмірі 283,8 тис. гривень.

Утворення суттєвої простроченої дебіторської заборгованості підрядників у вигляді виданих авансів на виконання будівельних робіт

Внаслідок незабезпечення належного контролю за дотриманням підрядними організаціями граничних термінів використання авансів (отриманих на виконання будівельних робіт) та/або своєчасного повернення невикористаних сум авансу по закінченню тримісячного терміну порушено умови договорів, утворено суттєву прострочену дебіторську заборгованість та існує ризик втрат коштів підприємства станом на 01.09.2022 у сумі 58,4 млн гривень.

Крім того, підприємством недостатньо застосовувались заходи впливу на боржників - підрядників у вигляді претензійно-позовної роботи.

Слід додати, що всупереч умовам контракту з директором КП «Спецжитлофонд» не забезпечено контроль за наявною дебіторською заборгованістю, що призвело до щорічного зростання простроченої дебіторської заборгованості підрядників за авансами, виданими на виконання будівельно-монтажних робіт (зокрема, на 01.01.2022 - 59,6 млн грн, збільшилась за 2021 рік майже вдвічі, за 2020-2021 роки - у 12 разів).

Незабезпечення дієвих конкурсних торгів та справедливого вибору підрядників

В ході вибіркового аудиту тендерів на будівельні роботи встановлено, що КП «Спецжитлофонд» не використало повною мірою можливості конкурсного відбору із застосуванням механізму публічних закупівель (тендерів PROZORRO), що призвело до виявлення:

- ✓ 2 випадків, на думку аудиторів, вибору підрядника ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» внаслідок недостатньо обґрунтованого прописування Підприємством умов тендерів;
- ✓ 1 випадку затягування Підприємством майже на 5 місяців проведення торгів, що призвело у подальшому до збільшення вартості закупівлі будівництва розрахунково у сумі 6,4 млн грн;
- ✓ 1 випадку проведення торгів, в якому з двох учасників був обраний переможцем ТОВ «СКАЙБУД ГРУП», який в якості субпідрядника залучив учасника, що програв торги (ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ»). При цьому на торгах, всупереч Закону України «Про публічні закупівлі», переможець надав недостовірні дані, а саме, не заявив, що буде залучати субпідрядника (хоча аудитом встановлено, що на той момент таке залучення фактично відбулось з відома Підприємства та ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»), а отже, мало місце нівелювання принципів конкурентної боротьби.

Недоліки в контролі за організацією будівельних робіт підрядників

КП «Спецжитлофонд» не забезпечено прозору організацію виконання підрядниками будівельних робіт.



Зокрема, КП «Спецжитлофонд» при контролі за організацією будівельних робіт підрядників недостатньо приділяє уваги:

- ✓ перевіркам та належному погодженню залучення субпідрядників, внаслідок чого серед іншого виникає ризик залучення фірм-посередників в якості підрядників без належної матеріально-технічної бази та персоналу;
- ✓ документальному підтвердженню використання підрядниками авансованих коштів (на момент завершення аудиту Підприємством по рекомендації аудиторів розроблено порядок видачі і контролю використання авансів, що у майбутньому покращить внутрішній контроль у цій сфері);
- ✓ об'єктивним і неупередженим взаємовідносинам з підрядниками (наприклад ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»);
- ✓ відповідності у часі документального оформлення і фактичного виконання будівельних робіт.

Облік витрат служби замовника

Внаслідок непроведення належного розрахунку обґрунтованих витрат на утримання служби замовника КП «Спецжитлофонд», які б підтвердили, що компенсація витрат з бюджету не є надмірною, а покриває лише необхідні та обґрунтовані витрати, що напряму пов'язані з будівництвом конкретних об'єктів, створено ризик втрат (дебіторської заборгованості) компенсації з бюджету за виконання вказаних функцій станом на 01.10.2022 у сумі **1,2 млн. гривень**.

Неефективні фінансові операції

Прийняття керівником КП «Спецжитлофонд» (всупереч умовам контракту директора щодо необхідності проведення ефективних господарських операцій), рішення щодо надання протягом 2020-2021 років трьом підрядним організаціям безвідсоткових позик (поворотної фінансової допомоги) на поповнення обігових коштів без фінансово-економічних обґрунтувань їх доцільності у загальній сумі **23,73 млн грн** призвело до відволікання фінансових ресурсів і, як наслідок, до **можливого недоотримання доходів (упущених вигод) КП «Спецжитлофонд» розрахунково у сумі 524,8 тис. гривень**.

Виконання Програми економічного і соціального розвитку м. Києва

Невиконання КП «Спецжитлофонд» робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції об'єктів комунальної власності м. Києва у повному обсязі та незабезпечення головними розпорядниками бюджетних коштів (департаментами) своєчасного освоєння бюджетних коштів та контролю за їх використанням призвело до накопичення залишків коштів міського бюджету на реєстраційних рахунках в органі Казначейства з подальшим (по закінченню бюджетного року) їх списанням, тобто фактично до відволікання бюджетних коштів протягом 2020-2021 років у загальній сумі **217,5 млн грн**, що не сприяло їх ефективному використанню в досягненні мети – розвитку столиці.

Так, основними причинами низького виконання робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції по досліджуваних 12 об'єктах комунальної власності м. Києва є:

91% (або 197,9 млн грн) – несвочасне виконання будівельних робіт (оформлення проектно-кошторисної документації, експертизи проектів, проведення процедур закупівель, карантинних обмежень) та неналежний контроль за виконанням обсягів робіт;

6% (або 12,2 млн) – брак часу для проведення робіт, оскільки фінансування передбачалося на кінець року (у грудні);

3% (або 7,3 млн грн) – відсутність дозвільних та розпорядчих документів.

У сфері продажу квартир (майнових прав)

Недоліки в системі встановлення цін продажу квартир

При формуванні цінової політики під час втілення проекту реконструкції з влаштуванням



надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, реалізація якого передбачалась на умовах фінансової самоокупності, Підприємством практично не встановлено взаємозалежності між фінансовими ресурсами і джерелами їх формування, доходами, витратами і фінансовим результатом, внаслідок чого грошові надходження від реалізації майнових прав (**64,7** млн. грн без ПДВ) навіть не досягли понесених на об'єкт витрат (**69,43** млн. гривень без ПДВ) спричинивши тим самим недофінансування проєкту у сумі **4,73** млн грн або **5,7** млн грн з ПДВ.

Випадки неефективного продажу квартир

Здійснюючи правочин з обміну належних КП «Спецжитлофонд» майнових прав трьох квартир загальною площею 172,03 кв.м, вартість яких визначено нижче собівартості, на приватні нежитлові приміщення загальною площею 116,1 кв.м за адресою: м. Київ, вул. Дмитрівська, 60/19, без договірною узгодження відповідної доплати на користь Підприємства, можливість застосування якої передбачена нормами Цивільного кодексу України, Підприємством, на думку аудиторів, фактично надано не обумовлену перевагу власнику таких нежитлових приміщень та проведено економічно недоцільний, неефективний та нерівноцінний обмін майнових прав на квартири, внаслідок чого розрахунково втрачено (недоотримано) щонайменше **797,8 тис. гривень**.

Крім того, у зазначеному договорі не передбачено також зобов'язань на здійснення відповідних доплат у разі фактичного збільшення площі квартир за результатами проведення технічної інвентаризації по факту завершення будівництва, внаслідок чого Підприємством розрахунково втрачено (недоотримано) **175,8 тис. гривень**.

Недоліки в системі внутрішнього контролю за справедливим продажем квартир

Досліджуючи на прикладі організації та здійснення операцій з продажу квартир за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, формування Підприємством цінової політики можна дійти висновку про те, що зазначений процес супроводжується недосконалістю діючої системи внутрішнього контролю та/або існуючими можливостями обійти такий контроль, а прийняті у рамках здійснення такої діяльності управлінські рішення є, на думку аудиторів, здебільшого неефективними та незорієнтованими на примноження фінансових ресурсів та зростання фінансових результатів.

Внаслідок незастосування КП «Спецжитлофонд», передбачених умовами договорів на продаж майнових прав на квартири №12 та №29 у житловому будинку за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, штрафних санкцій (пені) за недотримання термінів оплати платежів, КП «Спецжитлофонд» упущено вигоди у сумі **90,7 тис. гривень**.

У сфері взаємовідносин з інвесторами

Недосконала система управління використання цільових коштів інвесторів на будівництво квартир

В ході аудиту проаналізовано станом на середину серпня 2022 року фінансовий стан реалізації будівництва КП «Спецжитлофонд» житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема із залученням коштів інвесторів та встановлено їх неефективне використання.

Так, за результатами аналізу встановлено, що станом на 11.08.2022 інвесторами було профінансовано будівництво у сумі **271,3 млн грн**, але при цьому КП «Спецжитлофонд» направлено на цілі будівництва – **85%** або **231,1 млн грн**, з яких фактично використано і підтверджено роботами підрядників та інших виконавців – **68%** коштів інвесторів або у сумі **183,3 млн грн**, інші кошти (**40,2 млн грн**) спрямовувались на власні потреби Підприємства.



інші напрями діяльності

Оренда та використання житлового фонду

Аудиторами встановлено, що у 2020-2021 роках Підприємством недоотримано доходів від орендної плати по укладених договорах оренди житлових площ, які перебувають на балансі, внаслідок відсутності протягом тривалого часу перегляду з 2006 року, затверджених рішенням КМР від 27.05.2004 №262/1472 тарифів (плати), розрахунково у загальній сумі 17,6 млн грн або в середньому 8,8 млн грн щорічно.

Такий стан склався внаслідок відсутності вжиття КП «Спецжитлофонд» тривалий час до вересня 2019 року заходів шляхом звернень щодо перегляду вищевказаного рішення КМР і затвердження оновлених актуалізованих тарифів, а також з вересня 2019 року неузгоджених дій Підприємства, Департаменту будівництва та житлового забезпечення, постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу, які не призвели до прийняття нового рішення КМР щодо встановлення сучасних тарифів (приблизно більших у 3-5 разів за існуючі) на основі експертних оцінок незалежних оцінювачів.

Аудиторами встановлені окремі недоліки в обліку та використанні житлового фонду Підприємства.

Зокрема, на Підприємстві всупереч п. 31 Статуту з метою ефективного управління та задоволення суспільного інтересу не створена система обліку (прозора, автоматизована), яка в оперативному режимі надавала б інформацію щодо наявних, зайнятих (у розрізі оренди, службового використання, аварійного заселення тощо) вільних площ житлового та нежитлового фондів, з можливістю відстеження реєстрації змін і руху.

За результатами вибіркової перевірки робочою комісією Департаменту будівництва та житлового забезпечення у листопаді-грудні 2021 року 17 житлових будинків встановлені поодинокі випадки недоліків у використанні житлового фонду Підприємства, а саме:

- 2 випадки невідповідної технічній документації перепланування приміщень, а саме створення мешканцями у коридорах на поверхах перегородок (1 випадок усунуто в ході аудиту);
- 2 випадки обмеження одними мешканцями доступу для інших на кухню (місця загального користування), усунуті в ході аудиту.
- 2 випадки проживання осіб інших, ніж визначені в договорах оренди (не передбачена суборенда), усунуті в ході аудиту.

Використання земельних ділянок

Згідно з п.1 розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169 КП «Спецжитлофонд» визначено замовником робіт щодо завершення будівництва гуртожитку за адресою: м. Київ, вул.Лісна, 66-г, однак фактично Підприємством функція служби замовника по цьому об'єкту не здійснювалась.

За відсутності використання ділянки підприємством та результативних дій щодо добудови КП «Спецжитлофонд» понесені витрати у вигляді земельного податку у сумі 889,6 тис. гривень.

Також відмічається, що всупереч правилам бухгалтерського обліку в КП «Спецжитлофонд» вартість незавершеного будівництва відображена на позабалансовому рахунку, а не на балансовому як актив, чим занижено вартість активів Підприємства у сумі 3,97 млн гривень.

Встановлені в ході аудиту проблеми, порушення та недоліки, на думку аудиторів, є основними причинами невиконання планового чистого прибутку КП «Спецжитлофонд»:

- ✓ у 2020 році – 2,6 млн грн при плані 6,0 млн грн (виконання 43%);
- ✓ у 2021 році – 0,4 млн грн при плані 5,5 млн грн (виконання 7%);

та інших доведених ключових планових фінансово-економічних показників (зокрема доходів, витрат на капітальне будівництво).



З огляду на зазначене вище, наявні на Підприємстві управлінські механізми потребують істотних змін, насамперед пов'язаних із ґрунтовним вдосконаленням системи внутрішнього контролю, запровадженням ефективних моделей управління проєктами та активами.

Аудиторський звіт складено в одному примірнику на 103 аркушах.

Заступник начальника відділу аудиту бюджетних установ Департаменту, керівник аудиторської групи

 О. Будник

«Ознайомлений»

Директор КП «Спецжитлофонд»

 В. Шарій

ЗАПЕРЕВІЩЕННЯ
ДО ЗВІТУ ПІДАЄТЬСЯ
МЕСТОМ.
Від 25.11.2022
№ 056/24-1285