

Вид заходу: плановий аудит відповідності.

Найменування установи, в якій проводився внутрішній аудит: Департамент комунальної власності виконавчого органу м. Києва КМР (КМДА) (далі – Департамент комунальної власності м. Києва), Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» (далі – ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА»).

Вищестоящий контролюючий орган: виконавчий орган Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Аудит проводився з 06.12.2016 до 07.12.2016 та з 24.03.2017 до 31.03.2017.

Орган, відповідальний за проведення внутрішнього аудиту: Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі - Департамент).

Напрямок внутрішнього аудиту: аудит відповідності.

Підстава внутрішнього аудиту: план роботи Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту на II півріччя 2016 року, Положення про Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту, затверджене рішенням КМР від 18.02.2014 №151/151, лист ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» від 24.11.2016 № 57/11-16.

Період, за який проводиться внутрішній аудит: аудит проводився за період виконання робіт – липень-жовтень 2013 (мережі водопостачання та каналізування), жовтень-листопад 2013 (мережі дощової каналізації та автомобільна дорога-дублер).

Об'єкт внутрішнього аудиту: процедура прийняття в комунальну власність зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торгівельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва, на кошторисну вартість яких ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва.

Цілі внутрішнього аудиту: підтвердження відповідності дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів по зарахуванню до комунальної власності міста Києва зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торгівельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва, на кошторисну вартість яких ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА»,

керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва.

Склад аудиторської групи: начальник відділу Яремчук Лілія Миколаївна, головний спеціаліст Степаненко Тетяна Володимирівна

Залучені фахівці КП «Київекспертиза»

Для підтвердження кошторисної вартості обсягів фактично виконаних робіт на об'єкті: «Будівництво зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торговельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва», залучено завідуючих секторів Тімановського С.В., Марченко Н.А., головних спеціалістів Мариніч Т.І., Іваровську Н.А., Мисько С.А.

Охоплено аудитом: 10468,006 тис. грн з ПДВ.

Резюме (основні висновки та рекомендації): під час проведення аудиту відповідності щодо дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів по зарахуванню до комунальної власності міста Києва зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торговельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва, на кошторисну вартість яких ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва, встановлено:

1. Фактичну кошторисну вартість виконаних робіт з будівництва інженерних мереж та автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торговельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва, які можуть плануватися до передачі в комунальну власність, за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в, згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, можна підтвердити на суму **3267,791 тис. грн з ПДВ** (в т.ч. мережа водопроводу – 1488,609 тис. грн, дощова каналізація – 749,299 тис. грн, дорога-дублер – 1029,883 тис. грн), або 2723,159 тис. грн без ПДВ (в т.ч. мережа водопроводу – 1240,507 тис. грн, дощова каналізація – 624,416 тис. грн, дорога-дублер – 858,236 тис. грн), про що зазначено у висновках КП «Київекспертиза» від 08.08.2017 №070-01/456 та 09.08.2017 № 070-01/188.

2. За інформацією наведеною в листі від 28.09.2016 №41/09-16 кошторисна вартість мереж, які товариством з обмеженою відповідальністю «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» попередньо планувались до передачі у комунальну власність, становить 10468,006 тис. грн з ПДВ (водопровід – 3145,984 тис. грн, водовідведення (каналізація) – 3800,00 тис. грн, дощова каналізація – 1998,397 тис. грн, автомобільна дорога-дублер – 1523,625 тис. грн).

3. За інформацією, отриманою листом від 09.06.2017 №050/08-4737 Департамент економіки та інвестицій м. Києва повідомив, що у зв'язку з

будівництвом торгівельного центру літ. «А» загальною площею 37120,10 кв. м (в т.ч. паркінг площею 17664,602 кв.м) по просп. Броварському в Деснянському районі міста Києва, між Департаментом економіки та інвестицій та ТОВ «СОЛТЕКС-ГРУПА» (Забудовник) укладено договір пайової участі на створення інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва від 08.08.2014 №132.

Відповідно до умов зазначеного договору забудовником до міського бюджету перераховано пайовий внесок у сумі 6904,640 тис. грн, про що Департамент економіки та інвестицій видано довідку про сплату пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури від 20.08.2014 №050/18-5050, заборгованість відсутня.

Рекомендовано: керівництву та відповідним службам Департаменту комунальної власності м. Києва, Департаменту економіки та інвестицій при розгляді звернення від ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» щодо прийняття до комунальної власності територіальної громади міста Києва зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, слід враховувати результати аудиту в частині підтвердженої висновками КП «Київекспертиза» від 08.08.2017 №070-01/456 та 09.08.2017 № 070-01/188 кошторисної вартості виконаних робіт з будівництва зазначених об'єктів на загальну суму **3267,791 тис. грн з ПДВ** (в т.ч. мережа водопроводу – 1488,609 тис. грн, дощова каналізація – 749,299 тис. грн, дорога-дублер – 1029,883 тис. грн), під час прийняття рішень дотримуватись вимог законодавства України.

I. Загальні відомості про установу, в якій проводиться внутрішній аудит

Аудит проведено з відома генерального директора Броссе Седріка Патріка.

Місцезнаходження Товариства з обмеженою відповідальністю «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» (далі – ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА»): 04201, місто Київ, вул. Полярна, 17 (літера А).

Статут ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» (нова редакція), затверджено загальними зборами учасників ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» (протокол №123 від 14.06.2016).

Відповідно до Статуту ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» має наступні цілі та предмет діяльності:

- здійснення консультацій фінансового, економічного та іншого характеру відповідно до законодавства України;
- підготовка, перегляд та укладання різноманітних документів, пов'язаних із наданням консультаційних послуг;
- економічна та фінансова оцінка проектів та угод, аудиторська діяльність, надання послуг у сфері маркетингу та реклами;
- підготовка довідок, розрахунків, аналітичних матеріалів з економічних фінансових, юридичних та інших питань на замовлення клієнтів;
- надання допомоги у вигляді проектування, розроблення, конструювання, виробництва, випробування, **ремонт**у, технічного обслуговування тощо;
- діяльність по організації торгівлі на ринку цінних паперів;
- торгівля цінними паперами;

- заснування та управління магазинами в Україні для роздрібної торгівлі будь-якими продуктами та надання будь-яких послуг, пов'язаних з концепцією зроби сам включаючи, **будівництво**, садівництво, сантехнічне обладнання, видавничу справу, прокладання труб тощо;
- торгівля товарами через інтернет;
- здійснення будь-якої додаткової діяльності для зручності клієнту;
- купівля, імпорт та проведення будь-яких операцій з логістики з метою управління магазинами;
- проведення будь-яких трансакцій у галузі нерухомості, включаючи купівлю, продаж чи оренду землі та/або споруд. Будівництво споруд і т.д. та будь-яких фінансових угод;
- участь у якості акціонера або учасника в інших юридичних особах всіх типів;
- отримання прибутку для його розподілення Учасникам шляхом здійснення діяльності, що передбачена у Статуті;
- інша діяльність, що є допоміжною та необхідною для реалізації цілей та предмету діяльності, визначених у Статуті;
- оптова та роздрібна торгівля пестицидами, агрохімікатами, добривами та іншою хімічною продукцією.

ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА», для досягнення основних цілей та предмету діяльності, має право здійснювати всі види діяльності, що дозволені законодавством України (в т.ч. будувати, купувати, відчужувати, здавати в оренду, орендувати рухоме чи нерухоме майно).

Учасником ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» є Акціонерне товариство Гроупе Адео (Groupe Adeo), ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» є юридичною особою відповідно до законодавства України, має корпоративну печатку, штамп та будь-які інші додаткові печатки як може вимагатися для здійснення господарської діяльності товариства зі своїм офіційним найменуванням та комерційним найменуванням.

Ідентифікаційний код – 35679295.

Копія статуту ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» у **додатку №1** до робочого документу.

II. Аналіз відповідності вартості та обсягів фактично виконаних робіт з будівництва зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торговельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва, та підтвердження обсягів виконання робіт (інженерних мереж) за даними бухгалтерського обліку ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА».

Від ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» до Департаменту внутрішнього фінансового контролю та аудиту надійшли листи від 28.09.2016 №41/09-16 та від 24.11.2016 за № 57/11-16 з проханням проведення аудиту щодо фактично виконаних обсягів робіт на об'єктах: **зовнішні інженерні мережі водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера** при передачі їх

у комунальну власність територіальної громади міста Києва та з метою зменшення розміру пайової участі.

Листи ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» у **додатку № 2** до робочого документу.

Слід зазначити, що під час прийняття майна (інженерні мережі або об'єкти інженерної інфраструктури) в комунальну власність з метою подальшого ініціювання його зарахування в рахунок зменшення розміру пайової участі, існують наступні ризики:

- **завищення в обліку вартості активів комунальної власності територіальної громади міста Києва** в результаті прийняття до комунальної власності майна із завищеною кошторисною вартістю, а також майна, яке фактично відсутнє, або є фізично та морально застарілим, потребує ремонту;
- **ризик недоотримання до бюджету міста Києва коштів в сумі завищеної кошторисної вартості зазначеного майна**, або в сумі неправомірно зарахованого майна в рахунок зменшення розміру пайової участі забудовника.

У зв'язку з вищевикладеним, з метою проведення зазначеної перевірки, для підтвердження вартості виконаних обсягів робіт за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в, згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами по кожному об'єкту передачі, Департаментом залучено спеціалістів КП «Київекспертиза».

2.1. Мережі водопостачання та каналізування до об'єкту «Торгівельний цент по проспекту Броварському у Деснянському районі»

Відповідно до висновку КП «Київекспертиза» від 08.08.2017 №070-01/456, проведено перевірку вартості фактично виконаних будівельних робіт і витрат. Вартість робіт за всіма наданими актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в за період липень – жовтень 2013 складає 6945,984 тис. грн з ПДВ у тому числі:

- вартість робіт що відносяться до прокладання мережі водопроводу складає 3145,984 тис. грн;
- вартість робіт, що відносяться до прокладання/перекладання мережі каналізації – 3800,00 тис. гривень.

У цій сумі вартість прокладених мереж водопостачання, які знаходяться поза межами земельної ділянки та вартість яких може плануватись до зарахування пайової участі, складає 2616,823 тис. грн з ПДВ.

Після перевірки вартість виконаних робіт з прокладання водопровідних мереж за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в склала **1488,609 тис. грн з ПДВ.**

Завищення вартості виконаних робіт за наданими актами форми №КБ-2в складає **1128,214 тис. грн з ПДВ.**

У відповідності з роз'ясненням Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, положення частини п'ятої статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (лист від 17.07.2016 №8/15-364-16), кошторисна вартість **мереж каналізації К1** по об'єкту «Торгівельний центр по проспекту Броварському у Деснянському районі м. Києва» не може зараховуватись до зменшення розміру пайової участі у

розвитку інфраструктури міста Києва. «У разі винесення зазначених інженерних мереж за межі земельної ділянки (із збереженням існуючих технічних параметрів), відповідні роботи класифікуються, як підготовчі роботи з будівництва об'єкту, відносяться до витрат з підготовки території будівництва і відображаються у главі I зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва. Такі витрати не підлягають відшкодуванню згідно з вказаною нормою закону, оскільки винесення інженерних мереж з-під плями забудови не сприяє розвитку інженерної інфраструктури населеного пункту».

Висновок КП «Київекспертиза» від 08.08.2017 №070-01/456 у **додатку №3** до робочого документу.

Інформація щодо підтвердженої кошторисної вартості виконаних будівельно-монтажних робіт з прокладки мережі водопроводу, згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, яка знаходиться поза межами земельної ділянки, викладена в **таблиці №1**.

2.2. Мережі дощової каналізації та автомобільна дорога-дублер вздовж Броварського проспекту до об'єкту «Торгівельний центр по проспекту Броварському у Деснянському районі м. Києва».

Відповідно до висновку КП «Київекспертиза» від 09.08.2017 №070-01/188, до перевірки обсягів та вартості виконаних будівельно-монтажних робіт з прокладання **мереж дощової каналізації** надано акт приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в за листопад 2013 року на суму 1998,938 тис. грн з ПДВ. У цій сумі вартість робіт, яка відповідає вимогам частини 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», складає 1998,938 тис. грн з ПДВ.

Після проведення перевірки вартість робіт за наданим актом приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в склала **749,299 тис. грн з ПДВ**, завищення вартості виконаних робіт за наданими актами форми №КБ-2в складає 1249,639 тис. грн (з ПДВ), чи 1041,366 тис. грн (без ПДВ).

Інформація щодо підтвердженої кошторисної вартості виконаних будівельно-монтажних робіт з прокладки **мережі дощової каналізації**, згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, які знаходяться поза межами земельної ділянки, викладена в **таблиці №2**.

До перевірки вартості фактично виконаних будівельних робіт і витрат з будівництва **автомобільної дороги-дублера** надано акти приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в за період виконання робіт з **жовтня по листопад** 2013 року на загальну суму 2105,089 тис. грн з ПДВ. У цій сумі вартість робіт, яка може плануватися до зарахування пайової участі складає 2105,089 тис. гривень.

Після проведення перевірки вартість робіт за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в склала **1029,884 тис. грн з ПДВ**, завищення вартості виконаних робіт за наданим актом форми №КБ-2в складає 1075,205 тис. гривень.

Висновок КП «Київекспертиза» від 09.08.2017 №070-01/188 у **додатку №4** до робочого документу.

Інформація щодо підтвердженої кошторисної вартості виконаних будівельно-монтажних робіт з прокладки **автомобільної дороги-дублера**, викладена в **таблиці №3**

Табл. №1, тис. грн

№ з/п	Побудована/реконструйована мережа	Основні показники мережі			Кількість побудованих (реконструйованих)			Вартість, тис. грн	
		L, м.п	d, мм	Матеріал	Камери, шт	Колодязі		Без ПДВ	З ПДВ
1	Мережа водопроводу від В-1 існ. рек. по вул. Мурманській до В-9 по вул. Кіото	741	315	ПЕ 100 SDR 17	2	1,5	2	1035,276	1242,331
						2,0	4		
2	Мережа водопроводу від В-14/ПГ9 до В-15 по Броварському проспекту	135	315	ПЕ 100 SDR 17	1	2,0	2	205,232	246,278
	РАЗОМ				3		8	1240,508	1488,609

Табл. №2, тис. грн

№ з/п	Побудована/реконструйована мережа	Основні показники мережі			Кількість побудованих (реконструйованих)		Вартість, тис. грн	
		L, м.п	d, мм	Матеріал	Колодязі		Без ПДВ	З ПДВ
					d, мм	шт		
1	Дощова каналізація між вул. Кіото та просп. Броварським (від К2-1 до оголовка)	247,75	700/796	ПЕ «SPIROPLAST»	1,5	2	624,415	749,299
					2,0	4		

Табл. №3, тис. грн

№ з/п	Побудована дорога	Основні показники				Вартість, тис. грн	
		Довжина, м	Ширина, м	Площа, кв.м	Матеріал покриття	Без ПДВ	З ПДВ
1	Дорога-дублер вздовж просп. Броварського	451,7	6	2710	асфальтобетон	858,236	1029,883
	Тротуар	-	-	535	ФЕМ		

Листами від 28.09.2016 №41/09-16 та від 24.11.2016 №57/11-16 з метою підтвердження відповідності вартості та обсягів фактично виконаних робіт з будівництва зовнішніх інженерних мереж **водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера**, які побудовані у складі торговельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва даним бухгалтерського обліку, ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА»

поінформувало про вартість інженерних мереж, що плануються до передачі, надало наступні документи:

- копію статуту;
- копію довідки про сплату пайової участі у створенні соціальної та інженерної інфраструктури міста Києва №050/18-5050 від 20.08.2014;
- копія договору №132 пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва від 08.08.2014;
- виписка з рахунку, дебетове повідомлення, картка рахунку 3711 ТОВ «Солтекс-Група» (щодо перерахування коштів для сплати пайового внеску);
- оборотно-сальдові відомості по субрахунку 631 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» ТОВ «Солтекс-Група», копії виписки з рахунку та платіжних доручень;
- оборотно-сальдові відомості по рахунку 10 «Основні засоби» ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» станом на 01.01.2016;
- акт приймання-передачі (внутрішнього переміщення) основних засобів від 01.12.2013;
- копія інвестиційного договору №578 від 26.07.2012 між ТОВ «Солтекс-Група» та ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА»;
- копія акту приймання передачі від 25.11.2013 торговельного центру «Леруа Мерлен» згідно інвестиційного договору;
- копія витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 01.09.2015;
- копія витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 27.07.2015;
- копія свідоцтва про право власності на нерухоме майно від 27.07.2015.

Так, ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» (інвестор будівництва) (код ЄДРПОУ - 35679295) уклало інвестиційний договір з ТОВ «Солтекс-Група» (замовник будівництва) (код ЄДРПОУ – 34809424) від 26.07.2012 № 578 на фінансування будівництва об'єкту – будівельного торговельного гіпермаркету Leroy Merlin, розмір інвестицій згідно договору складає 245000,000 тис. грн з ПДВ.

Згідно умов зазначеного договору інвестор набуває 100% право власності на об'єкт після підписання сторонами акту приймання-передачі та державної реєстрації права власності інвестора на об'єкт, в порядку, передбаченому законодавством.

ТОВ «Солтекс-Група» (код ЄДРПОУ – 34809424) укладено договір генерального будівельного підряду з ПАТ «Аеробуд» (код ІПН №348094226551) від 19.09.2012 на будівництво торговельного гіпермаркету Leroy Merlin в місті Києві із використанням матеріалів та обладнання відповідно до технічного завдання, проектної документації та умов договору.

За даними оборотно-сальдової відомості ТОВ «Солтекс-Група» за договором від 19.09.2012 по субрахунку 631 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» за період з дати укладання договору по 21.11.2014 виконано та оплачено робіт на загальну суму **196135,422 тис. грн з ПДВ**.

Листом від 24.11.2016 №57/11-16 ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» поінформувало Департамент, що зовнішні інженерні мережі, які плануються до передачі у комунальну власність, побудовані у складі торговельного гіпермаркету, який був переданий замовником будівництва ТОВ «Солтекс-Група» інвестору будівництва ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА». Відповідно на баланс ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» взята будівля, яка включає внутрішньомайданчикові та зовнішні інженерні мережі.

Відповідно до акту приймання-передачі основних засобів від 01.12.2013 замовник виконання робіт ТОВ «Солтекс-Група» передав інвестору будівництва ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» будівництво БГТ «Leroy Merlin» (броварський проспект) балансовою вартістю 224179,955 тис. гривень.

Відповідно до свідоцтва на нерухоме майно від 27.07.2015 №41246836 та витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.07.2015 №41247005 об'єкт нерухомого майна торговельний центр по проспекту Броварському, 3-В загальною площею 37120,1 кв.м є приватною власністю ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» (код ЄДРПОУ 35679295, країна реєстрації: Україна).

За інформацією ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА», наведеною в листі від 28.09.2016 №41/09-16, кошторисна вартість мереж які плануються до передачі у комунальну власність становить **10468,006 тис. грн з ПДВ** (водопровід – 3145,984 тис. грн, водовідведення (каналізація) – 3800,00 тис. грн, дощова каналізація – 1998,397 тис. грн, автомобільна дорога дублер – 1523,625 тис. грн).

Копії договорів, акт приймання-передачі основних засобів від 01.12.2013, копія свідоцтва на нерухоме майно від 27.07.2015 №41246836, витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.07.2015 №41247005, оборотно-сальдові відомості, копія листа ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» від 24.11.2016 №57/11-16, копія листа ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» від 28.09.2016 №41/09-16 у додатку № 5 до робочого документу.

Робочий документ від 07.09.2017 щодо перевірки відповідності фактично виконаних робіт по будівництву інженерних мереж та автомобільної дороги-дублера, які плануються до передачі в комунальну власність, вартості за кошторисом (Акти КБ-2в, довідки про вартість виконаних робіт КБ-3) та достовірності їх обліку» у **додатку №1** до аудиторського звіту.

Інформація щодо вартості мереж, що планувались ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» до передачі в комунальну власність та підтвердженої висновком КП «Київекспертиза» наведена в порівняльній **таблиці №4**.

№ з/п	Найменування об'єктів інженерної інфраструктури	Вартість об'єктів інженерної інфраструктури, які ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» планує до передачі в комунальну власність м. Києва та претендує на зменшення пайової участі на їх кошторисну вартість, тис.грн		Підтверджена вартість інженерних мереж відповідно до висновків КП «Київекспертиза» від 08.08.2017 №070-01/456, від 09.08.2017 №070-01/188, тис. грн		Різниця між вартістю об'єктів які планують до передачі в ком.власність та вартістю, яка підтверджена висновком КП «Київекспертиза», тис. грн	
		сума з ПДВ	сума без ПДВ	сума з ПДВ	сума без ПДВ	сума з ПДВ	сума без ПДВ
1	Мережа водопроводу від В-1 існ. рек. по вул. Мурманській до В-9 по вул. Кіото	3145,984	2621,653	1242,331	1035,276	1657,375	1381,145
	Мережа водопроводу від В-14/ПГ9 до В-15 по Броварському проспекту			246,278	205,232		
2	Мережі каналізації К1 по об'єкту «Торгівельний центр по проспекту Броварському у Деснянському районі м. Києва»	3800,000	3166,667	0	0	3800,000	3166,667
3	Дощова каналізація між вул. Кіото та просп. Броварським (від К2-1 до оголовка)	1998,398	1665,332	749,299	624,415	1249,099	1040,917
4	Дорога-дублер вздовж просп. Броварського Тротуар	1523,625	1269,687	1029,883	858,236	493,742	411,451
РАЗОМ		10468,007	8723,339	3267,791	2723,159	7200,216	6000,18

Таким чином, враховуючи, що підтверджена фактична кошторисна вартість виконання робіт за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в становить **3267,791 тис. грн (з ПДВ)** (в т.ч. мережа водопроводу – 1488,609 тис. грн., дощова каналізація – 749,299 тис. грн, дорога-дублер – 1029,883 тис. грн), рішення щодо прийняття до комунальної власності об'єктів інженерної інфраструктури по об'єкту «Торгівельний центр по проспекту

Броварському у Деснянському районі» на 10468,007 тис. грн (з ПДВ) та відповідне зменшення розміру пайової участі ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» у розвитку інфраструктури міста Києва містить ризики завищення в обліку вартості активів територіальної громади міста Києва на суму **7200,216 тис. грн**, недоотримання до бюджету міста Києва коштів на відповідну суму та порушення вимог частини 5 статті 30 та частини 5 статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI.

Відповідно до пункту 3.3 Порядку залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури міста Києва (додатку 1 до рішення КМР від 15.11.2016 №411/1415), єдиним органом, уповноваженим здійснювати розрахунок пайової участі та укладання, зміну та розірвання договорів про пайову участь є Департамент економіки та інвестицій виконавчого органу КМР (КМДА).

Враховуючи зазначене, Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту направив до Департаменту економіки та інвестицій запит від 07.06.2017 №070-5-18/1292 щодо надання до Департаменту копій договорів пайової участі (зі змінами) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, предметом яких є сплата пайової участі (внесків) на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва у зв'язку з будівництвом торгівельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі міста Києва, а також інформації щодо перерахування коштів (пайової участі) до бюджету міста Києва, згідно зазначеного договору, та наявності заборгованості.

У відповідь, листом від 09.06.2017 №050/08-4737 Департамент економіки та інвестицій повідомив, що у зв'язку з будівництвом торгівельного центру літ. «А» загальною площею 37120,10 кв.м (в т.ч. паркінг площею 17664,602 кв.м) по просп. Броварському в Деснянському районі міста Києва, між Департаментом економіки та інвестицій та ТОВ «СОЛТЕКС-ГРУПА» (Забудовник) укладено договір пайової участі на створення інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва від 08.08.2014 №132.

Відповідно до умов зазначеного договору забудовником до міського бюджету перераховано пайовий внесок у сумі 6904,640 тис. грн, про що Департамент економіки та інвестицій видано довідку про сплату пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури від 20.08.2014 №050/18-5050, заборгованість відсутня.

Листування з Департаментом економіки та інвестицій стосовно договорів пайової участі у **додатку №2** до аудиторського звіту.

Висновок за результатами аудиту відповідності щодо дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів по зарахуванню до комунальної власності міста Києва зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торгівельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва, на кошторисну вартість яких ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва

Під час проведення аудиту відповідності щодо дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів по зарахуванню до комунальної власності міста Києва зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торгівельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва, на кошторисну вартість яких ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва, встановлено:

1. Фактичну кошторисну вартість виконаних робіт з будівництва інженерних мереж та автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торгівельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва, які можуть плануватися до передачі в комунальну власність, за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в, згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, можна підтвердити на суму 3267,791 тис. грн з ПДВ (в т.ч. мережа водопроводу – 1488,609 тис. грн, дощова каналізація – 749,299 тис. грн, дорога-дублер – 1029,883 тис. грн), або 2723,159 тис. грн без ПДВ (в т.ч. мережа водопроводу – 1240,507 тис. грн, дощова каналізація – 624,416 тис. грн, дорога-дублер – 858,236 тис. грн), про що зазначено у висновках КП «Київекспертиза» від 08.08.2017 №070-01/456 та 09.08.2017 № 070-01/188.

1. За інформацією, отриманою від ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» листом від 28.09.2016 №41/09-16, кошторисна вартість мереж які плануються до передачі у комунальну власність становить **10468,006 тис. грн з ПДВ** (в т. ч. мережа водопроводу – 3145,984 тис. грн, водовідведення (каналізація) – 3800,00 тис. грн, дощова каналізація – 1998,397 тис. грн, дорога-дублер – 1523,625 тис. грн).

2. За інформацією, отриманою листом від 09.06.2017 №050/08-4737 Департамент економіки та інвестицій м. Києва повідомив, що у зв'язку з будівництвом торгівельного центру літ. «А» загальною площею 37120,10 кв. м (в т.ч. паркінг площею 17664,602 кв.м) по просп. Броварському в Деснянському районі міста Києва, між Департаментом економіки та інвестицій та ТОВ «СОЛТЕКС-ГРУПА» (Забудовник) укладено договір пайової участі на створення інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва від 08.08.2014 №132.

Відповідно до умов зазначеного договору забудовником до міського бюджету перераховано пайовий внесок у сумі 6904,640 тис. грн, про що Департамент економіки та інвестицій видано довідку про сплату пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури від 20.08.2014 №050/18-5050, заборгованість відсутня.

Аудиторський звіт складено в одному примірнику на 13 аркушах.

Начальник відділу Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту

_____ Л.М. Яремчук

Головний спеціаліст Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту

_____ Т.В. Степаненко

«Ознайомлений» директор Департаменту
комунальної власності м. Києва

_____ А.А. Гудзь

Листом від 15.09.2017 №062/06/05-9081 Департамент комунальної власності м. Києва відмовив у підписанні аудиторського звіту

Начальник відділу Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту
21.09.2017

_____ Л.М. Яремчук

Рекомендації за результатами аудиту відповідності щодо дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів по зарахуванню до комунальної власності міста Києва зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, які побудовані у складі торговельного центру по проспекту Броварському в Деснянському районі м. Києва, на кошторисну вартість яких ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва

Керівництву та відповідним службам Департаменту комунальної власності м. Києва, Департаменту економіки та інвестицій при розгляді звернення від ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» щодо прийняття до комунальної власності територіальної громади міста Києва зовнішніх інженерних мереж водопроводу, каналізації, дощової каналізації, автомобільної дороги-дублера, слід враховувати результати аудиту в частині підтвердженої висновками КП «Київекспертиза» від 08.08.2017 №070-01/456 та 09.08.2017 № 070-01/188 кошторисної вартості виконаних робіт з будівництва зазначених об'єктів на загальну суму 3267,791 тис. грн з ПДВ (в т.ч. мережа водопроводу – 1488,609 тис. грн, дощова каналізація – 749,299 тис. грн, дорога-дублер – 1029,883 тис. грн), під час прийняття рішень дотримуватись вимог законодавства України.

Начальник відділу Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту

_____ Л.М. Яремчук

Головний спеціаліст Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту

_____ Т.В. Степаненко