



**ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ ВНУТРІШНЬОГО ФІНАНСОВОГО
КОНТРОЛЮ ТА АУДИТУ**

« 15 » грудня 2017 року

№ 070-5-13/61

АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ

*за результатами позапланового аудиту ефективності
Департаменту комунальної власності м. Києва
виконавчого органу КМР (КМДА)
за 2014 - 2017 роки*

в частині оцінки діяльності установи щодо ефективності проведення процесу приватизації комунального майна, а також функціонування системи внутрішнього контролю, ступеня виконання і досягнення цілей, ефективності планування і виконання бюджетних програм та ризиків, які негативно впливають на виконання функцій і завдань установи



Київ 2017

З М І С Т

Вступ та основні характеристики аудиту.....	3
Загальна інформація.....	8
1. Дослідження показників майнового стану комунального майна (1 напрямок аудиту)	
1.1. Аудит системності аналізу стану майна щодо необхідності змін власників та користувачів.....	9
1.2. Аудит актуальності внесення змін та доповнень до Програми приватизації.....	13
2. Дослідження показників доходу бюджету (2 напрямок аудиту)	
2.1. Аудит процесу планування доходів від відчуження майна.....	16
2.2. Аудит виконання планових показників доходу бюджету.....	19
3. Аудит надходжень коштів від відчуження майна (3 напрямок)	
3.1. Дослідження структури надходжень.....	22
3.2. Аудит операцій з приватизації пакетів акцій (частки), які перебувають у комунальній власності.....	24
3.3. Аудит операцій з комунальними об'єктами групи А, які підлягають приватизації шляхом викупу.....	25
3.4. Аудит операцій з комунальними об'єктами групи А, які підлягають приватизації шляхом проведення аукціонів.....	26
Картки аудиторських знахідок №№1-10.....	28
Висновки.....	68

Вступ та основні характеристики аудиту

Вид заходу: позаплановий внутрішній аудит.

Організація: Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент).

ЄДРПОУ: 19020407.

Вищестоящий контролюючий орган: виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація).

Дата початку внутрішнього аудиту: 31.07.2017 року.

Дата призупинення внутрішнього аудиту: 03.08.2017, 09.08.2017, 10.08.2017, 17.08.2017, 06.09.2017 року

Дата відновлення та продовження внутрішнього аудиту: 31.07.2017, 07.08.2017, 15.08.2017, 04.09.2017 року.

Дата закінчення внутрішнього аудиту: 29.09.2017 року.

Орган, відповідальний за проведення внутрішнього аудиту: Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) (далі – ДВФКА).

Напрямок внутрішнього аудиту: аудит ефективності.

Підстава внутрішнього аудиту: окреме доручення Київського міського голови Кличка В.В. від 14.07.2017 №25002, Положення про Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту, затвердженого рішенням Київської міської ради від 18.09.2014 №151/151, Порядок здійснення внутрішнього фінансового контролю розпорядниками бюджетних коштів підзвітними і підконтрольними виконавчому органу КМР (КМДА), затверджений розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 10.08.2007 №1042, на підставі доручення ДВФКА від 26.07.2017 №070-5-17/1681.

Період, за який проводиться внутрішній аудит: з 01.01.2014 по 01.10.2017 рік.

Об'єкт внутрішнього аудиту: діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва, та інші взаємопов'язані з цим відповідні процеси, зокрема: результативність якості функціонування системи внутрішнього контролю; законність та достовірність складання фінансової та іншої звітності; правильність ведення бухгалтерського обліку; складання, затвердження та виконання фінансових планів; оцінка стану формування та обліку доходів; виконання завдань, визначених статутом та актами законодавства; ефективність договірних відносин в процесі здійснення покладених функцій та інше.

З метою повного та всебічного проведення аудиторського дослідження аудиторами визначаються операції, виходячи з власних професійних суджень відповідно до п.4.8

Стандартів внутрішнього аудиту, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 04.10.2011 №1247.

Цілі внутрішнього аудиту: оцінка діяльності Департаменту комунальної власності м. Києва щодо ефективності проведення процесу приватизації комунального майна, а також функціонування системи внутрішнього контролю, ступеня виконання і досягнення цілей, ефективності планування і виконання бюджетних програм та ризиків, які негативно впливають на виконання функцій і завдань установи

Керівник аудиторської групи (посада): начальник управління аудиту ДВФКА Камінська Гелена В'ячеславівна.

Члени аудиторської групи (посада): головний спеціаліст ДВФКА Таборова Катерина Юріївна.

Резюме (основні висновки та рекомендації) результатів аудиту.

Резюме (основні висновки та рекомендації) результатів аудиту.

Результати аудиту засвідчили, що Департаментом на даний час застосовуються процедури приватизаційного процесу на базі основних нормативних актів, проте не використовується весь спектр можливостей чинного законодавства, внаслідок чого окремі етапи даного процесу (підготовка, планування, організація, проведення приватизації) мають вразливі процедури в частині недостатності якісного контролю, (особливо зовнішнього зі сторони громадськості), що створює потенційні ризики домовленостей учасників процесу (наприклад, організатору з покупцями, покупцями з іншими покупцями тощо), що в свою чергу призводить до спірного сприйняття деякими учасниками процесу окремих рішень, прийнятих органом приватизації та організаторами аукціонів; конфліктних ситуацій та судових позовів.

По-перше, протягом 2014-2017 років формування Департаментом переліку об'єктів, які підлягають приватизації, у переважній більшості випадків здійснювалась з ініціативи, яка надходила від потенційного покупця. Органи приватизації та управління, підприємства – балансоутримувачі комунального майна ініціативи в цьому питанні практично не проявляють, Процедура підготовки об'єкту, до включення в перелік таких, що підлягають приватизації, здійснювалась лише після звернення потенційних покупців, внаслідок чого, існує ймовірність ризику узгодженості між сторонами приватизаційного процесу.

По-друге, в процесі організації аукціонів, Департамент делегував окремі власні повноваження щодо організації аукціонів відповідним товарним біржам – організаторам аукціонів. Організатори аукціонів мають можливість самостійно проводити прийом заяв на участь в аукціоні, перевірку документів заявників та рішення щодо їх допуску до участі в аукціоні, після чого інформують Департамент. На відміну від Департаменту, державні органи приватизації (Фонд державного майна України, регіональні відділення) перевірку документів заявника, рішення про реєстрацію заявника учасником аукціону приймають самостійно, керуючись вимогами «Порядку подання та розгляду заяви про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та заяви на участь в аукціоні, конкурсі щодо об'єктів державної власності груп А, Д та Ж», затвердженого наказом Фонду Державного майна України від 17.04.1998 №772

Наслідком цього є конфліктні ситуації, пов'язані з несприйняттям дій організаторів аукціонів в частині верифікації та ідентифікації заявників на відсутність ознак,

передбачених частиною третьою статті 8 Закону України «Про приватизацію державного майна». На думку сторін конфлікту Департамент та організатори аукціонів не сприяють максимальній конкуренції шляхом організації допуску до аукціону максимальної кількості учасників, при цьому Департамент не вживає відповідних заходів для вирішення цієї проблеми.

Дослідженням відповідних конфліктів, які виникли під час проведення аукціонів в 2017 році, аудиторі прийшли до висновку, що відмови окремим заявникам у допуску до участі в аукціоні розцінені останніми як порушення їхніх прав, внаслідок чого ними ініційовано судові позови в частині оскарження організації аукціонів з приватизації нежилых приміщень, розташованих за адресами вул. Терещенківська, 13, літ. «А» та вул. Городецького архітектора, 12/2/3, літ «А».

По-третє, протягом 2015-2017 років вся приватизація комунальних об'єктів групи А шляхом продажу на аукціоні проводилась у форматі класичних аукціонів, крім продажу в 2015 році на аукціоні в електронній формі об'єкту приватизації групи Е - пакету акцій Публічного акціонерного товариства «Науково-виробничий центр «Борщагівський хіміко-фармацевтичний завод».

Державними органами приватизації - Фондом державного майна України і регіональними відділеннями з 2015 року додатково введено нову форму проведення аукціонів відповідно до наказу Фонду від 09.09.2015 №1325, яким затверджено «Порядок проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни». З прийняттям цього наказу Фондом державного майна України і регіональними відділеннями всі аукціони проводяться лише в електронній формі. На переконання Фонду, електронні аукціони можуть забезпечити більш високу результативність процесу завдяки централізації даних, громадському контролю та розширенню кола потенційних покупців, мінімізуючи ризики узгодженості між учасниками аукціонів та/або домовленості інших сторін.

Слід зазначити, що протягом 2017 року Департаментом внутрішнього фінансового контролю та аудиту за результатом проведеного експрес-аналізу вже було рекомендовано Департаменту комунальної власності м. Києва про зміну формату проведення заходів приватизації, зокрема, проведення переговорів із представниками Міністерства економічного розвитку та торгівлі щодо створення умов - для продажу комунального майна за допомогою електронної системи ProZorro.Sale відповідно до листів від 28.04.2017.

Однак, у відповідь (лист від 29.06.2017 №062/11/13-6481) Департамент повідомив про неможливість виконання цих рекомендацій при приватизації, посилаючись на нормативну неурегульованість застосування електронної системи ProZorro.Sale при приватизації комунального майна.

Доцільність цієї рекомендації підтверджується фактом прийняття в подальшому наказу ФДМУ від 19.07.2017 №1143, який набрав чинності 12.09.2017, про затвердження «Порядку проведення пілотного проекту з продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі». Пороте, невиконання рекомендації і надалі створює загрозу ігнорування висновків аудиту та невиконання рекомендованих заходів у майбутньому.

Поряд з цим, встановлено, факт приватизації комунальних об'єктів в період масової кількомісячної акції протесту в центрі Києва. Так, у січні-березні 2014 року здійснено продаж чотирьох нежитлових приміщень, розташованих в історичному центрі Києва загальною площею 253,6 кв.м, за стартовою (оціночною) вартістю на загальну суму 1 985,6 тис. гривень. Продаж об'єктів у період, за яким слідувала девальвація гривні, на думку аудиту, міг призвести до ймовірних втрат доходів пов'язаних з девальваційними процесами.

Крім того, наряду з наявними об'єктивними проблемами у площині законодавчої неврегульованості окремих процесів приватизації, встановлено недосконалість організаційного забезпечення, а саме:

- відсутність Єдиного реєстру об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Києва щодо визначення (реєстрацію) правової належності, відповідальних за господарське управління та іншої;
- не забезпечення обґрунтованого підходу при виборі організаторів аукціонів;
- не проведення системного аналізу результатів аукціонів в розрізі організаторів та не застосування для цих цілей необхідних аналітичних реєстрів обліку;
- недосконалість «Єдиної інформаційної системи ДКВ м. Києва» як такої, що не в повній мірі задовольняє всі можливі потреби користувачів, зокрема в частині неможливості формування ретроспективних реєстрів «звіти» та «фінансові аналізи» із необхідною вибіркою показників;
- відсутність системної аналітичної роботи в частині визначення стратегічних пріоритетів та перспектив Програми приватизації комунального майна з метою забезпечення кінцевого результату відповідного процесу, коли у комунальній власності повинно залишитися лише майно, необхідне для забезпечення функціонування відповідних органів самоврядування та територіальної громади м. Києва в особах комунальних підприємств, установ та організацій;
- не застосування виваженого підходу у плануванні доходів від операцій по відчуженню комунального майна, його ситуаційності та недостатності в застосуванні уніфікованого методу розрахунку із визначенням алгоритму для обґрунтування вартості (обсягів) показників;
- не застосування необхідних аналітичних реєстрів з показниками щодо деталізації статті доходів від відчуження в розрізі складових даної статті щодо надходження коштів від виконання Програми приватизації в розрізі видів операцій, (у тому числі аукціони, викупи та продаж акцій), надходження коштів від продажу основних засобів, сплати штрафних санкцій щодо несвоєчасного перерахування коштів та інше.

Невирішеність вищезазначених проблем може створювати передумови для неупорядкованості окремих приватизаційних процедур, впливати на прозорість приватизаційного процесу, що, зрештою, може перешкодити формуванню та реалізації коректної приватизаційної стратегії, та в підсумку негативно впливати на імідж міської влади, підриваючи довіру громади м. Києва.

З метою забезпечення росту доходів та отримання максимального результату від процесу приватизації рекомендується розробити план вжиття заходів щодо вдосконалення окремих процедур:

- з метою мінімізації конфліктних ситуацій та уникнення ризиків, пов'язаних з імовірністю узгодженої поведінки організаторів аукціонів, їх учасників – потенційних покупців, необхідно забезпечити проведення аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації лише в електронній формі відповідно до вимог «Порядку проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни», затвердженого наказом від 09.09.2015 №1325 у тому числі із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі» відповідно до «Порядку проведення пілотного проекту з продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі», затвердженого наказом від 19.07.2017 №1143;
- зазначити в Програмі приватизації нормативні документи на підставі яких здійснюється продаж комунального майна територіальної громади міста Києва на аукціонах, а у разі їх відсутності розробити та подати їх в установленому порядку на затвердження Київською міською радою;

- провести детальний аналіз Переліків Програми приватизації на предмет пооб'єктного визначення пріоритетів і перспектив приватизації, та враховуючи результати відповідного аналізу, визначити шляхи та методи реалізації окремо кожного об'єкту відповідно до встановлених критеріїв;
- визначити перелік комунального майна, реалізація якого буде відбуватися з використання сучасних електронних методів, та розробити проект змін до рішення Київської міської ради від 31.03.2011 №100/5487 «Про Програму приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва» в частині проведення відповідних змін;
- розширити, окрім газети «Хрещатик», джерела інформування покупців про проведення приватизаційних заходів для забезпечення конкуренції, в тому числі з урахуванням рекомендацій, запропонованих експертами Антикорупційної ради, а також шляхом використання можливостей організаторів електронних аукціонів, у тому числі електронної торгової системи «ProZorro.Продажі»;
- розробити внутрішній регламент відбору організаторів аукціонів із продажу комунального майна, в якому, зокрема, передбачити проведення моніторингу діяльності бірж за критеріями якості і результативності;
- внести зміни в договори про співробітництво з товарними біржами в частині зміни прав та відповідальності сторін, зокрема, щодо організації та проведення продажу в електронній формі на аукціонах об'єктів малої приватизації;
- розробити програму дієвих заходів щодо прискорення виконання рішення Київської ради від 23.10.2013 «Про питання, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва», та узагальнення Департаментом відповідних результатів у Єдиній базі даних;
- створити загальний Реєстр комунального майна з повною та детальною інформацією в частині визначення правової належності активів (реєстрація права комунальної власності) та реєстрації права на господарське управління з метою забезпечення виконання заходів впорядкування юридичних прав власності на комунальне майно та практичного права розпорядження (господарське управління) відповідними об'єктами;
- вдосконалити «Єдину інформаційну систему ДКВ м. Києва» та аналітичні реєстри обліку доходів від відчуження комунального майна із застосуванням необхідних показників деталізації джерел доходів;
- започаткувати складання пояснювальної записки при визначенні планових показників відповідної статті доходу бюджету - надходжень від відчуження комунального майна в розрізі структурних складових з метою розрахункового обґрунтування;
- забезпечити проведення системної аналітичної роботи в частині визначення пріоритетів і перспектив Програми приватизації, у тому числі шляхом удосконалення (розроблення) відповідних аналітичних реєстрів щодо порівняння показників результативності різних електронних майданчиків та інше;
- удосконалити систему обліку операцій по відчуженню комунального майна в частині упорядкування змісту та форм реєстрів аналітичного обліку в структурних підрозділах (у відділах приватизації і фінансів та бухгалтерського обліку) через застосування єдиних підходів при виборі критеріїв оцінки відповідних операцій щодо визначення показників.

Загальні відомості

Аудит ефективності проведено на виконання окремого доручення Київського міського голови Кличка В.В. від 14.07.2017 №25002 та на підставі доручення, підписаного директором ДВФКА Колтик О.Т. від 26.07.2017 №070-5-17/1681.

Аудит проведено з відома директора Департаменту комунальної власності Гудзя А.А. та в присутності заступника начальника управління приватизації та корпоративних прав Кузьменко А.Г. і начальника відділу приватизації Романенко Н.П.

Департамент входить до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України по коду (ЄДРПОУ) 119020407.

Юридична та фактична адреса: 01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 10.

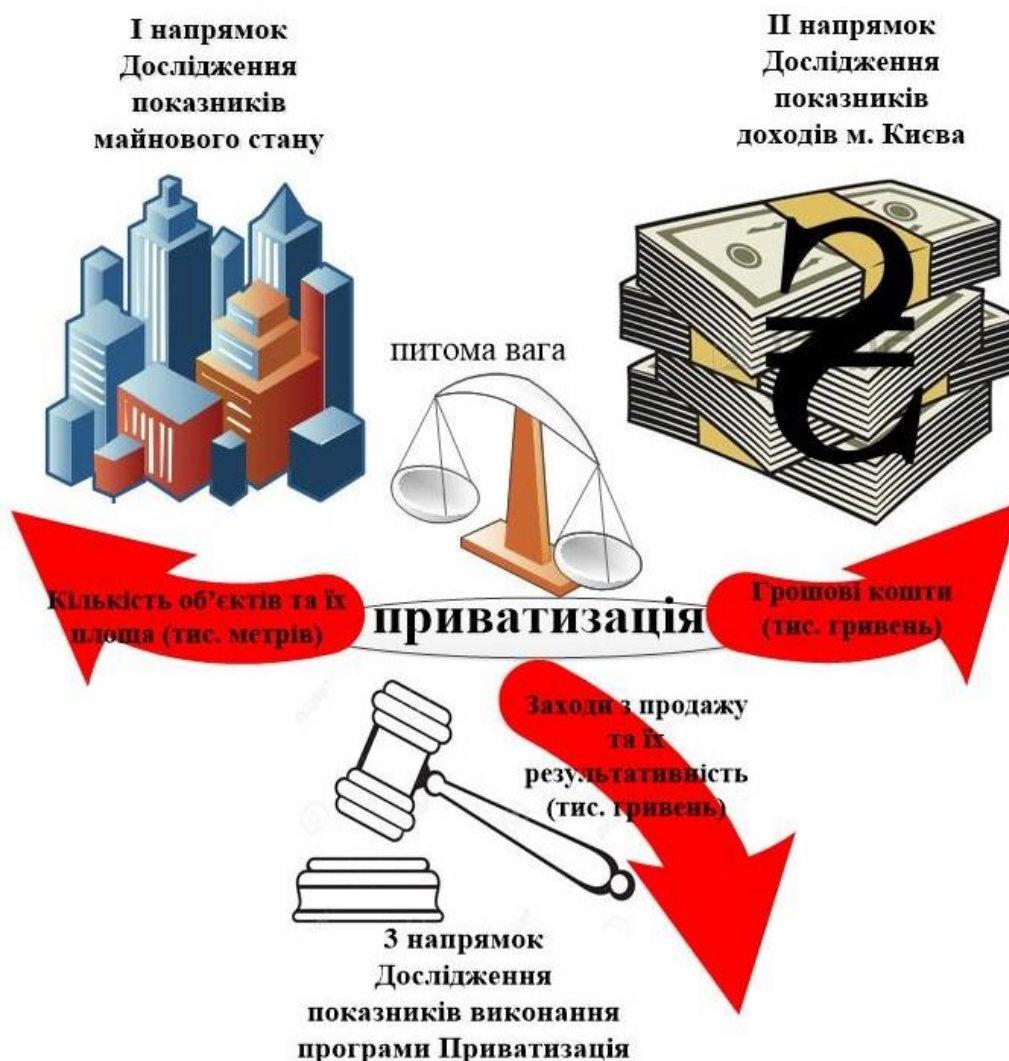
Відповідно до Положення про Департамент, затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київради (КМДА) від 04.03.2016 №121 зі змінами та доповненнями, основні функції Департаменту є:

- реалізація державної та регіональної політики у сфері управління майном;
- здійснення в межах своїх повноважень функцій щодо управління майном комунальної власності територіальної громади м. Києва та державним майном, що передане до сфери управління виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- організація та проведення приватизації майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Києва згідно з програмою приватизації, затвердженою Київською міською радою. Фінансування витрат, пов'язаних з приватизацією майна, здійснюється за рахунок бюджетних коштів;
- здійснення повноважень власника щодо майна, яке приватизується та відчужується згідно з прийнятими Київською міською радою рішеннями;
- здійснення повноважень орендодавця цілісних майнових комплексів підприємств (їхніх структурних підрозділів) комунальної власності територіальної громади м. Києва;
- захист в межах своєї компетенції майнових прав територіальної громади міста Києва та виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- вносить пропозиції на розгляд Київради про порядок та умови страхування, передачі у найм, у позичку, у лізинг, у концесію майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Києва, організує та здійснює заходи щодо підвищення ефективності використання майна;
- підготовка пропозицій щодо надання дозволу на передачу в оренду нежилых будинків, приміщень, споруд комунальної власності територіальної громади м. Києва, погоджує проекти договорів оренди;
- здійснення у встановленому порядку оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна (нежилі будинки, споруди, приміщення), з видачою свідоцтв про право власності.

Метою аудиту ефективності є надання оцінки процесам приватизації в частині з'ясування проблем в питаннях забезпечення максимальних результатів від використання комунального майна, зокрема, при надходженні доходів від реалізації Програми приватизації – продажу комунального майна шляхом викупу або проведення аукціонів та отримання від даних фінансових операцій максимальної економічної вигоди.

Виконання поставлених завдань щодо об'єктивної оцінки вищезазначених процесів можливо за умови всебічного аналізу загальних показників: по-перше, майнового стану комунальних активів м. Києва; по-друге, показників надходжень бюджету, з метою визначення масштабів впливу приватизації в цілому, як на стан майна м. Києва, так і на рівень поповнення бюджету м. Києва.

Напрямки аудиту ефективності щодо надання оцінки ефективності процесів приватизації



Аудит проведено на підставі документів, наданих Департаментом на письмові запити ДВФКА *додаються (додаток №1)*.

1. Дослідження показників майнового стану комунального майна (1 напрямок аудиту)

1.1. Аудит системності аналізу стану майна щодо необхідності змін власників та користувачів

У комунальній власності територіальної громади міста Києва знаходиться досить значна кількість майна. Джерела його походження є різними: створення за рахунок коштів громад; купівля; безоплатна передача із державної форми власності, дарування від фізичних або юридичних осіб тощо.

Від свого майна територіальна громада повинна отримувати максимальні доходи, у тому числі за рахунок здачі його в оренду чи продажу.

Водночас, громада як власник, несе витрати по утриманню свого майна за рахунок коштів власного бюджету.

Недостатність власних бюджетних коштів не дає змоги громадам не тільки вкладати гроші в інфраструктуру, соціальний розвиток міста, а й часто - на належному рівні утримувати комунальне майно.

Для вирішення відповідної проблеми існує два шляхи.

Перший: можна йти шляхом створення відповідних комунальних підприємств, але це не завжди доцільно для міста Києва фінансово та найчастіше є економічно не вигідним організаційно.

Другий: можна йти шляхом зміни власників у процесі приватизації для досягнення стану, коли у комунальній власності залишиться лише майно, необхідне для забезпечення функціонування відповідних органів самоврядування та комунальних підприємств, установ та організацій.

В рамках виконання аудиту ефективності та з метою надання виваженої і об'єктивної оцінки процесів приватизації аудиторами надані письмові запити Департаменту щодо отримання необхідної інформації про загальні показники майнового стану об'єктів нерухомого майна комунальної власності щодо кількості та площ згрупованих об'єктів за ознакою фактичного використання, у тому числі передане в оренду; безкоштовно використовується комунальними підприємствами, органами місцевої та держаної влади; фактично не використовується та інше, із зазначенням проданих об'єктів у розрізі кожної категорії): п.1 запиту від 26.07.2017 №070-2-1-05/1680, повторні нагадування п.1 запиту №1 від 31.07.2017, п.1 запиту від 14.08.2107 №070-2-1-05/1853, п.3 запиту №8 від 16.08.2017 року.

Крім того, з метою отримання уточнення вищезазначеної інформації в частині визначення якісних показників комунального майна під час аудиту надані запити Департаменту про дослідження результатів інвентаризації комунального майна, проведеної протягом 2014-2017 років за дорученням Київського міського голови Кличка В.В. п.8 запиту №1 від 31.07.2017, повторні нагадування п.1 запиту №1 від 31.07.2017, п.6 запиту від 14.08.2107 №070-2-1-05/1853.

Слід зазначити, що мета отримання відповідної інформації була неодноразово пояснена під час аудиту заступнику директора Департаменту – начальнику управління приватизації та корпоративних прав Береговому Ю.М.

Однак, запитувана у чисельних зверненнях ДВФКА, необхідна для аудиту інформація, Департаментом комунальної власності не була представлена, чим недотримано вимоги п.4.3 Порядку здійснення внутрішнього фінансового контролю розпорядниками бюджетних коштів, підзвітними і підконтрольними виконавчому органу Київської міської ради (КМДА), затвердженого розпорядженням КМДА від 10.08.2007 №1042.

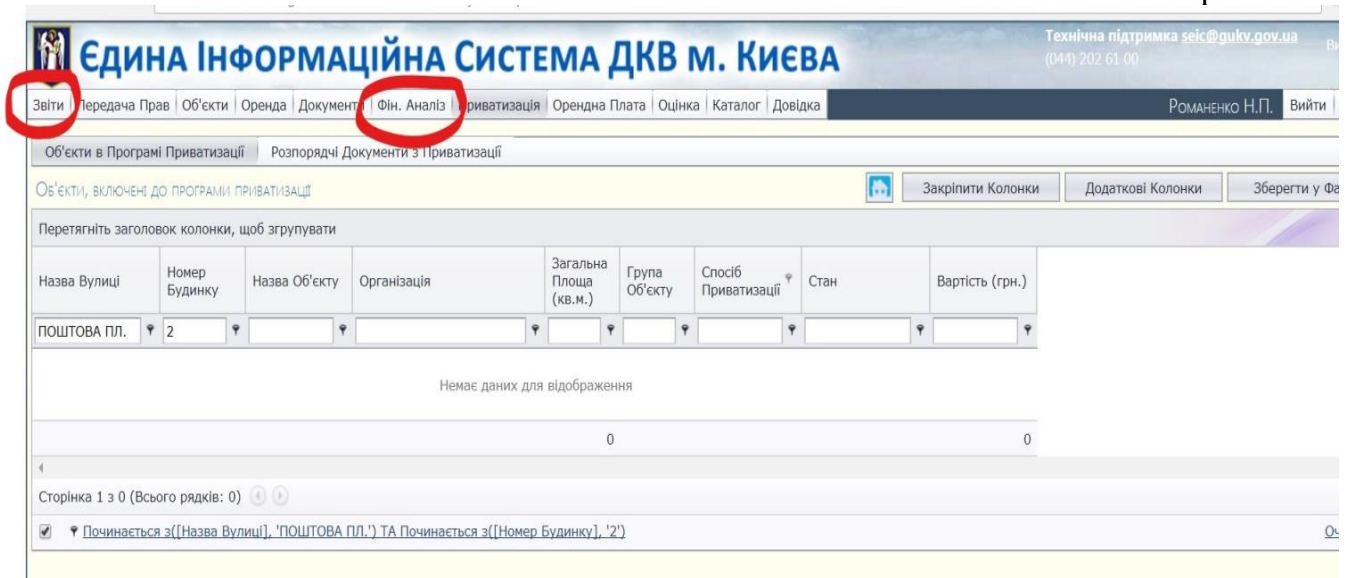
Зокрема, у службовій записці начальника Управління формування та використання майна Ткачик В. від 15.08.2017 №06/900-337 зазначено, що створення реєстру комунальної власності територіальної громади міста Києва на сьогодні не передбачено чинним законодавством, як наприклад, Єдиного реєстру об'єктів державної власності, який створено відповідно до статті 12 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» та постанови Кабінету Міністрів України від 14.04.2004 №467 «Про затвердження Положення про Єдиний реєстр об'єктів державної власності».

З огляду на те, що головним результатом діяльності Департаменту, як органу уповноваженого на виконання функцій по управлінню майном комунальної власності територіальної громади м. Києва, (організації та проведення приватизації майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Києва; по здійсненню повноважень власника щодо майна, яке приватизується та відчужується; по здійсненню повноважень орендодавця та інше), для їх здійснення Департамент повинен мати перш за

все засоби праці, оскільки саме вони є визначальним істотним елементом у процесі здійснення зазначених повноважних функцій.

Встановлено, що для узагальнення інформації щодо результатів виконання вищезазначених функцій Департаментом застосовується програмне забезпечення – Єдина Інформаційна система ДКВ м. Києва.

Скриншот №2



Проте, реєстри відповідної системи не забезпечують повної та детальної інформації щодо результативності виконання функцій, зокрема, відповідні показники, які необхідні для аудиту (відповідно до вищезазначених запитів), неможливо сформувати на базі даних системи; реєстри «звіти» та «фінансові аналізи» взагалі не формують аналітичну інформацію, у тому числі щодо проведення системного аналізу наявності та використання комунального майна в цілому, та результатів виконання програми приватизації зокрема.

Відповідно до витягу з оборотно-сальдової відомості по субрахунку 1211 «Авторське та суміжне з ним право» в бухгалтерському обліку Департаменту «Єдина інформаційна система ДКВ м. Києва» та її окремі модулі (приватизація, оренда, об'єкти та інше), а також, інформаційно-аналітична система «Приватизація» взагалі не сформовані як відокремлені засоби нематеріальних активів.

Таким чином, недосконалість «Єдиної інформаційної системи ДКВ м. Києва» та відсутність Реєстру комунального майна з повною та детальною інформацією щодо його правової належності, відповідальних за господарське управління унеможливує забезпечення ефективного володіння майном, у тому числі в частині виявлення безгосподарного майна та визначення необхідності зміни власника (та/або форми управління тощо), а також не перешкоджає фактам проведення незаконної приватизації.

Наприклад, відповідно до листа Київської місцевої прокуратури №10 від 27.07.2017 №062/06/08-7537 на даний час розслідується факт незаконного заволодіння 77 об'єктами нерухомого майна комунальної власності, внаслідок підробки відповідних документів.

Слід зазначити, що аналогічні випадки незаконного заволодіння об'єктами комунальної власності стали системними після набуттям чинності з 01.01.2013 змін до Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

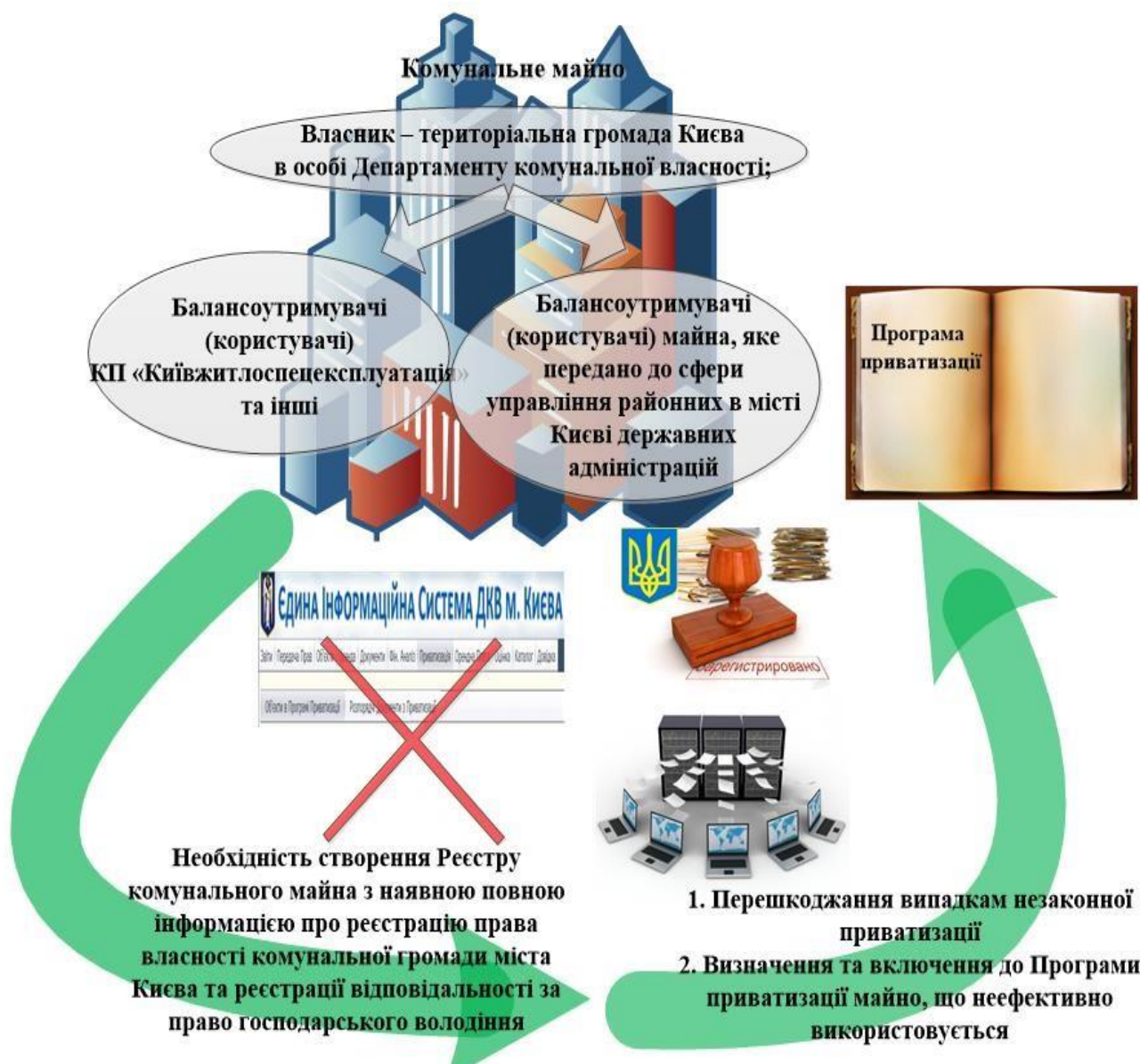
Отже, наявна значна проблема незаконного заволодіння об'єктами комунальної власності. На думку аудиту, Департамент разом з правоохоронними органами на сьогодні на жаль не в змозі запобігати злочинам у сфері приватизації, оскільки чіткого механізму по виявленню та припиненню незаконного заволодіння об'єктами комунальної власності не розроблено.

Поряд з цим, першим кроком вирішення відповідної проблеми повинні бути заходи впорядкування юридичних прав власності на комунальне майно та практичного права розпоряджання (господарське управління) відповідними об'єктами.

Отже, сучасні зміни в нормативно-правових актах потребують негайного виконання всіма суб'єктами комунального господарювання рішення Київради від 23.10.2013 «Про питання, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва», та узагальнення Департаментом відповідних результатів у Єдиній базі даних.

Введення такого узагальнюючого Реєстру комунального майна необхідно для здійснення функцій контролю власника майна, яким є територіальна громада міста Києва в особі Департаменту комунальної власності міста Києва, сумлінне та відповідальне використання майна, переданого в операційне та господарське управління, як безпосередньо комунальними підприємствами (КП «Київжитлоспецексплуатація» та інші), так і через районні державні адміністрації, (розпорядженням КМДА від 10.12.2010 №1112 «Про питання організації управління районами в міста Києві» затверджено переліки підприємств, організацій та установ, майно яких передано до сфери управління районних в місті Києві державних адміністрацій), та наявність якого забезпечить в майбутньому швидке та дієве реагування на випадки незаконного заволодіння об'єктами комунальної власності.

Малюнок №3



Копії документів, (у тому числі доповідна начальника Управління формування та використання майна Ткачик В. від 15.08.2017 №06/900-337, листа Київської місцевої прокуратури №10 від 27.07.2017 №062/06\08-7537), *додаються (додаток №2)*.

Проблемні питання, викладені в картці аудиторських знахідок №7.

Висновок.

В рамках проведення аудиту неможливо надати оцінку процесу приватизації з точки зору ефективності використання комунального майна в загальному масштабі та визначити потенційні можливості майбутніх результатів через відсутність застосування в Департаменті відповідних аналітичних реєстрів з необхідними для порівняння показниками, у тому числі з можливістю ретроспективного визначення.

Отже, наряду з наявними об'єктивними проблемами у площині законодавчої неврегульованості процесів приватизації, вагомим недоліком є недосконалість організаційного забезпечення, зокрема, щодо відсутності узагальненої інформації про результати інвентаризації об'єктів права комунальної власності (або проведення її з неналежною повнотою) із визначенням кількісних та вартісних показників в розрізі груп використання, у тому числі що підлягають приватизації.

Тобто, можна стверджувати, що на даний час системна аналітична робота в частині визначення перспектив Програми приватизації для забезпечення кінцевого результату відповідних процесів, коли у комунальній власності повинно залишитися лише майно, необхідне для забезпечення функціонування відповідних органів самоврядування та територіальної громади м. Києва в особах комунальних підприємств, установ та організацій проводиться на недостатньо належному рівні.

Враховуючи викладене, під час аудиту неможливо підтвердити (або спростувати) гіпотезу про відсутність у комунальній власності в рамках процесу приватизації економічно привабливого для інвесторів майна - нежитлових приміщень, акцій тощо, що може бути однією з основних причин незначних надходжень до бюджету м. Києва доходів від приватизації.

З метою забезпечення ефективного володіння майном, на думку аудиту, наявна необхідність створення Єдиного реєстру об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Києва, у тому числі з метою виявлення та включення до Програми приватизації безгосподарного майна і недопущення фактів незаконного заволодіння об'єктами комунальної власності, а також удосконалення «Єдиної інформаційної системи ДКВ м. Києва» як такої, що не задовольняє користувачів в частині відсутності детальної інформації щодо правової належності, відповідальних за господарське управління та іншої необхідної на проведення системного аналізу інформації.

Поряд з цим, заходи впорядкування юридичних прав власності на комунальне майно та практичного права господарського управління ним, забезпечать здійснення функцій контролю власника майна та дієве реагування на випадки незаконного заволодіння об'єктами комунальної власності.

1.2. Аудит актуальності внесення змін та доповнень до Програми приватизації

З огляду на вищезазначене та враховуючи неможливість надання оцінки процесу приватизації з точки зору визначення ефективності у загальному масштабі використання комунального майна, під час аудиту досліджено зміни та доповнення до Програми приватизації з метою оцінки потенційних можливостей її реалізації.

Ініціатива щодо приватизації може виходити від державних органів приватизації, уповноваженого органу управління, а також покупців, визнаних такими відповідно до ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного майна».

Проте, фактично більшість ініціатив щодо включення до Програми приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31.03.2011 №10є0/5487 зі змінами та доповненнями (далі – Програма приватизації), нових об'єктів виходиться виключно зі сторони потенційних покупців у формі письмових звернень до Департаменту від конкретної сторони (фізичних та юридичних осіб).

Встановлено, що у Програмі приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31 березня 2011 року №100/5487 зі змінами та доповненнями (далі – Програма приватизації), відсутні вартісні (та/або цінові) показники, що ймовірно робить процес приватизації непрозорим і ускладнює виявлення зловживань при продажі.

Зокрема, згідно з даними Програми приватизації (із змінами і доповненнями) станом на 01.09.2017 «Перелік об'єктів групи А, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва, які підлягають приватизації шляхом продажу на аукціонах, за конкурсом» (далі – Перелік №1) нараховує 379 позиції (об'єктів) загальною площею 90 384,26 кв. м, з яких протягом 2011-2017 років виключено 46 об'єктів загальною площею 38 414,34 кв. метрів.

Поряд з цим, проведеним аналізом встановлено, що Перелік №1 Програми приватизації містить 55 об'єктів загальною площею 22 082,9 кв. м (18%), які фактично приватизовані (продані) протягом 2014-2017 років, а також 70 об'єктів приватизованих в 2011-2013 роках.

Отже, реальний потенціал для виконання Програми приватизації (остання редакція відповідно до рішення від 23 березня 2017 року №33/2255) щодо продажу майна на аукціонах нараховує лише 208* об'єктів, що складає 55% від задекларованих 379 об'єктів, зазначених у Переліку №1.

**період дослідження аудиту 2014-2017 роки, тому відповідний показник має похибку за рахунок врахування даних про 70 об'єктів недослідженого періоду 2011-2013 років.*

Слід зазначити, що в 2014 та 2016 роках доповнення до Програми приватизації в частині внесення додаткових об'єктів до Переліку №1 взагалі не проводились.

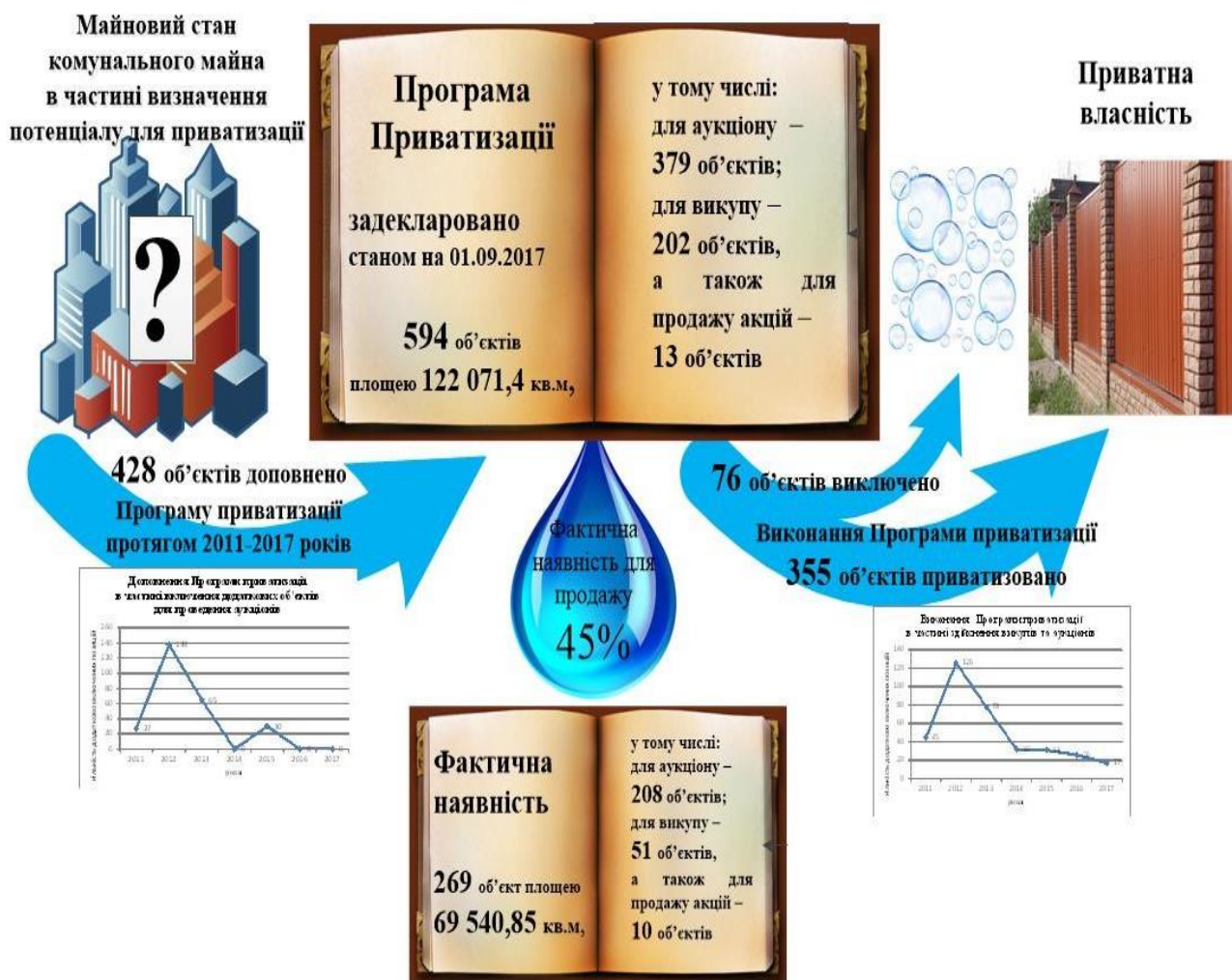
Аналогічний стан майна, зазначеного у «Переліку об'єктів групи А, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва, які підлягають приватизації шляхом викупу» (далі – Перелік №2), а саме: з переліку із 202 об'єктів загальною площею 31 687,14 кв. м, задекларованих для приватизації шляхом викупу, протягом 2011-2017 років виключено 30 об'єктів.

На даний час Програма приватизації (остання редакція відповідно до рішення від 23 березня 2017 року №33/2255) містить 47 об'єктів загальною площею 7 510,7 кв. м*, які фактично приватизовані (викуплені) протягом 2014-2017 років, а також 179 об'єктів викуплених протягом 2011-2013 років.

**період дослідження аудиту 2014-2017 роки, тому відповідний показник має похибку за рахунок врахування даних про 179 об'єктів недослідженого періоду 2011-2013 років.*

Таким чином, реальний потенціал Програми приватизації налічує 269 об'єктів, що складає 45% від задекларованих 594 позицій, зазначених у відповідних переліках Програми.

Схематична модель процесів зміни Програми приватизації протягом 2011-2017 років



Копії документів (витяги з реєстрів обліку доходів) *додаються (додаток №3).*

Проблемні питання, викладені в картці аудиторських знахідок №8.

Висновок.

Протягом 2014-2017 років Департаментом проводяться зміни до Програми приватизації в частині доповнень Переліку об'єктів групи А, які підлягають приватизації шляхом аукціону або викупу, в більшості випадків за наявності відповідних звернень (ініціативи) зі сторони потенційних покупців.

Департаментом, як уповноваженим органом відповідальним за підготовку проектів рішень Київської міської ради з питань приватизації, не упорядковані Переліки об'єктів групи А та Е, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва, які підлягають приватизації шляхом викупу та аукціону, в частині наявності в них об'єктів (55%), які впродовж 2011-2017 років вже продані.

Крім того, не застосування у Програмі приватизації вартісних (та/або цінових) показників, а також, не врахування результатів щорічного Звіту про виконання Програми приватизації, робить процес приватизації непрозорим і ускладнює виявлення фактів зловживань.

2. Дослідження показників доходу бюджету

(2 напрямок аудиту)

2.1. Аудит процесу планування доходів від відчуження майна

Згідно з вимогами Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» доходи від відчуження об'єктів права комунальної власності зараховуються до відповідних місцевих бюджетів і спрямовуються на фінансування заходів, передбачених бюджетами розвитку.

Для розуміння масштабів відповідних приватизаційних процесів в загальному обсязі грошових потоків бюджету міста Києва під час аудиту проаналізована загальна структура доходів бюджету м. Києва та з'ясовані джерела надходження коштів.

Відповідно до інформації, зазначеної у довідці про виконання бюджетів м. Києва (<http://kievcity.gov.ua>), в загальній структурі доходів спеціального фонду надходження від відчуження майна за 2014-2016 роки становлять 1%, 4,5% та 2% відповідно.

Таблиця №5 (тис. грн.)

Найменування показника	Факт на 01.01.2014	Факт на 01.01.2015	Факт на 01.01.2016
Всього доходів загального фонду	15 617 593,3	25 658 764,5	34 128 412,5
Надходження від відчуження майна, що перебуває у комунальній власності	81 223,1	272 099,1	92 425,7
Всього доходів спеціального фонду	8 177 376,5	5 995 197,4	4 558 751,9
Всього доходів	23 794 969,8	31 653 961,9	38 687 164,4

Згідно з даними Департаменту фінансів про виконання бюджету м. Києва за 2014-2016 роки та станом на 01.09.2017 року загальна сума окремих статей доходів становить 521 049,0 тис. грн., а саме:

Таблиця №6 (тис. грн.)

№ п/п	Джерела доходів / рік	2014	2015	2016	на 01.09.17
1	2	3	4	5	6
1	Податок на прибуток підприємств та фінансових установ комунальної власності	59 404	58 497	41 832	31 007
2	Надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим майном, що перебуває в комунальній власності	186 422	113 326	108 329	50 024
3	Дивіденди (дохід), нараховані на акції (частки, паї) господарських товариств, у статутних капіталах яких є майно Автономної Республіки Крим, комунальна власність	34 740	4 340	49 622	807
4	Кошти від відчуження майна, що належить Автономній Республіці Крим та майна, що перебуває в комунальній власності	81 223	272 099	92 426	75 301
5	Кошти від плати за право тимчасового використання місць (для розташування об'єктів зовнішньої реклами), які перебувають у комунальній власності територіальної громади м. Києва	169 567	152 035	196 774	125 323
6	Кошти пайової участі (внеску) власників тимчасових споруд (малих архітектурних форм) в утриманні об'єктів благоустрою м. Києва	34 080	69 247	87 142	60 745
	Всього	565 436	669 544	576 125	343 207

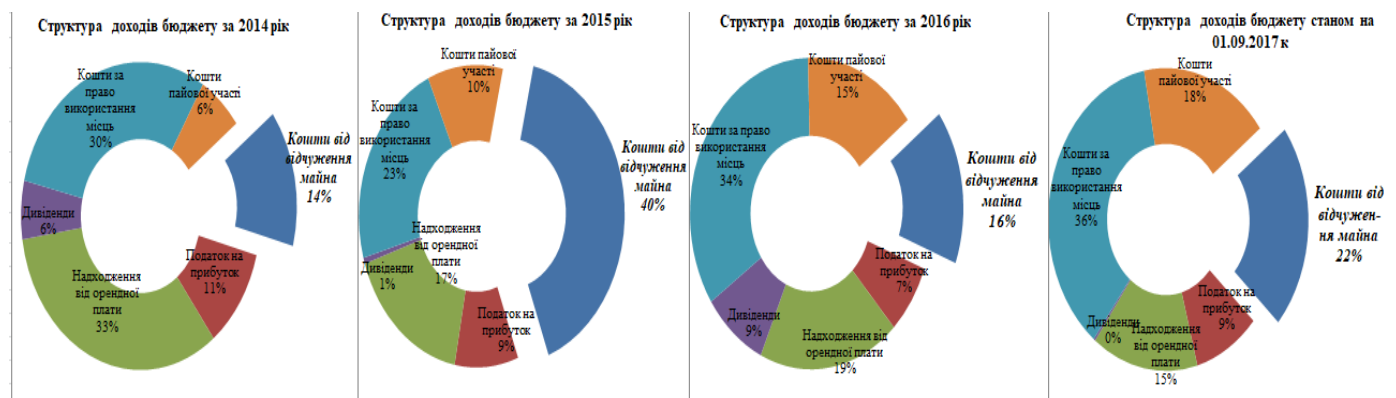
Малюнок №7

**Схематична модель механізму надходження коштів до бюджету м.Києва
в розрізі учасників відповідного процесу та джерел доходів**



Отже, питома вага в структурі відповідних (окремих) статей доходів, які надійшли до бюджету м. Києва від операцій по відчуженню майна, що перебуває у комунальній власності, протягом 2014-2017 років коливається в діапазоні від 14% до 40%, а саме:

Діаграма №8 (тис. грн.)



З метою з'ясування причин вищезазначених змін (коливань) в обсягах надходжень коштів від відчуження майна та їх вплив на зміну структури доходів, під час аудиту проаналізовані всі фінансові операції, які проведені Департаментом комунальної власності в рамках повноважень щодо реалізації Програми приватизації та інше, і визначено складові даної статті доходів, до якої входять:

- надходження коштів від відчуження майна згідно Програми приватизації (декілька видів операцій, у тому числі аукціони, викупи та продажі акцій);
- надходження коштів від продажу основних засобів;
- перерахування коштів від заяв на приватизацію.

Таблиця №9 (тис. грн.)

Рік	Кошти від відчуження майна, що перебуває в комунальній власності	Департамент комунальної власності КПК 3151190570001 «Приватизація»			Інші надходження (Регіональне відділення Фонду державного майна, окремі рішення КМР)
		надходження від відчуження майна згідно програми приватизації	надходження від продажу основних засобів	перерахування коштів від заяв на приватизацію	
1	2	3	4	5	6
2014	81 223	79 216	112	0,1	1 895
2015	272 099	272 278	73	0,3	-252
2016	92 426	90 411	1 533	0,2	482
станом на 01.09.2017	75 301	74 310	515	0,2	476
Всього	521 049	516 215	2 233	1	2 601
структура (%)	100	99,07	0,43	0,0002	0,50

Обсягами відповідних фактичних надходжень забезпечено (або не забезпечено) виконання планових показників доходу бюджету, визначених у кошторисі на 2014-2017 роки, а саме:

Таблиця №10 (тис. грн.)

Показники/рік	2014	2015	2016	2017
План	200 000,0	100 000,0	100 000,0	80 000,0
Факт	81 223,1	272 099,1	92 425,7	26 275,4 (I півріччя)
% виконання	41	272	92	33

Однак, встановлено, що відповідний плановий (кошторисний) показник доходу не має деталізації в розрізі складових – показників кожної категорії операцій, згрупованих за тотожністю згідно з переліками (додатками), наведеними у Програмі приватизації, у тому числі щодо продажу на аукціоні нежитлових приміщень та акцій, викупу нежитлових приміщень, які перебували в оренді, тощо.

Крім того, відповідні планові показники не мають будь-яких розрахункових обґрунтувань в частині визначення очікуваного результату від кількості та вартості операцій з продажу (в розрізі видів) майна або/та його приватизації.

Згідно з усім поясненням начальника відділу приватизації Управління приватизації та корпоративних прав Романенко Н.П. показники надходження коштів від відчуження комунального майна визначаються Департаментом фінансів на базі аналогічних показників виконання бюджету попереднього року, без отримання відповідних розрахункових даних від Департаменту комунальної власності м. Києва.

Проблемні питання, викладені в картці аудиторських знахідок №9.

Висновок.

Враховуюче аудиторське дослідження показників планування, можна стверджувати про відсутність виваженого підходу у плануванні доходів від операцій по відчуженню комунального майна, його ситуаційності та недостатності в застосуванні уніфікованого методу розрахунку із визначенням алгоритму для обґрунтування вартості (обсягів) показників.

Зокрема, дохід від відчуження майна не має деталізації в розрізі складових даної статті щодо надходження коштів від виконання Програми приватизації в розрізі видів операцій, (у тому числі аукціони, викупи та продаж акцій), надходження коштів від продажу основних засобів та інше.

2.2. Аудит виконання планових показників доходу бюджету

Під час аудиту суцільним методом досліджені всі фінансові операції в рамках реалізації програми приватизації та встановлено, що в зв'язку з відсутністю деталізації планового показника надходжень від відчуження комунального майна в розрізі відповідних груп тотожних операцій відповідно до додатків Програми приватизації (визначених переліків), Департаментом комунальної власності м. Києва відповідний аналітичний облік отримання доходів бюджетом м. Києва в розрізі укладених договорів не ведеться.

Поряд з цим, відповідними структурними підрозділами Департаменту комунальної власності м. Києва ведуться аналітичні обліки операцій по відчуженню комунального майна із застосуванням різних підходів при виборі критеріїв оцінки відповідних операцій, а саме:

- відділом фінансів та бухгалтерського обліку фінансово-економічного управління ведеться аналітичний облік фактичного зарахування коштів на реєстраційні рахунки, відкриті у відділенні Державного казначейства України для обліку відповідних надходжень, в розрізі дати та суми без ПДВ (без визначення контрагента, № та дати договору тощо);

Скриншот №12

- відділом приватизації Управління приватизації та корпоративних прав ведеться аналітичний облік з використанням програмного модулю - інформаційно-аналітична система «Приватизація», реєстри якої забезпечують облік укладених договорів в розрізі способу приватизації, контрагентів та ціни продажу укладених договорів з ПДВ (без визначення даних про фактичне виконання в розрізі дати платежу та суми, зарахованої в дохід бюджету).

В результаті визначення різних критеріїв у показниках аналітичних реєстрів обліку результатів операцій по відчуженню комунального майна, які в рамках виконання

Скриншот №11

Ч/М	Перерахування коштів від заяв на приватизацію	Від відчуження майна згідно програми приватизації	Надходження від продажу основних засобів	Від відчуження майна згідно окремих рішень КМР	Залучення коштів для виконання листа ГФУ КМДА	Всього за місяць
11		11677205.83				
17	17.00	5499200.00				

№	Назва об'єкту	Адреса	Рішення	Спосіб реалізації	Площа, кв.м	Ціна/контракт	Датум	№	Акт	Співомов
1	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА ЦЕСОВА КОСІВА ПТЕ	М 120997 код 17.02.015	АКЦІОН	46.00	917 669.00	М 2017 код 18.02.2017	М 1 код 18.02.2017			
2	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА БЕРЕЖИНСЬКА ПТА	М 100640 код 9.03.011	АКЦІОН	1.00	1 181 602.00	М 2017 код 18.02.2017	М 2 код 18.02.2017			
3	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА ФІНАНСОВА МЕЧО ПТА	М 807183 код 10.01.015	ВКЛП	18.00	1 149 602.00	М 2017 код 18.02.2017	М 3 код 18.02.2017			
4	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА СІДІМАНДІЛІТОВИЙ ПТА	М 466 код 27.01.015	ВКЛП	11.00	2 150.00	М 2017 код 18.02.2017	М 4 код 18.02.2017			
5	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА ІНЖЕНЕРНО-ПРОЕКТА	М 858494 код 28.02.015	АКЦІОН	27.00	2 118 900.00	М 2017 код 18.02.2017	М 5 код 18.02.2017			
6	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА ЦЕНЕРНА ТАРАСА ГРОВ МП ПТЕ	М 884 код 25.01.009	ВКЛП	26.00	1 623 900.00	М 2017 код 18.02.2017	М 6 код 17.04.2017			
7	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА СИДІМАНДІЛІТОВИЙ ПТА	М 461 код 27.01.015	ВКЛП	28.00	1 229 900.00	М 2017 код 18.02.2017	М 7 код 17.04.2017			
8	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА ТЕРЕБЕЖИНСЬКА ПТА	М 808176 код 28.02.015	АКЦІОН	17.00	1 614 600.00	М 2017 код 18.02.2017	М 8 код 18.02.2017			
9	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА ЦЕНЕРНА ТАРАСА БІЛЬШЕ М ПТА	М 828786 код 28.02.015	АКЦІОН	18.00	1 244 575.00	М 2017 код 18.02.2017	М 9 код 18.02.2017			
10	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА ЛІДАНСЬКОГО ВАБЕРІ СПРИВАК	М 411 код 07.07.2009	ВКЛП							
11	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА СІДІМАНДІЛІТОВИЙ ПТА	М 466 код 27.01.015	ВКЛП							
12	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА СІДІМАНДІЛІТОВИЙ ПТА	М 120205 код 23.02.017	АКЦІОН							
13	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА СІДІМАНДІЛІТОВИЙ ПТА	М 120205 код 23.02.017	АКЦІОН							
14	НЕКІП ПРІВАТИЗЕРІА ЧЕРВОНОРИМСЬКА ПТЕ	М 120290 код 17.02.015	АКЦІОН							

поставлених завдань ведуться двома структурними підрозділами Департаменту, відповідні реєстри неможливо синхронізувати для підтвердження в режимі «online» фактичного виконання умов укладених договорів в розрізі об'єктів приватизації, контрагентів і договорів на предмет повноти та своєчасності оплати коштів за придбане комунальне майно, та обсягів коштів, які зараховано в дохід бюджетом м. Києва.

Виконання вищезазначених контрольних функцій, які не передбачені у положеннях відповідних структурних підрозділів та посадових інструкціях, але фактично виконуються зі сторони відділу фінансів та бухгалтерського обліку потребує начальник відділу Хоменко Л.М., а зі сторони відділу приватизації начальник відділу Романенко Н.П., потребують здійснення додаткових процедур у процесі в частині співставлення різних даних кожної операції «в ручному режимі» без можливості автоматизацій відповідної перевірки.

Скриншот №13

Назва об'єкту	Адреса	Рішення	Спосіб приватиз.	Площа, кв.м	Ціна продажу	Договір	Акт	Сплатено
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	ЩОСЕВА №23/9 ПТБ	№ 132/997 від 17.02.2015	АУКЦІОН	40,70	517 993,20	№ 2/17 від 18.01.2017	№ 1 від 19.01.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	БЕРЕЗНЯКІВСЬКА №28 ПТА	№ 100/5407 від 31.03.2011	АУКЦІОН	136,80	1 189 608,00	№ 1/17 від 18.01.2017	№ 3 від 10.02.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	ФРАНКАВАНА №25/40 ПТА	№ 957/821 від 10.09.2015	ВИКУП	18,90	1 140 652,00	№ 3/17 від 25.01.2017	№ 2 від 25.01.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	ШУМАВСЬКОГО КЮРЯ №4 ПТА	№ 485 від 27.08.2010	ВИКУП	13,90	313 560,00	№ 4/17 від 27.02.2017	№ 4 від 03.03.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	НИЖНІЙ ВАЛ №31/1/8 ПТА	№ 65/8349 від 20.09.2012	АУКЦІОН	377,00	7 118 160,00	№ 5/17 від 03.03.2017	№ 5 від 29.03.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	ШЕВЧЕНКА ТАРАСА ПРОВ. №7/1 ПТБ	№ 684 від 25.06.2009	ВИКУП	39,10	1 829 160,00	№ 6/17 від 30.03.2017	№ 7 від 27.04.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	САКАГАНСЬКОГО №131 ПТА	№ 461 від 21.10.2004	ВИКУП	268,30	6 228 000,00	№ 7/17 від 06.04.2017	№ 6 від 11.04.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	ТЕРЕЩЕНКІВСЬКА №13 ПТА	№ 59/9116 від 28.02.2013	АУКЦІОН	177,80	5 814 940,00	№ 8/17 від 27.04.2017	№ 10 від 31.05.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	ШЕВЧЕНКА ТАРАСА БУЛЬВ. №1 ПТА	№ 509/7946 від 26.04.2012	АУКЦІОН	198,00	5 244 576,00	№ 9/17 від 28.04.2017	№ 8 від 10.05.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	ЛОБАНОВСЬКОГО ВАЛЕРІЯ (стара назва)	№ 412 від 01.07.2009	ВИКУП	23,40	434 100,00	№ 10/17 від 18.05.2017	№ 9 від 18.05.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	ОРЛІКА ПІЛІПА №4/1 ПТА	№ 8 від 19.06.2008	ВИКУП	74,90	1 576 560,00	№ 11/17 від 06.07.2017	№ 11 від 07.07.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	СВІТЛИЦЬКОГО №23 ПТА	№ 33/2255 від 23.03.2017	АУКЦІОН	305,70	1 979 880,00	№ 12/17 від 13.07.2017	№ 12 від 13.07.2017	
НЕХИЛ ПРИБИЩЕННЯ	ЧЕРВОНОАРМІЙСЬКА №4 ПТБ	№ 132/997 від 17.02.2015	АУКЦІОН	1 037,00	54 160 180,00	№ 13/17 від 25.07.2017		

Результати вищезазначеної контрольної процедури співставлення не відображаються в аналітичних реєстрах. Зокрема, в реєстрах аналітичного обліку щодо переліку приватизованих об'єктів відсутня інформація щодо сплати в розрізі суми та дати, а також не застосовується поле щодо зарахування надходження коштів від даної операції до доходів бюджету м. Києва.

Під час аудиту вибіркоким методом проведене співставлення даних у відповідних аналітичних реєстрах, фактів порушення умов договорів щодо повноти сплати та своєчасності розрахунків не виявлено, при цьому з'ясовані причини наявних відхилень у статистичних показниках, а саме:

Таблиця №14 (тис. грн.)

Рік	Департамент комунальної власності КПК 3151190570001 «Приватизація»		Відхилення показників
	Дані бухгалтерії щодо надходження коштів від операцій по відчуженню майна згідно програми приватизації без ПДВ	Дані відділу приватизації щодо вартості укладених договорів за результатом завершених процедур по відчуженню майна (аукціон, викуп та продаж акцій) з врахуванням ПДВ	розрахунково (ст.2 - ст.3)
1	2	3	4
2014	79 216	52 595	26 621
2015	272 278	292 982	-20 704
2016	90 411	108 720	-18 309
станом на 01.09.2017	74 310	95 817	-21 507
Всього	516 215	550 114	-33 899

З'ясовано, що відхилення у статистичних даних відповідних аналітичних реєстрах наявні з наступних причин:

1. Наявність перехідних залишків по оплаті договорів, укладених в грудні місяці попереднього року, за умови фактичної оплати в січні наступного року. В результаті зазначеного статистичні дані аналітичних реєстрів інформаційної системи «Приватизація» зараховують відповідні операції до вибірки грудня місяця (попереднього) року, а аналітичні реєстри бухгалтерського обліку та обліку надходжень бюджету (Департамент фінансів) відповідні операції зараховують до вибірки січня місяця (наступного) року.

Наприклад, в січні 2014 року надійшла оплата в сумі 40 362,0 тис. грн. по договорах, укладених в 2013 році.

2. Визначення показників вартості із різними критеріями: в реєстрах аналітичної система «Приватизація» облік ведеться з ПДВ, а в реєстрах бухгалтерського обліку та обліку надходжень бюджету без ПДВ.

3. Наявність одного узагальнюючого показника «надходження від відчуження майна» та відсутність в підрозділах Департаменту єдиної класифікації показників статей надходжень (доходів) в розрізі згрупованих за видами операції, у тому числі списання основних засобів, аукціони, викупи та інше.

Наприклад, в 2016 році до бюджету надійшло 1 598,33 тис. грн. від здачі металобрухту списаних основних засобів за продаж автомобіля відповідно до рішень Київради від 02.04.2015 №340/1205 та від 22.09.2016 №36/1040, відчуження майна згідно з рішенням Київради від 11.02.2016 №95/95, згідно з рішенням Господарського суду від 21.09.2015 (справа №910/18815/15).

Проблемні питання, викладені в картці аудиторських знахідок №10.

Висновок.

Враховуючи аудиторські дослідження звітних показників виконання доходів від відчуження майна можна стверджувати про наявність наступних проблем:

По-перше, відсутність у звітах інформації щодо наявності фактів (сум) штрафних санкцій, нарахованих за невиконання (або несвоєчасне виконання) умов договорів приватизації протягом звітних років.

По-друге, недосконалість системи обліку операцій по відчуженню комунального майна в рамках проведення програми приватизації в частині не упорядкованості змісту та форм реєстрів аналітичного обліку в структурних підрозділах (у відділах приватизації і фінансів та бухгалтерського обліку) через застосування різних підходів при виборі критеріїв оцінки відповідних операцій щодо визначення показників, що унеможлиблює синхронізацію даних для підтвердження в режимі «online» фактичного виконання умов договорів в розрізі об'єктів приватизації та контрагентів на предмет перевірки повноти та своєчасності оплати коштів за комунальне майно, а також обсягів отримання відповідного доходу бюджетом м. Києва, що призводить до співставлення різних даних кожної операції «в ручному режимі» без можливості автоматизацій відповідної перевірки.

3. Аудит надходжень коштів від відчуження майна (3 напрямки)

3.1. Дослідження структури надходжень

Відповідно до статті 1 Закону України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.1992 №2163-ХІІ (далі – Закон №2163) приватизація майна - це відчуження майна, що перебуває у державній власності, і майна, що належить Автономній Республіці Крим, на користь фізичних та юридичних осіб, які можуть бути покупцями відповідно до закону, з метою підвищення соціально-економічної ефективності виробництва та вилучення коштів на структурну перебудову економіки України. Під способом приватизації розуміють встановлені законом для кожної кваліфікаційної групи об'єктів приватизації юридичну підставу і договірну угоду щодо відчуження майна - продавцем (органом приватизації) суб'єктові приватизації - покупцеві (приватній юридичній або фізичній особі).

В зв'язку з відсутністю спеціальних законодавчих актів, що регулюють питання відчуження комунального майна, органам місцевого самоврядування слід використовувати за принципом аналогії законодавчі акти, що регулюють питання відчуження державного майна. Дане положення Закону було предметом оцінки Конституційного Суду України за конституційним поданням Президента України, (у п. 1 Рішення від 01.07.1998 Конституційний Суд України зазначив, що за умови відсутності окремого законодавчого акту про приватизацію об'єктів комунальної власності необхідне включення цих питань до закону, що регламентує приватизацію державного майна).

Відповідно до ст. 15 Закону №2163, яка називається «Способи приватизації», приватизація майна може здійснюватися шляхом:

1. Продажу об'єктів приватизації на аукціоні, за конкурсом.

Цей спосіб приватизації здійснюється у порядку, встановленому Законом України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», згідно з яким продаж об'єктів на аукціоні - це спосіб приватизації, за яким власником об'єкта стає покупець, який запропонував у ході аукціону максимальну ціну, а продаж об'єктів за конкурсом - спосіб приватизації, за яким власником об'єкта стає покупець, який запропонував найкращі умови подальшої експлуатації об'єкта (некомерційний конкурс), або за рівних фіксованих умов - найвищу ціну (комерційний конкурс).

2. Продажу акцій (часток, паїв), що належать державі у господарських товариствах, на аукціоні, за конкурсом, на фондових біржах та іншими способами, що передбачають загальнодоступність та конкуренцію покупців.

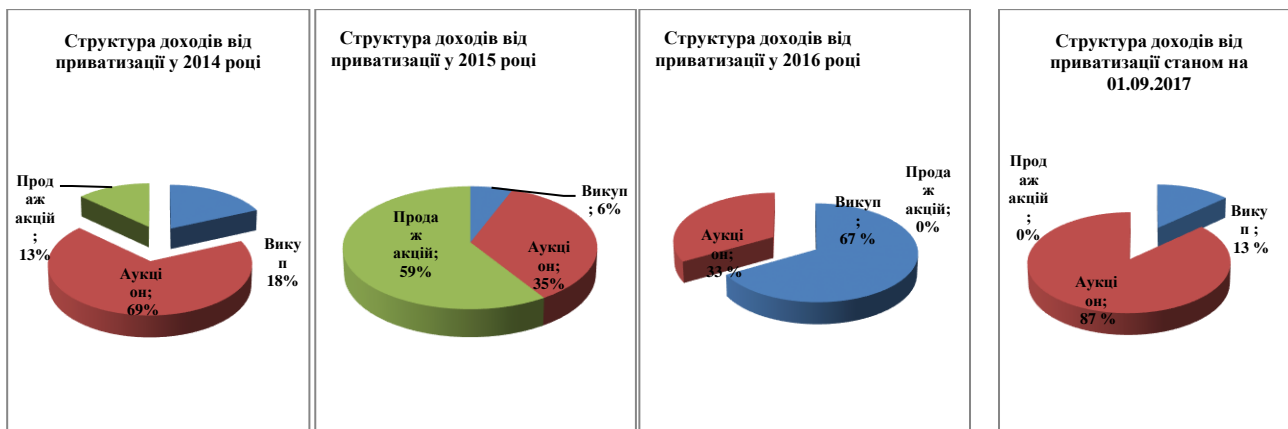
3. Продажу на конкурсній основі цілісного майнового комплексу, що приватизується, або контрольного пакета акцій відкритого акціонерного товариства при поданні покупцем документів, передбачених ч. 1 ст. 12 Закону України «Про приватизацію державного майна».

4. Викупу майна державного підприємства згідно з альтернативним планом приватизації.

Відповідно до ст.3 Закону №2163 відчуження майна, що є в комунальній власності, регулюється положеннями цього Закону та інших законів з питань приватизації і здійснюється органами місцевого самоврядування.

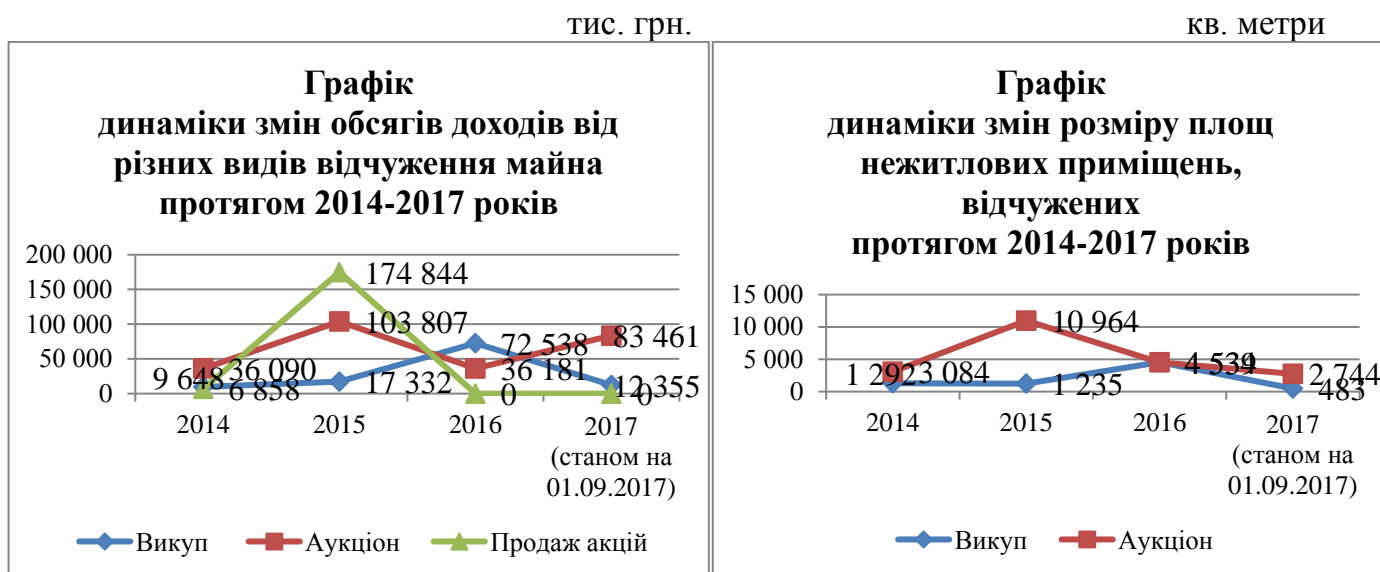
Тобто, джерелами доходів бюджету від проведених Департаментом комунальної власності м. Києва операцій по відчуженню майна, що перебуває у комунальній власності, в рамках виконання Програми приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31 березня 2011 року №100/5487 зі змінами та доповненнями, є викуп орендованих приміщень орендарями, продаж на аукціонах нерухомого майна та цінних паперів.

Аналіз надходження по вищезазначеним статтям засвідчив суттєву зміну в 2014-2016 років та в 2017 році (станом на 01.09.2017) структури доходів, що має наступні тенденції:



Аналіз змін обсягів відповідних доходів засвідчив незначні коливання (10%-12%), пов'язані насамперед із загальним станом погіршення кон'юнктури ринку нерухомості через ризики з боку зовнішніх факторів (агресія на сході України, зниження рівня інвестиційно-інноваційної активності та інше) та нестійку динаміку економіки країни в цілому:

Графік №16



Під час аудиту досліджені операції, згрупованих по видам застосованих процедур, та з'ясовані наявні проблеми реалізації Програми приватизації.

3.2. Аудит операцій з приватизації пакетів акцій (частки), які перебувають у комунальній власності

Встановлено, що в 2015 році частка від продажу цінних паперів в структурі доходів зросла в 25 разів порівняно з попередніми і послідовними роками та становила 59%.

Причиною відповідного зростання доходів 2015 року є продаж Департаментом комунальної власності м. Києва на аукціоні пакету акцій статутного капіталу Публічного акціонерного товариства «Науково-виробничий центр «Борщагівський хіміко-фармацевтичний завод» на суму 171 844,0 тис. гривень.

Слід зазначити, що відповідно до Програми приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва на 2011-2012 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31.03.2011 № 100/5487 (із змінами), пакет акцій у розмірі 29,95% статутного капіталу Публічного акціонерного товариства «Науково-виробничий центр «Борщагівський хіміко-фармацевтичний завод» включено до переліку господарських товариств, пакети акцій та частки яких належать територіальній громаді міста Києва та не підлягають продажу (додаток №2 до рішення).

Проте, змінами, внесеними рішенням Київської міської ради від 22 вересня 2011 року №40/6256, Публічне акціонерне товариство «Науково-виробничий центр «Борщагівський хіміко-фармацевтичний завод» виключено з додатку №2 та включено до переліку об'єктів групи Е, пакети акцій (частки) яких підлягають приватизації.

Отже, за результатом електронного аукціону проведеного в 2015 році між 4 учасниками, бюджетом міста Києва отримано 171 844,0 тис. грн., що в 30 разів більше номінальної вартості сертифікату іменних акцій (3100 акцій) серій А №0702 від 20.03.2003 територіальної громади міста Києва вартістю 5 700,9 тис. гривень.

Слід зазначити, що в загальній структурі результатів приватизації 2015 року питома вага даної операції з продажу акцій Публічного акціонерного товариства «Науково-виробничий центр «Борщагівський хіміко-фармацевтичний завод» становить 53%.

Тобто, одна операції з продажу вищезазначених акцій забезпечила фактичне виконання річного плану доходів за 2015 рік в сумі 100,0 тис. гривень.

Таким чином, значне зростання відповідних доходів 2015 року (272 099,0 тис. грн.) порівняно з 2014 роком (81 223,1 тис. грн.) та з 2016 роком (92 425,7 тис. грн.) має ймовірно ситуаційний (одноразовий) характер.

Протягом 2016-2017 років продаж об'єктів групи Е - пакети акцій (частки), які перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації, не проводились.

Слід зазначити, що організація аукціонів проводиться лише після відповідної організованої Департаментом підготовки об'єкту до продажу та при наявності потенційного покупця, який офіційно звертається до Департаменту комунальної власності м. Києва із заявою про намір придбання відповідного об'єкту приватизації.

Зокрема, станом на 01.09.2017 до програми Приватизації в частині пакетів акцій (частки), які перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації, включено 10 об'єктів, а саме:

9 з яких зараховані до відповідного Переліку об'єктів групи Е з 2011 року, та на даний час внаслідок інвестиційної непривабливості, (або з інших незалежних від Департаменту причин), не приватизовані:

Таблиця №17

№ п/п	Найменування об'єктів	Юридична адреса	Кількість акцій, шт. (% від статутного капіталу)	Рішення Київської ради щодо включення до переліку

				об'єктів приватизації
1	2	3	4	5
1	ПАТ «Ремонтно-будівельне управління № 3»	02090, м. Київ, пров. Астраханський, 2/4	4528672 шт. (86,26 %)	від 31.03.2011 №100/5487
2	ВАТ «Завод "Керамік»	04080, м. Київ, вул. Костянтинівська, 71	1818804 шт. (30 %)	
3	ПАТ «Техводсервіс»	04077, м. Київ, вул. Дніпроводська, 1-а	44247295 шт. (97,77 %)	
4	ЗАТ «Старий Хрещатик»	01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 44-а	23549 шт. (50 % +1 акція)	
5	ЗАТ «Екотехпром»	01133, м. Київ, бульв. Лихачова, 1/27	169560000 шт. (51 %)	
6	СП «Мрія-Даві-Дан»	м. Київ, вул. Старовокзальна, 24	(40 %)	
7	ТОВ «Футбольний клуб «Арсенал-Київ»	04073, м. Київ, просп. Червоних Козаків, 8, корп. 6	(3 %)	
8	ТОВ «Київський міжнародний контрактний ярмарок»	04070, м. Київ, вул. Спаська, 39-а	(51 %)	
9	ПАТ «Київспецтранс»	04208, м. Київ, просп. Правди, 85	28422961 шт. (25 % + 1 акція)	
10	ТОВ «Українсько-Швейцарський медичний центр «Клініка XXI»	02166, м. Київ, просп. Лісовий, 35	(30 %)	від 02.06.2015 №606/1470

Висновок.

На даний час, внаслідок незалежних від Департаменту причин, у тому числі через інвестиційну непривабливість, не приватизовані 10 пакетів акцій (частки), які перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та включені до Програми приватизації, 9 з яких зараховані до відповідного Переліку об'єктів групи Е з 2011 року.

3.3. Аудит операцій з комунальними об'єктами групи А, які підлягають приватизації шляхом викупу

Відповідно до вимог ст.289 Господарського кодексу України орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди, при цьому, він має право у будь-який час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта оренди (п.3 ст.289).

Отже, здійснення процедури викупу проводиться виключно за ініціативою орендаря відповідно до вимог ст.11 Закону «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» стосовно об'єктів малої приватизації, які не продані на аукціоні; включені до Програми приватизації до переліку об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу; та зданих в оренду, якщо право на викуп було передбачено договором оренди.

Слід зазначити, що кількість операцій викупу орендованого майна орендарями протягом 2014-2017 років є стабільним, а саме: 14 операцій в 2014 та 2016 роках відповідно, 13 – в 2015 році та 8 – в 2017 році (станом на 01.09.2017).

Збільшення надходження від викупу майна в 2016 році порівняно з 2015 роком в 4,2 рази або на 55 206,6 тис. грн. та з 2014 роком в 7,5 разів або 62 538,2 тис. грн., пов'язане з наступними факторами:

- збільшенням розміру площі приватизованого майна в 2016 році порівняно з 2015 роком в 3,9 разів або на 3 304,8 кв. м. та з 2014 роком в 3,5 разів або на 3 241,2 кв. метрів;

- зростанням ціни продажу об'єкта, що підлягає приватизації шляхом викупу, яка визначається експертним шляхом або способами, що враховують потенційну прибутковість, відповідно до методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України. Зокрема, при майже однакових площах проданого майна в 2015 році (1 234,6 кв. м) та 2014 році (1 298,2 кв. м), вартість продажу в 2015 році на 80% або на 7 684,1 тис. грн. більше порівняно з 2014 роком.

Аналогічні причини зменшення розміру надходження доходів від операцій шляхом викупу спостерігається в 2017 році: станом на 01.09.2017 приватизовано нежитлового майна площею 483,4 кв. м., (що в 10 раз менше (4 539,4 кв. м) порівняно з 2016 роком), загальною вартістю 12 355,5 тис. грн., (що в 6 разів менше (72 538,2 тис. грн.) порівняно з 2016 роком).

Графік №18



Висновок.

Враховуючи тотожність динамічних змін показників обсягів площ та доходів, які характеризують операції з продажу нежитлових приміщень шляхом викупу, можна стверджувати про залежність загальних показників лише від кількості проведених операцій, які зі сторони Департаменту може частково залежати від повноти інформування орендарів про можливість викупу орендованих приміщень та має потенційні можливості збільшення за рахунок розширення джерел інформування.

3.4. Аудит операцій з комунальними об'єктами групи А, які підлягають приватизації шляхом проведення аукціонів

Динаміка стагнації процесів приватизації безперечно відображена в показниках продажу майна через аукціони в частині результативності щодо фактичної ціни, яка відповідає очікуванням (результати продажу дорівнюють вартості, визначеній шляхом проведення незалежної оцінки – початковій ціні), нижче очікування (результати продажу нижчі вартості, визначеній шляхом проведення незалежної оцінки – аукціон за методом зниження початкової ціни) або вище очікування (результати продажу вище вартості, визначеній шляхом проведення незалежної оцінки – підвищення початкової ціни), а саме:

Таблиця №18

Рік	Кількість	з них	
		у тому числі	

			до початкової ціни		підвищення початкової ціни			зі зниженням початкової ціни		
			Кількість	Площа (кв.м)	Кількість	Площа (кв.м)	Сума підвищення (тис. грн)	Кількість	Площа (кв.м)	Сума зниження (тис. грн)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2014	21	15	6	722,3	8	2 699,3	3 311,6	1	81,2	- 533,1
2015	27	17	1	59,0	15	10 690,3	11 938,9	1	215,32	- 697,2
2016	28	11	1	0	0	90,6	233,8	10	4 399,7	- 12 649,7
2017 (станом на 01.09.2017)	13	11	6	1 289,6	2	1 078,8	9 534,2	3	375,5	- 2 042,9

Отже, в 2015 році кількість аукціонів за методом підвищення стартової ціни зросло порівняно з 2014 роком на 87% (з 8 до 15), внаслідок чого, обсяги надходження коштів збільшились на 187% (з 36 089,6 тис. грн. до 103 806,7 тис. грн.).

Але в 2016 році порівняно з 2015 роком ситуація змінилась навпаки: аукціони за методом підвищення ціни не відбулись, в той час як 10 з 11 результативних аукціонів проведено за методом зниження початкової ціни після аукціонів, які не відбулись у зв'язку з відсутністю попиту, внаслідок чого надходження коштів зменшилось на 65% (з 103 806,7 тис. грн. до 36 181,4 тис. грн.).

За рахунок поступової стабілізації економічної ситуації у м. Києві на ринку нерухомості на фоні відновлення економічної активності за півроку 2017 року надходження від продажу нежитлових приміщень на аукціонах збільшилось порівняно з 2016 роком на 134% (з 35 661,0 тис. грн. до 83 461,4 тис. грн.), насамперед за рахунок результатів аукціонів з продажу за методом підвищення стартової ціни:

- на 95% від стартової ціни нежитлового приміщення за адресою Голосіївський проспект №107-А площею 41,8 кв. м (стартова ціна – 534,9 тис. грн., ціна продажу – 1 042,4 тис. грн.);

- 20% від стартової ціни нежитлового приміщення за адресою вул. Червоноармійська, 4 Б площею 1 037 кв. м (стартова ціна – 45 133,5 тис. грн., ціна продажу – 54 160,2 тис. грн.).

З метою з'ясування наявних проблем в процесах приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва та надання йому об'єктивної оцінки під час аудиту досліджені показники результативності операцій приватизації, проведених шляхом організації аукціонів, у тому числі методом порівняння відповідних показників Департаменту з аналогічними показниками інших учасників процесу приватизації – Фонд державного майна України та продажу майна позаприватизаційними процедурами – Фонд гарантування вкладів фізичних осіб.

Зокрема, під час проведення аудиту було виявлено наступні проблемні питання в організації та проведенні аукціонів.

Копії документів (договори про співпрацю з товарними біржами, переліки об'єктів комунальної власності, по яких не відбувся аукціон та які приватизовані протягом 2014-2017 років, окремі матеріали приватизаційних справ та інше) *додаються (додаток №4)*.

Проблемні питання, викладені в картках аудиторських знахідок №№1-10.

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 1			
Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва.	Бюджет:	так

Процес:	Реалізація Департаментом комунальної власності м. Києва державної та регіональної політики у сфері управління майном	Період скоєння (рік):	2014- 2017 роки
ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ			
Розробка (підготовка) Департаментом комунальної власності м. Києва проектів відповідних рішень в частині забезпечення нормативного врегулювання приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва.			
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
<p>Департаментом на даний час не використовується весь спектр можливостей чинного законодавства, внаслідок чого окремі етапи даного процесу (підготовка, планування, організація, проведення приватизації) мають вразливі процедури в частині недостатності якісного контролю, (особливо зовнішнього зі сторони громадськості), що ймовірно створює потенційні ризики домовленостей учасників процесу (наприклад, організатору з покупцями, покупцями з іншими покупцями тощо), що в свою чергу призводить до спірного сприйняття деякими учасниками процесу окремих рішень, прийнятих органом приватизації та організаторами аукціонів; конфліктних ситуацій та судових позовів</p> <p>Невирішеність вищезазначених проблем може створювати передумови для невпорядкованості окремих приватизаційних процедур, впливати на прозорість приватизаційного процесу, що, зрештою, може перешкоджати формуванню та реалізації коректної приватизаційної стратегії, та в підсумку негативно впливати на імідж міської влади, підриваючи довіру громади м. Києва.</p>			
ПРИЧИНИ			
Відсутність дієвої участі Департаменту комунальної власності в процесі нормативного врегулювання приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризиків та втрат)			
Нормативна неврегульованість та відсутність ініціативи з боку Департаменту комунальної власності у процесі своєчасного розв'язання даної проблеми шляхом внесення проектів рішень (та/або доповнень, змін до існуючих) до Київради породило цілий спектр проблем щодо не проведення аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації в електронній формі; передачі органом приватизації - Департаментом окремих своїх повноважень організаторам аукціонів - біржам в частині прийому заяв на участь в аукціоні, перевірку документів заявників та рішення щодо їх допуску; відсутності обґрунтованого механізму вибору організаторів проведення аукціонів та інше.			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
<p>Встановлено, що Фондом державного майна України з метою врегулювання процесів приватизації прийняті відповідні нормативні акти:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Порядок подання та розгляду заяви про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та заяви на участь в аукціоні, конкурсі щодо об'єктів державної власності груп А, Д, та Ж, затверджений наказом від 17.04.1998 зі змінами та доповненнями (далі – Порядок №772); 2. Порядок продажу об'єктів малої приватизації шляхом викупу, на аукціоні (в тому числі за методом зниження ціни, без оголошення ціни) за конкурсом з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону, затвердженого наказом від 02.04.2012 №439 зі змінами та доповненнями; 3. Порядок проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни, затвердженого наказом від 09.09.2015 №1325 (далі – Порядок №1325). 			

4. Порядок проведення пілотного проекту з продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі», затверджений наказом від 19.07.2017 №1143.

Порядком, органи місцевого самоврядування наділені відповідно до законодавства широким колом повноважень, направлених на забезпечення життєдіяльності територіальних громад. Серед цих повноважень є повноважні функції, які забезпечують обіг майна, що знаходиться у комунальній власності й становить майнову основу місцевого самоврядування.

Законодавчі принципи регулювання правовідносин у цій сфері закріплені, перш за все, у Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 №280/97-ВР (далі – Закон №280/97).

Відповідно до ст.1 Закону №280/97 право комунальної власності - це право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

Згідно з п.30 ч.1 ст.26 Закону №280/97 питання прийняття рішень щодо відчуження комунального майна вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.

Згідно зі ст.60 Закону №280/97 органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад, здійснюють правомочність щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування й оренду.

Вищезазначені права відповідно до частини першої статті 26 та частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» реалізовано рішеннями Київської ради від 22.09.2011 №34/6250 та від 21.04.2015 №415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва».

Однак, на даний час відповідні повноваження щодо врегулювання процесів та процедур в питаннях приватизації реалізовані лише частково.

Слід зазначити, що в даний час на виконання постанови КМУ від 06.09.2017 №717 «Про реалізацію пілотного проекту щодо організації електронних торгів (аукціонів) з використанням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі» та наказу ФДМУ від 19.07.2017 №1143 розпорядженням Київського міського голови Кличка В.В. від 05.10.2017 №778 створена робоча група по розробці порядку продажу та приватизації об'єктів малої приватизації виключено на електронних торгах (аукціонах), у тому числі із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі».

Висновок.

Департаментом на даний час не використовується весь спектр можливостей чинного законодавства, внаслідок чого окремі етапи даного процесу (підготовка, планування, організація, проведення приватизації) мають вразливі процедури в частині недостатності якісного контролю, (особливо зовнішнього зі сторони громадськості), що ймовірно створює потенційні ризики домовленостей учасників процесу (наприклад, організатору з покупцями, покупцями з іншими покупцями тощо), що в свою чергу призводить до спірного сприйняття деякими учасниками процесу окремих рішень, прийнятих органом приватизації та організаторами аукціонів; конфліктних ситуацій та судових позовів

<i>Невирішеність вищезазначених проблем ймовірно може створювати передумови для неупорядкованості окремих приватизаційних процедур, впливати на прозорість приватизаційного процесу, що, зрештою, може перешкодити формуванню та реалізації коректної приватизаційної стратегії, та в підсумку негативно впливати на імідж міської влади, підриваючи довіру громади м. Києва.</i>		
ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ		
Порядок проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни, затвердженого наказом від 09.09.2015 №1325, Порядок проведення пілотного проекту з продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі», затверджений наказом ФДМУ від 19.07.2017 №1143, постанова КМУ від 06.09.2017 №717 «Про реалізацію пілотного проекту щодо організації електронних торгів (аукціонів) з використанням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі».		
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ		
Результати проведених аукціонів протягом 2015-2017 років, у тому числі приватизаційні справи, протоколи, паспорти та інше.		
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ		
Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А., заступник директора Департаменту комунальної власності – начальник управління приватизації та корпоративних прав Береговий Ю.М., заступник начальника управління приватизації та корпоративних прав Кузьменко А.Г.		
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ		
КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)		
РЕКОМЕНДАЦІЇ		
Зміст:	Визначити перелік комунального майна, реалізація якого буде відбуватися з використання сучасних електронних методів, та розробити проект змін до рішення Київської міської ради від 31.03.2011 №100/5487 «Про Програму приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва» в частині проведення відповідних змін. Зазначити в Програмі приватизації нормативні документи на підставі яких здійснюється продаж комунального майна територіальної громади міста Києва на аукціонах, а у разі їх відсутності розробити та подати їх в установленому порядку на затвердження Київською міською радою.	
Очікуваний результат:	Підвищення результативності аукціонів в частині збільшення кількості продаж та дохідності операцій.	
Відповідальний:	Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А.	
Термін врахування:	до 01.01.2018	
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів (в тисячах гривень)		
Категорія порушень	К-сть	Сума
Недолік/проблема нормативно-правового характеру, які пов'язані із відсутністю або нечіткою регламентацією виконання операцій у відповідних нормативно-правових актах та зміни в законодавстві	1	
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА (в тисячах гривень)		

	К-сть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями									
Неефективно	1								
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 2			
Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва.	Бюджет:	так
Процес:	Вибір Департаментом комунальної власності м. Києва організаторів аукціонів	Період скоєння (рік):	2014-2017 роки
ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ			
Вибір організаторів аукціонів та системний аналіз результативності при наданні Департаментом заявок біржам на організацію аукціонів			
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
Відсутність системного аналізу результатів аукціонів в розрізі організаторів та не застосування для цих цілей необхідних аналітичних реєстрів обліку, (внаслідок чого, під час аудиту вся необхідна інформація створювалась спеціально для аудиту), свідчить про відсутність обґрунтованого підходу при виборі організаторів аукціонів, що може бути однією з причин невисокої результативності аукціонів та її низької дохідності.			
Враховуючи законодавчу неурегульованість питання щодо вибору організаторів проведення аукціонів з продажу майна, уповноважені на приватизацію державного та комунального майна визначають організаторів на свій розсуд без документального обґрунтування відповідних рішень.			
ПРИЧИНИ			
Законодавчо неурегульованість питання щодо вибору організаторів проведення аукціонів з продажу майна, відсутність системного аналізу результатів аукціонів в розрізі організаторів аукціонів та не виваженість управлінських рішень щодо регламентації відповідного питання.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризиків та втрат)			
Ризик втрат від економічно не вигідних результатів аукціонів через можливу узгодженість поведінки при виборі організаторів аукціонів.			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
На сьогоднішній день законодавчо не врегульовано питання вибору організаторів проведення аукціонів з продажу майна, а тому уповноважені на приватизацію державного та комунального майна визначають організаторів на свій розсуд.			
Зокрема, Фонд державного майна України та сім товарних бірж уклали Меморандум про співпрацю від 23.03.2016 №96 для проведення електронних аукціонів.			
Відповідно до умов Меморандуму, його метою є консолідація зусиль сторін щодо реалізації об'єктів малої приватизації державної власності на аукціонах в електронній формі на засадах прозорості, публічності та максимальної ефективності. До			

Меморандуму приєдналися 7 торговельних майданчиків: ТБ «Перспектива-Коммодіті», ТБ «Українська міжрегіональна спеціалізована», ТБ «ІННЕКС» УКРАЇНСЬКА УНІВЕРСАЛЬНА БІРЖА, ТБ «УНІВЕРСАЛЬНА ТОВАРНО-СИРОВИННА БІРЖА», ТБ «Перша Універсальна Біржа «Україна», ПАТ Державна акціонерна компанія «Національна мережа аукціонних центрів». Станом на 01.09.2017 до Меморандуму приєднано 16 організаторів аукціонів.

Як зазначено на сайті, рішення про співробітництво ФДМУ приймає після детального всебічного тестування програмного забезпечення бірж відносно можливості забезпечення та надалі розглядає пропозиції від інших торговельних майданчиків.

З метою дослідження питання щодо обґрунтування вибору організаторів аукціонів з продажу об'єктів приватизації при укладанні відповідних договорів Департаментом, під час аудиту надано запити (п.4 від 26.07,2017 №07-2-1-05/1680, п.3 запити №1 від 31.07.2017, п.1 запити від 14.08.2107 №070-2-1-05/1853).

У відповіді від 28.08.2017 №062/11/13-8508 зазначено, що єдиним критерієм оцінки при поданні заяви на проведення тій чи іншій біржі є наявність договору про організацію продажу із Фондом державного майна, укладеному відповідно до наказу ФДМУ «Про затвердження Положення про умови укладення (переукладення) договору про організацію продажу майна, що перебуває у державній власності» від 17.10.2007 №1672.

Під час аудиту суцільним методом досліджені відносини взаємодії між Департаментом та організаторами аукціонів.

Таблиця №19

Організатор аукціону	Рік	всього		по стартовій		із зменшенням стартової ціни			із збільшенням стартової ціни		
		кіль-сть аукціонів	сума продажу	кіль-сть	сума продажу	кіль-сть аукціонів	сума продажу	змінено порівняно зі стартовою	кіль-сть аукціонів	сума продажу	змінено порівняно зі стартовою
Універсальна товарна біржа "Національні ресурси"	2014	5	2 922,7	3	495,4	1	876,6	-533,1	1	1 550,7	753,8
	2015	12	88 143,2						12	88 143,2	11 093,2
	2016	9	26 546,7			9	26 546,7	-9 846,0			
	станом на 01.09.2017	9	28 258,9	6	21 306,7	3	6 952,2	-2 042,9			
	всього	35	145 871,5	9	21 802,1	13	34 375,5	-12 422,0	13	89 693,9	11 847,0
Перша універсальна товарна біржа Україна	2014	4	28 072,4	1	1 414,0				3	26 658,4	2 308,1
	2015	0	0,0								
	2016	2	9 114,2			1	6 541,9	-2 803,7	1	2 572,3	233,8
	станом на 01.09.2017	2	55 202,6						2	55 202,6	9 534,2
	всього	8	92 389,2	1	1 414,0	1	6 541,9	-2 803,7	6	84 433,3	12 076,1
Товарна біржа "Укрспецресурс"	2014	2	1 994,9	1	1 454,6				1	540,3	93,8
	2015	2	6 926,8			1	1 626,8	697,2	1	5 300,0	125,4
	всього	4	8 921,7	1	1 454,6	1	1 626,8	697,2	2	5 840,3	219,2
Товарна біржа КМФБ	2014	1	176,6	1	176,6						
	2015	3	8 736,7	1	813,5				2	7 923,2	720,3
	всього	4	8 913,3	2	990,1	0			2	7 923,2	720,3
Товарна біржа "Епсілон"	2014	3	1 082,2						3	1 082,2	156,0
Разом	2014	15	34 248,8	6	3 540,6	1	876,6	-533,1	8	29831,6	3 311,7
	2015	17	103 806,7	1	813,5	1	1 626,8	697,2	15	101366,4	11 038,9
	2016	11	35 660,9	0	0,0	10	33 088,6	-12 649,7	1	2572,3	233,8
	станом на 01.09.2017	11	83 461,5	6	21 306,7	3	6 952,2	-2 042,9	2	55202,6	9 534,2
	всього	54	257 177,9	13	25 660,8	15	42 544,2	-14 528,5	26	188 972,9	25 018,6

Встановлено, що 65% всіх проведених аукціонів (35 з 54) організовано Універсальною товарною біржою «Національні ресурси» (далі - УТБ «НЦ»), яка не є учасником Меморандуму про співробітництво в організації аукціонів в електронній формі, укладеного ФДМУ з окремими біржами.

Зокрема, в 2016 році 9 з 11 проведених аукціонів, організовані УТБ «НЦ» та всі 9 аукціонів проведено за методом зниження початкової ціни, внаслідок чого, отримано доходів на 35% (або на 9 846,0 тис. грн.) менше ніж очікувалось (стартова ціна).

Взагалі протягом 2014-2017 років 90% всіх аукціонів, проведених за методом зниження ціни (13 з 15), організовано УТБ «НЦ», внаслідок чого отримано доходів менше на 12 422,0 тис. грн., ніж очікувано (або 36% від 34 375,5 тис. грн.).

Поряд з цим, 50% всіх аукціонів, проведених протягом 2014-2017 років за методом підвищення ціни (13 з 26), організовано УТБ «НЦ», внаслідок чого отримано доходів більше на 11 847,0 тис. грн., ніж очікувано (або 13% від 89 693,9 тис. грн.).

Відповідно до Стандартів внутрішнього фінансового контролю, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 04.10.2011 №1247, та згідно з п.5.8 рішення Київради від 18.09.2014 №151/151 «Про організаційно-правові заходи щодо вдосконалення внутрішнього фінансового контролю та аудиту» під час аудиту на адресу Універсальної товарної біржі «Національні ресурси» та Товарної Біржі «Перша Універсальна Біржа «Україна» направлені запити від 16.08.2017 №070-2-1-05/1878 та №1877 щодо отримання додаткових коментарів з питань фактичного виконання п.2.3.2 договорів, укладених №6/2011-Б від 14.07.2011 №5/2011-Б від 01.07.2011 зі змінами та доповненнями відповідно, для дослідження питання щодо виконання умов про співпраці стосовно організації та проведення аукціонів

Також, на адресу Департаменту направлено запит від 16.08.2017 №070-2-1-05/1879 щодо сприяння у проведенні необхідних аналітичних заходів у вищезазначених організаторів аукціонів.

Наголошуємо, про відмову Універсальної товарної біржі «Національні ресурси» у співпраці з аудитором.

В результаті аудиторського заходу, проведеного 18.08.2017 з представниками Товарної Біржі «Перша Універсальна Біржа «Україна», аудитором з'ясовані причини відсутності миттєвої реакції організатора аукціону на факт недостатності необхідних документів при отриманні заяви та документів передбачених формою заяви від потенційних учасників аукціону.

Скриншот №20

The image shows a document checklist form with the following sections and items:

- Документи Для всіх заявників**
 - Заява на ... ар. з 3 стр.
 - Документ, що посвідчує особу заявника або уповноваженої ним особи (представника), його повноваження, на ... ар. в 1 стр.
 - Перелік номерів рахунків у банківській установі, з яких здійснюватиметься розрахунок за кредитною особою, на ... ар. в 1 стр.
 - Документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску за подання заяви, на ... ар. в 1 стр.
 - Документ, що підтверджує внесення грошових коштів в розмірі 10% лоткової ціни об'єкта, на ... ар. в 1 стр.
 - Інформація про потенційних покупців об'єкта приватизації або осіб, в інтересах яких придбається державні об'єкти, їх засновників, учасників, у тому числі фізичних осіб - членів колективного власника (колективу) та сімейної форми, на ... ар. в 1 стр.
 - Інформація щодо осіб, які прямо чи опосередковано контролюють заявника, на ... ар. в 1 стр.
- Для юридичної особи**
 - Копія установчих документів (статутів) та переліків — для юридичної особи (але не включаючи рішення органу місцевого самоврядування — для органів місцевого самоврядування), засвідчені нотаріально або посвідчені особою відповідного органу самоврядування, на ... ар. в 1 стр.
 - Рішення уповноваженого органу про участь у приватизації на ... ар. в 1 стр.
 - Документ, що підтверджує наявність та розмір частки держави - України в статутному капіталі учасника, на ... ар. в 1 стр.
 - Документ, що підтверджує наявність та розмір частки держави - України в статутному капіталі учасника, на ... ар. в 1 стр.
 - Інформація щодо наявності реєстрації (про наявність реєстрації в офіційній зоні чи країні, включеної ЄАТФ до списку країн, що не здійснюють у сфері протекції відеонагляду дозволів, опрацьованих згідно з чинним законодавством) у довідковій формі за підписом керівника, на ... ар. в 1 стр.
 - Інформація про наявність реєстрації юридичної особи чи осіб з'явних з такою особою зареєстрованої в державній реєстраційній службі України державно-акціонером, та про наявність заступництва до них сімейної власності до зазначеної (у довідковій формі за підписом керівника) на ... ар. в 1 стр.
 - Інформація про фінансово-майновий стан на ... ар. в 1 стр.
- Для фізичної особи (фізичної особи - підприємця)**
 - Довідка органу довідки і збірні про наявність декларації про майновий стан і доходи (податкову декларацію) на ... ар. в 1 стр.
 - Довідка органу довідки і збірні про наявність декларації про наявність податку на ... ар. в 1 стр.
 - Інформація про наявність у фізичної особи чи осіб з'явних з такою особою громадянства держави, миттєво включеної до складу території України державно-акціонером, та про наявність заступництва до них сімейної власності до зазначеної (у довідковій формі) на ... ар. в 1 стр.

At the bottom, there are fields for 'Наявність документа підписано' and 'Підпис заявника або уповноваженої ним особи', along with a date field 'Дата заповнення заяви' and a signature line 'Голова правління біржі'.

Зокрема, обговорено питання: чому відповідальною особою біржі, якою проводиться відмітка у переліку документів, які додаються до заяви, в момент їх отримання не даються своєчасні зауваження потенційним учасникам про відсутність окремих документів, що в подальшому буде підставою для відмови в участі Скриншот №21 (на прикладі, заяв від ТОВ «ТВЦ САТЕЛІТ» та ТОВ «ТЕМПО ГРУПП» до участі окремого аукціону, проведеного Товарною Біржою «Перша Універсальна Біржа «Україна»).

Скриншот №21

Представниками Товарної Біржи «Перша Універсальна Біржа «Україна» надані пояснення, що організатор аукціону не зобов'язаний надавати «консалтингові послуги» учасникам та, як приклад, наведений факт, що сьогодні (18.08.2017) відбувся аукціон, одним із заявників на участь якого, гарантійний та реєстраційний внески оплачені не з реєстраційного рахунку у безготівковій формі, а по квитанції, як готівкова операція. В момент отримання документів до заяви відповідний факт був зафіксований представником біржі, але оцінка йому, як порушенню умов аукціону, не була своєчасно озвучена заявнику, що в подальшому стало підставою для відмови від участі даного учасника.

Квитанція № 08-3462/1
здійснення касової операції 08 Серпня 2017 року
Дата валютування 08 Серпня 2017 року

за валюту	№ рахунку	Сума	Еквівалент у гривнях
Дебет	1002300001	53 480,00	
Кредит	260083012128	53 480,00	
Тяга сума (вирізня)		53 480,00	

Власник: Васильєв Вічеслав Анатолійович
(найменування юридичної особи)

Платник: 2981414596
Платник: Центральне відділення ПАТ "БАНК АЛЬЯНС" м.Київ
Отримувач: ТБ "ПІВ" УКРАЇНА
Отримувач: 35252391
Ідентифікаційний номер отримувача: ПАТ "БАНК АЛЬЯНС"
Ідентифікаційний номер отримувача: 300119

Тяга сума: П'ятдесят три тисячі чотириста двісті вісімдесят дев'ять гривень 00 копійок

значення платежу: Внесок 10% початковій ціні об'єкту приватизації, що знах. за адр. м.Київ пр-т Горького, 107 літ. "А" для участі в аукціоні Платник - Васильєв Вічеслав Анатолійович

Контролер: _____ Касир: _____

Центральне відділення КАСА № 2

Висновок.

Враховуючи, відсутність системного аналізу результатів аукціонів в розрізі організаторів та не застосування для цих цілей необхідних аналітичних реєстрів обліку, (внаслідок чого, під час аудиту вся необхідна інформація створювалась спеціально для аудиту), можна стверджувати про відсутність обґрунтованого підходу при виборі організаторів аукціонів, що може бути однією з причин невисокої результативності аукціонів та її низької дохідності.

З метою не допущення у майбутньому втрат від економічно не вигідних результатів аукціонів через можливу узгодженість поведінки при виборі організаторів аукціонів, на думку аудиту, необхідно забезпечити проведення всебічного аналізу діяльності кожного суб'єкта біржової діяльності із визначенням необхідних (оптимальних) показників та затвердження регламенту процедури щодо узгодження відповідальними посадовими особами консолідованого рішення про обґрунтування вибору виконавця відповідних послуг.

Поряд з цим, аудиторський захід, проведений 18.08.2017 у Товарній Біржі «Перша Універсальна Біржа «Україна», засвідчив незацікавленість організатору аукціону у створенні максимально конкурентного середовища при проведенні аукціонів в частині своєчасного реагування на факти формальних порушень при отриманні заяв від потенційних учасників з метою забезпечення негайного їх усунення та запобіганню відповідної відмови в участі.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Результати проведених аукціонів протягом 2015-2017 років, у тому числі приватизаційні справи, протоколи, паспорти та інше.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А., заступник директора Департаменту комунальної власності – начальник управління приватизації та корпоративних прав Береговий Ю.М., заступник начальника управління приватизації та корпоративних прав Кузьменко А.Г.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)

РЕКОМЕНДАЦІЇ	
Зміст:	Розробити внутрішній регламент відбору організаторів аукціонів із продажу комунального майна, в якому, зокрема, передбачити проведення моніторингу діяльності бірж за критеріями якості і результативності. Забезпечити проведення всебічного аналізу діяльності кожного суб'єкта біржової діяльності із визначенням необхідних (оптимальних) показників та затвердити регламент процедури щодо узгодження відповідальними посадовими особами консолідованого рішення про обґрунтування вибору виконавця відповідних послуг.
Очікуваний результат:	Обґрунтованість вибору організатора забезпечить прийняття виважених рішень та запобігання можливості корупції.
Відповідальний:	заступник директора Департаменту комунальної власності – начальник управління приватизації та корпоративних прав Береговий Ю.М., заступник начальника управління приватизації та корпоративних прав Кузьменко А.Г.
Термін врахування:	

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів
(в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-сть	Сума
Недолік/проблема нормативно-правового характеру, які пов'язані із відсутністю або нечіткою регламентацією виконання операцій у відповідних нормативно-правових актах та зміни в законодавстві	1	

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА
(в тисячах гривень)

	К-сть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
3 порушеннями									
Неефективно	1								
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 3

Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва.	Бюджет:	так
Процес:	Вибір методу та форми організації аукціонів.	Період скоєння (рік):	2014-2017 роки

ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ

Організація проведення аукціонів в частині забезпечення максимальної кількості учасників під час прийому заяв.

КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ
<p>В процесі організації аукціонів, Департамент делегував окремі власні повноваження щодо організації аукціонів відповідним товарним біржам – організаторам аукціонів, які мають можливість самостійно проводити прийом заяв на участь в аукціоні, перевірку документів заявників та рішення щодо їх допуску до участі в аукціоні.</p>
ПРИЧИНИ
<p>Передача організаторам аукціонів – товарним біржам повноважень органу приватизації – Департаменту в частині прийняття заяв на участь в аукціоні, перевірку документів заявників та рішення щодо їх допуску до участі в аукціоні, чим створено ризик неналежного контролю та уникнення відповідальності за прийняття управлінських рішень, наслідком чого є конфліктні ситуації щодо відмови окремим заявникам у допуску до участі в аукціоні та створення неконкурентного середовища з ймовірною втратою додаткових надходжень коштів в сумі 1 053,7 тис. гривень.</p>
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризиків та втрат)
<p>Ризик втрат доходів бюджету, створення конфліктних ситуацій, що негативно впливає на імідж міської влади та підбивають довіру громади м. Києва</p>
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ
<p>Встановлено, що відповідно до п.2.11 Порядку №772 та згідно з номенклатурою справ відділу приватизації Управління приватизації та корпоративних прав Департаменту всі матеріали щодо завершених аукціонів (та викупів) долучаються до приватизаційних справ, номери яких реєструються у відділі, але які не мають описів та формуються у довільній формі, тобто відсутні строго визначена послідовність документів в справах.</p> <p>Поряд з цим, встановлено, що в справах відсутня переписка між учасниками, або претендентами на участь в аукціоні, внаслідок чого неможливо визначити чітких обставин проведення або організації аукціонів.</p> <p>Вибірковим методом під час аудиту досліджені окремі приватизаційні справи та встановлено, що Департаментом фактично застосований такий механізм, коли дієвість процесу приватизації комунального майна в частині здійснення аукціонів (конкурсів) здійснюється організаторами аукціону - біржами, внаслідок делегування своїх повноважень стосовно приватизації. Хоча державні органи приватизації – Фонд державного майна України та регіональні відділення Фонду такі повноваження залишає за собою відповідно до вимог п.2.7 «Порядок подання та розгляду заяви про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та заяви на участь в аукціоні, конкурсі щодо об'єктів державної власності груп А, Д, та Ж», затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.04.1998 №772 зі змінами та доповненнями.</p> <p>Саме вищезазначена проблема, на думку аудиторів, наряду з об'єктивними обставинами (відсутність попиту) може бути однією з можливих причин наявності фактів проведення аукціонів за участю одного учасника (наприклад, в 2017 році 3 з 9 аукціонів, проведених Універсальною товарною біржою «Національні ресурси», відбулись на наявність 1 учасника).</p> <p>Поряд з цим, лише наявність декількох учасників, серед яких можливий торг, може забезпечити бажаний результат щодо максимальної ціни продажу, яка може бути вищою за оціночну (початкову) ціну.</p> <p>Наприклад, в 2014 році єдиний аукціон із загальної кількості (15 аукціонів), до участі в якому було залучено 3 учасника (продаж нежитлового будинку на адресою вул. Івана Мазепи, 6-А), проданий з перевищенням стартової ціни на 2 230,6 тис. гривень.</p> <p>Слід зазначити, що здійснення продажу об'єктів на аукціоні за наявності одного учасника за умови продажу за ціною не нижчою від початкової ціни продажу передбачено в п.3.3 наказу Фонду державного майна України «Про затвердження</p>

Порядку продажу об'єктів малої приватизації шляхом викупу, на аукціоні (в тому числі зниження ціни, без оголошення ціни), за конкурсом з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону» від 02.04.2012 №439.

Наслідком делегування Департаментом окремих повноважень організаторам – біржам є конфлікти та судові спори, коли не допуск окремих заявників до участі в аукціоні, розцінюється останніми як дії, які обмежують та порушують їх права шляхом відмови їм в участі за формальними ознаками та створення неконкурентного середовища. На думку аудиторів, тільки шляхом забезпечення участі всіх заявників на участь в аукціоні, можна забезпечити більш високу результативність аукціонів .

Висновок.

В процесі організації аукціонів, Департамент делегував окремі власні повноваження щодо організації аукціонів відповідним товарним біржам – організаторам аукціонів. Організатори аукціонів мають можливість самостійно проводити прийом заяв на участь в аукціоні, перевірку документів заявників та рішення щодо їх допуску до участі в аукціоні, після чого інформують Департамент. На відміну від Департаменту, державні органи приватизації (Фонд державного майна України, регіональні відділення) перевірку документів заявника, рішення про реєстрацію заявника учасником аукціону приймають самостійно, керуючись вимогами «Порядку подання та розгляду заяви про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та заяви на участь в аукціоні, конкурсі щодо об'єктів державної власності груп А, Д та Ж», затвердженого наказом Фонду Державного майна України від 17.04.1998 №772.

Наслідком цього є конфліктні ситуації, пов'язані з несприйняттям дій організаторів аукціонів в частині верифікації та ідентифікації заявників на відсутність ознак, передбачених частиною третьою статті 8 Закону України «Про приватизацію державного майна». На думку сторін конфлікту Департамент та організатори аукціонів не сприяють максимальній конкуренції шляхом організації допуску до аукціону максимальної кількості учасників, при цьому Департамент не вживає відповідних заходів для вирішення цієї проблеми.

Дослідженням відповідних конфліктів, які виникли під час проведення аукціонів в 2017 році, аудиторі прийшли до висновку, що відмови окремим заявникам у допуску до участі в аукціоні розцінені останніми як порушення їхніх прав, внаслідок чого ними ініційовано судові позови в частині оскарження організації аукціонів з приватизації нежитлих приміщень, розташованих за адресами вул. Терещенківська, 13, літ. «А» та вул. Городецького архітектора, 12/2/3, літ «А». Крім того, на думку аудиторів, такі дії не в повній мірі сприяють розвитку конкурентного середовища, оскільки у разі допуску до участі в аукціоні ще одного потенційного заявника, ймовірно втрачена можливість отримання бюджетом м. Києва додаткових надходжень (ризик втрат) розрахунково в сумі 1 053,7 тис. грн., у тому числі від продажу нежитлових приміщення, розташованих за адресами вул. Терещенківська, 13, літ. «А» (581,5 тис. грн.) та вул. Архітектора Городецького, 12/2/3, літ «А» (472,2 тис. грн.).

Справи щодо оскарження учасниками конфлікту результатів аукціону з продажу цього об'єкту перебувала на розгляді в судових інстанціях. Також перебуває на розгляді в судових інстанціях справа щодо проведення аукціону з продажу нежитлових приміщень на вул. Городецького архітектора, 12/2/3, літ. «А», щодо яких договір не укладено, а отже приміщення залишаються в комунальній власності.

Наголошуємо, що метою аудиту ефективності є виявлення ризиків в процесах, які виконуються суб'єктом аудиту, тому проведеним розрахунком визначено розмір умовних втрат, які підтверджують факт наявності проблеми.

Приклад №1. Результати аукціону щодо продажу нежитлових приміщень, розташованих на вул. Терещенківська, 13, «А».

На виконання рішення Київської міської ради від 28.02.2013 №59/9116 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 31.03.2011 №100/5487 «Про Програму приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва» Департаментом комунальної власності м. Києва проведені роботи щодо приватизації нежилых приміщень площею 177,6 кв. м розташованих за адресою м. Київ, вул. Терещенківській, 13, літ. «А», який підлягає приватизації шляхом продажу на аукціоні.

Відповідно до висновку про вартість майна від 23.03.2017, затвердженого заступником директора Департаменту комунальної власності м. Києва початкова ціна становить – 5 814 840,00 грн з урахуванням ПДВ в сумі 969 140,00 гривень.

Керуючись договором про співробітництво від 14.07.2011 №6/2011-Б, укладеним між Департаментом та Універсальною товарною біржою «Національні ресурси», останній було доручено проведення аукціону з продажу нежилых приміщень площею 177,6 кв. м, розташованих на вул. Терещенківській, 13, літ. «А».

Згідно поданої заявки на продаж від 27.03.2017 реєстраційний номер №392 визначено дату проведення аукціону «14 квітня 2017 року», початкова ціна продажу нежилых приміщень площею 177,6 кв. м, розташованих на вул. Терещенківській, 13, літ. «А», становить 5 814 840,00 гривень.

Кожен наступний крок аукціону визначено з підвищенням вартості на 10% від початкової ціни.

Оголошення про продаж на аукціоні об'єкта приватизації нежилых приміщень площею 177,6 кв. м, розташованих на вул. Терещенківській, 13, літ. «А», було опубліковано в офіційному виданні газети «Хрещатик» у номері №33 (4946) від 24.03.2017, з визначенням основних умов участі в аукціоні та продажу.

Відповідно до оголошення заявки на участь в аукціоні приймаються за адресою Універсальної товарної біржі «Національні ресурси», як уповноваженої особи від Департаменту для проведення аукціону, що передбачено умовами договору про співробітництво.

Також, однією з основних умов для участі в аукціоні є сплата на рахунок Універсальної товарної біржі «Національні ресурси» реєстраційного внеску в сумі 17 грн та грошових коштів в розмірі 10% від початкової ціни з урахуванням ПДВ, що становить 581 484,00 грн, і відповідно подати пакет документів визначених Законом України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» та наказом Фонду Державного майна України «Про затвердження Порядку подання та розгляду заяви про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та заяви на участь в аукціоні, конкурсі щодо об'єктів державної власності груп А, Д та Ж» від 17.04.1998 №772 зі змінам, внесеними згідно з наказом від 12.09.2016 №1681.

Відповідно до протоколу №1 про підсумки аукціону з продажу об'єкта приватизації – нежилых приміщень аукціон відбувся 14 квітня 2017 року за участю одного учасника, а саме ТОВ «РЕНТ ІНВЕСТМЕНТ ГРУП», який придбав нежитлові приміщення площею 177,6 кв. м розташованих на вул. Терещенківській, 13, літ. «А» за початковою ціною 5 814 840,00 грн, відповідно через відсутність в участі інших учасників.

З матеріалів приватизаційної справи, встановлено, що бажання взяти участь в аукціоні виявило ще 2 товариства: ТОВ «ТЕМПО ГРУПП» та ТОВ «Буковинська паливно-енергетична компанія», яким було відмовлено у прийнятті участі в аукціоні з наступних підстав.

ТОВ «Буковинська паливно-енергетична компанія» було відмовлено в наслідок пред'явлення 10.04.2017 не повного пакету документів, усунути зауваження товариством не представилось можливим, в зв'язку з останнім днем подачі документів.

ТОВ «ТЕМПО ГРУПП» було сплачено гарантійний та реєстраційний внески 11.04.2017 року, який 11.04.2017 зарахований на відповідних рахунок організатора аукціону.

Проте, організатором аукціону відповідному факту (отримання заяви ТОВ «ТЕМПО ГРУПП» - 10.04.2017 та отримання гарантійного внеску - 11.04.2017) надано оцінку як порушення вимог Закону України про приватизації, та 11.04.2017 направлено звернення до Департаменту з метою прийняття ним остаточного рішення щодо допущення ТОВ «ТЕМПО ГРУПП» до участі в аукціоні.

Зокрема, 11.04.2017 універсальною товарною біржою листом від 11.04.2017 №198/04.17 повідомлення Департамент комунальної власності м. Києва щодо бажання прийняти участь в аукціоні, ще двох компаній та направлено для розгляду по суті і для прийняття рішення щодо можливості допуску цих товариств з наданням наданих копій документів.

Листом від 13.04.2017 №062/11/13-3718 Департаментом комунальної власності м. Києва щодо організації та проведення аукціону повідомив про те, що правові підстави реєстрації учасниками аукціону та участі у ньому у вищезазначених товариств відсутні.

На думку аудиту, відповідне невиважене управлінське рішення може свідчити про ймовірне перешкоджання конкурентності у процесі приватизації відповідного майна.

Таким чином, аукціон відбувся за участю одного учасника ТОВ «РЕНТ ІНВЕСТМЕНТ ГРУП», яким придбано нежитлові приміщення площею 177,6 кв. м розташованих на вул. Терещенківській, 13, літ. «А» за початковою ціною 5 814 840,00 грн.

Враховуючи вищевикладене, за можливістю доопрацювання зауважень до наданого пакету документів ТОВ «Буковинська паливно-енергетична компанія» або дозволу прийняти участь ТОВ «ТЕМПО ГРУПП», якими сплачено гарантійний та реєстраційний внесок (існує ймовірність, що дана сплата відбулася до 10 години 11.04.2017, що відповідно становить 3 дні до дати аукціону) було б створено конкурентно спроможне середовище серед учасників аукціону.

Як наслідок вищенаведеного, існує ймовірність продажу нежитлових приміщення площею 177,6 кв. м, розташованих на вул. Терещенківській, 13, літ. «А», як мінімум на 10% більше від початкової ціни 5 814 840,00 грн., що становить -581484,00 гривень та уникнення конфліктної ситуації та судових спорів.

Слід зазначити, що у вирішенні конфліктної ситуації при проведенні даного аукціону сприяла залучена комісія (в складі голови постійної комісії з питань власності Антоненко Л.В. та представників ДВФКА: першого заступника директора Коломійця А.В., начальника відділу Христюльського М. С.), якої були запропоновані шляхи вирішення проблеми в частині перенесення строку проведення аукціону. Проте, відповідні рекомендації не були прийняті до уваги.

Висновок.

Таким чином, внаслідок незабезпечення конкурентного середовища шляхом ігнорування можливості участі в аукціоні ще одного потенційного учасника, виникла конфліктна ситуація, яка є предметом розгляду судових інстанцій і на думку

аудиту, Департаментом та організатором конкурсу знехтувана можливість досягнення максимального результату та ймовірно втрачена можливість отримання бюджетом м. Києва додаткових надходжень (ризик втрат) від продажу нежитлових приміщення площею 177,6 кв. м, розташованих на вул. Терещенківській, 13, літ. «А», розрахунково в сумі 581,5 тис. гривень.

Приклад №2. Результати аукціону щодо продажу нежитлових приміщень, розташованих на вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А».

На виконання рішення Київської міської ради від 20.09.2012 №65/8349 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 31.03.2011 №100/5487 «Про Програму приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва» Департаментом комунальної власності м. Києва проведених роботи щодо приватизації нежилых приміщень площею 93,9 кв. м розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А», який підлягає приватизації шляхом продажу на аукціоні.

Відповідно до висновку про вартість майна від 28.02.2017, затвердженого заступником директора Департаменту комунальної власності м. Києва, початкова ціна становить – 2 361 321,60 грн з урахуванням ПДВ в сумі 393 553,60 гривень.

Керуючись договором про співробітництво від 01.07.2011 №5/2011-Б, укладеним між Департаментом та Товарною біржею «Перша універсальна біржа «Україна», останній було доручено проведення аукціону з продажу нежилых приміщень площею 93,9 кв. м, розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А».

Згідно поданої заявки на продаж від 10.03.2017 реєстраційний номер №10/03-17 визначено дату проведення аукціону «31 березня 2017 року» початкова ціна продажу нежилых приміщень площею 93,9 кв. м розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А» становить 2 361 321,60 грн. Кожен наступний крок аукціону визначено з підвищенням вартості на 10% від початкової ціни.

Оголошення про продаж на аукціоні об'єкта приватизації нежилых приміщень площею 93,9 кв. м, розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А», було опубліковано в офіційному виданні газети «Хрещатик» у номері №27 (4940) від 10.03.2017, з визначенням основних умов участі в аукціоні та продажу.

Відповідно до оголошення, заявки на участь в аукціоні приймаються за адресою Товарної біржі «Перша універсальна біржа «Україна», як уповноваженої особи від Департаменту для проведення аукціону, що передбачено умовами договору про співробітництво.

Також, однією з основних умов для участі в аукціоні є сплата на рахунок Товарної біржі «Перша універсальна біржа «Україна» реєстраційного внеску в сумі 17 грн та грошових коштів в розмірі 10% від початкової ціни з урахуванням ПДВ, що становить 236 132,16 грн, і відповідно подати пакет документів визначених Законом України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» та наказом Фонду Державного майна України «Про затвердження Порядку подання та розгляду заяви про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та заяви на участь в аукціоні, конкурсі щодо об'єктів державної власності груп А, Д та Ж» від 17.04.1998 №772 зі змінам, внесеними згідно з наказом від 12.09.2016 №1681.

Листом від 28.03.2017 №1 Товарною біржею «Перша універсальна біржа «Україна» повідомлено Департамент комунальної власності м. Києва, що заяв від потенційних покупців з продажу об'єкта приватизації нежилых приміщень площею

93,9 кв. м розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А» не надходило.

Департаментом комунальної власності м. Києва наказом від 29.03.2017 №10/4-ПР «Про визнання аукціону таким, що не відбувся» визначено аукціон з продажу об'єкта приватизації нежилых приміщень площею 93,9 кв. м розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А» таким, що не відбувся.

В подальшому, наказом Департаменту комунальної власності м. Києва від 20.04.2017 №11/4-ПР прийнято рішення про продаж на аукціоні за методом зниження ціни об'єкта приватизації - нежилі приміщення площею 93,9 кв. м, розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3 літ. «А», початкова ціна становить - 2 361 321,60 грн.

Згідно розділу п. 4.1 Порядку з продажу об'єктів малої приватизації шляхом викупу, на аукціоні (в тому числі за методом зниження ціни, без оголошення ціни), за конкурсом з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону», затвердженого наказом Фонду Державного майна України від 02.04.2012 №439 зі змінам, внесеними згідно з наказом від 09.09.2015 №1325, продаж об'єктів на аукціоні за методом зниження ціни здійснюється за рішенням державного органу приватизації у разі, якщо об'єкти не продані на аукціоні, конкурсі, проте не визначено кількості спроб таких продажів.

З огляду на зазначене, Департаментом комунальної власності м. Києва, без додаткових спроб продажу на аукціоні, прийнято рішення щодо продажу об'єкта приватизації - нежилых приміщень площею 93,9 кв. м розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А» за методом зниження ціни.

Оголошення про продаж на аукціоні за методом зниження ціни об'єкта приватизації нежилых приміщень площею 93,9 кв. м, розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А», було опубліковано в офіційному виданні газети «Хрещатик» у номері №44 (4957) від 21.04.2017, з визначенням основних умов продажу.

Проведення аукціону знову доручено Товарній біржі «Перша універсальна біржа «Україна».

Згідно поданої заявки на продаж від 21.04.2017 реєстраційний номер №21/04-17 визначено дату проведення аукціону «18 травня 2017 року» початкова ціна продажу нежилых приміщень площею 93,9 кв. м, розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А» становить 2 361 321,60 грн. Кожен наступний крок аукціону визначено: зі знижкою 5% та з надбавкою 10% від початкової ціни.

Також, було змінено місце проведення аукціону та адресу для прийому заяв для участі.

З наявних матеріалів приватизаційної справи слідує, що бажання взяти участь виявило 5 покупців та відповідно подали заяви: ФОП Прокопенко Ж.В. (заява від 12.05.2017), Череп С.В. (заява від 10.05.2017), ТОВ «ТВЦ САТЕЛІТ» (заява від 05.05.2017), ТОВ «Бондар та Бондар «Ековіс» (заява від 12.05.017), ТОВ «ТЕМПО ГРУПП» (заява від 12.05.2017), а також сплачені реєстраційні та гарантійні внески.

Останній день прийому заяв для участі - становить 3 дні до дати проведення аукціону, в даному випадку - до 15 травня 2017 року.

До участі в аукціоні було допущено 2 учасника, а саме: ФОП Прокопенко Ж.В. (заява від 12.05.2017), Череп С.В. (заява від 10.05.2017), за участю яких, відповідно і відбувся аукціон з продажу об'єкта.

Іншим бажаним прийняти участь відмовлено з наступних причин.

З листа Товарної біржі «Перша універсальна біржа «Україна» від 15.05.2017 №1 слідує, що у документах на участь в аукціоні від:

- ТОВ «ТВЦ САТЕЛІТ» відсутній документ, що підтверджує наявність та розмір, або відсутність частки держави – України в статутному капіталі та майні товариства (відповідно до встановленої форми заяви); наданий Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань не актуальний (дата формування 06.09.2016); надані документи про фінансово-майновий стан не підтверджують фінансову спроможність придбати зазначений об'єкт аукціону;

- ТОВ «ТЕМПО ГРУПП» відсутній документ, що підтверджує наявність та розмір, або відсутність частки держави – України в статутному капіталі та майні товариства (відповідно до встановленої форми заяви); надані документи про фінансово-майновий стан не підтверджують фінансову спроможність придбати зазначений об'єкт аукціону (в наданих фінансових звітах за 2016 та 1 кв. 2017 років від'ємний баланс);

- ТОВ «Бондар та Бондар «Ековіс» надані довідки, у тому числі рішення про участь в аукціоні з придбання об'єкта приватизації, адресовані не організатору аукціону.

Про відмову в участі ТОВ «ТВЦ САТЕЛІТ», який подав заяву 05.05.2017 був повідомлений листом від 15.05.2017 №4.

Звертаємо увагу, що державні органи приватизації – Фонд державного майна України, регіональні відділення фонду відповідно до Порядку подання та розгляду заяви про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та заяви на участь в аукціоні, конкурсі щодо об'єктів державної власності груп А, Д та Ж», затвердженого наказом Фонду Державного майна України від 17.04.1998 №772 зі змінам, внесеними згідно з наказом від 12.09.2016 №1681 про причини відмови у прийнятті участі протягом трьох днів з дня надходження документів.

Також, відповідно до Порядку подання та розгляду заяви про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та заяви на участь в аукціоні, конкурсі щодо об'єктів державної власності груп А, Д та Ж» затвердженого наказом Фонду Державного майна України від 17.04.1998 №772 зі змінам, внесеними згідно з наказом від 12.09.2016 №1681 та Порядку з продажу об'єктів малої приватизації шляхом викупу, на аукціоні (в тому числі за методом зниження ціни, без оголошення ціни), за конкурсом з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону» затвердженого наказом Фонду Державного майна України від 02.04.2012 №439 зі змінам, внесеними згідно з наказом від 09.09.2015 №1325 не визначено вимоги показників фінансово-господарської діяльності, на підставі яких біржа або орган приватизації можуть зробити висновок про фінансову неспроможність учасника конкурсу сплатити вартість об'єкту приватизації.

Про відмову в участі ТОВ «ТЕМПО ГРУПП», був повідомлений листом від 15.05.2017 №6.

Також, звертаємо увагу, що всі заяви від 5 бажуючих взяти участь були прийняті організатором аукціону та яким, присвоєно реєстраційний номер.

Відповідно до протоколу №1 про підсумки аукціону з повторного продажу за методом зниження ціни об'єкта приватизації – нежилих приміщень аукціон відбувся 18 травня 2017 року за участю двох учасників, а саме ФОП Прокопенко Ж.В. та Черпа С.В.

Переможцем аукціону визначено фізичну особу Черпа С.В., який придбав об'єкт за ціною продажу 1 652 926,00 грн., що нижча від початкової ціни на 708 395,6 гривень.

Враховуючи вищевикладене, за умови участі в аукціоні більшої кількості учасників, (наприклад, якщо до участі було допущено ТОВ «ТВЦ САТЕЛІТ» та ТОВ «ТЕМПО ГРУПП», які можливо б усунули недоліки в документах), існувала реальна ймовірність продажу об'єкта приватизації, як мінімум розрахунково на 10% нижче стартової ціни, що становить 2 125 190,00 грн., та перевищує ціну продажу на 472 264,00 гривень та уникнення конфліктної ситуації.

Висновок.

Таким чином, внаслідок ймовірного звуження конкуренції під час проведення аукціону з продажу об'єкту приватизації - нежилых приміщень площею 93,9 кв. м розташованих за адресою м. Київ, вул. Городецького Архітектора, 12/2/3, літ. «А» створено ризик втрат Департаментом комунальної власності м. Києва розрахунково в сумі 472 264,00 гривень. Договір купівлі-продажу не укладений, об'єкт залишається в комунальній власності. Щодо організації аукціону тривають судові спори, жодне з судових рішень, на час даного підготовки даного аудиторського звіту, не набрало законної сили.

Отже, на думку аудиту, внаслідок суб'єктивних висновків про неплатоспроможність суб'єктів господарювання та своєчасного не реагування на формальні порушення при отриманні заяв від учасників, (за умови платоспроможності відповідних потенційних учасників та їх бажання прийняти участь у процедурах торгів на аукціоні), організатором аукціону разом з Департаментом створені такі умови окремих аукціонів, які можливо перешкодили їх максимальній результативності за рахунок відсутності необхідної конкурентності.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Порядок проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни, затвердженого наказом від 09.09.2015 №1325

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Договори про співробітництво з товарними біржами, результати проведених аукціонів протягом 2015-2017 років, у тому числі приватизаційні справи, протоколи, паспорти та інше.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А., заступник директора Департаменту комунальної власності – начальник управління приватизації та корпоративних прав Береговий Ю.М., заступник начальника управління приватизації та корпоративних прав Кузьменко А.Г.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

В усних поясненнях, наданих заступником директора Департаменту комунальної власності – начальником управління приватизації та корпоративних прав Береговим Ю.М., заступником начальника управління приватизації та корпоративних прав Кузьменко А.Г., щодо перебігу судових спорів зазначалось, що рішенням Господарського суду міста Києва від 07.06.2017 у справі № 910/6453/17 вимоги ТОВ «Темпо Груп» про визнання недійсними результатів аукціону з продажу нежилых приміщень загальною площею 177,6 кв.м., розташованих за адресою: м. Київ, вул. Терещенківська, 13, літ. «А» були задоволені в повному обсязі.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 04.09.2017 рішення Господарського суду міста Києва від 07.06.2017 у справі № 910/6453/17 про задоволення позову скасовано та прийнято нове рішення, яким у задоволенні позову ТОВ «Темпо Груп» до Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого

органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Універсальної товарної біржі «Національні ресурси», за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідачів - Київської міської ради, про визнання недійсними результатів аукціону, відмовлено повністю.

Інші судові рішення щодо зазначеного об'єкту приватизації, на час підготовки даного аудиторського звіту, не набрали законної сили. Однак рішенням Господарського суду м. Києва від 17.10.2017 у справі № 910/14506/17 відмовлено в задоволенні позову ТОВ «Темпо Групп» до Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та ТОВ «РЕНТ ІНВЕСТМЕНТ ГРУП», третя особа: приватний нотаріус Литвин А.С. про визнання договору купівлі-продажу нежитлового приміщення № 8/17 загальною площею 177,60 кв.м, яке розташоване в м. Києві на вул. Терещенківська, 13, літ. «А» укладений між Департаментом та ТОВ «Рент Інвестмент Груп» недійсним.

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст:	Внести зміни в договори про співробітництво з товарними біржами в частині зміни прав та відповідальності сторін, зокрема, щодо організації та проведення продажу в електронній формі на аукціонах об'єктів малої приватизації.
Очікуваний результат:	Підвищення результативності аукціонів в частині збільшення кількості продаж та дохідності операцій, а також забезпечення запобігання корупції
Відповідальний:	Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А.
Термін врахування:	01.01.2018

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів

(в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-сть	Сума
Недолік/проблема управлінсько-організаційного характеру, які пов'язані з неправильним розподілом повноважень, функцій та їх виконання	1	

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА

(в тисячах гривень)

	К-сть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями									
Неефективно	2			2	7 467,8	1 053,7			
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 4

Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва	Бюджет:	так
Процес:	Вибір форми проведення аукціонів.	Період скоєння (рік):	2014-2017 роки
ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ			
Вибір форми проведення аукціонів в частині забезпечення ефективних та сучасних технологій.			
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
Невикористання протягом 2016-2017 років вимог наказу Фонду державного майна від 09.09.2015 №1325 щодо проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціонах може бути однією з причин недостатньої результативності в процесі отримання доходів від приватизації, а також ймовірності наявності ризиків узгодженої поведінки учасників аукціонів та домовленості між іншими сторонами приватизаційного процесу.			
ПРИЧИНИ			
Управлінські рішення Департаменту щодо реалізації Програми приватизації в частині незабезпечення конкурентного середовища та нехтування можливістю використання альтернативних сучасних методів продажу комунального майна.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризиків та втрати)			
Недостатня результативність в процесі отримання доходів від приватизації, а також наявність ризиків узгодженої поведінки учасників аукціонів та домовленості між іншими сторонами приватизаційного процесу.			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
<p>З метою забезпечення впровадження сучасних технологій продажу об'єктів приватизації та залучення більш широкого кола потенційних покупців, на виконання вимог «Порядку проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни, затвердженого наказом ФДМУ від 09.09.2015 №1325, протягом 2016-2017 років Фондом державного майна України всі об'єкти малої приватизації в областях, реалізовані із застосуванням електронної форми аукціонів, а саме: жодного класичного аукціону з продажу відповідних об'єктів в 2016 та 2017 роках не проводилось.</p> <p>З огляду на зазначене, в рамках державної програми приватизації Фонд державного майна України має на меті перенести всю малу приватизацію на електронні аукціони. Як неодноразово зазначали на офіційному сайті ФДМУ (http://www.spfu.gov.ua), основна база малої приватизації на сьогодні – це об'єкти, які безрезультатно виставлялися по 10-20 разів на класичних аукціонах. Після старту електронних аукціонів Фондом було продано низку неліквідів об'єктів на суму в майже 400 тис. гривень.</p> <p>Зокрема, на офіційному сайті ФДМУ з метою організації прозорого приватизаційного процесу онлайн створено спеціальну рубрику «Електронні аукціони», де розміщено всю інформацію про об'єкти, які продаються у такий спосіб.</p> <p>З метою співставлення показників результативності аналогічних процесів приватизації під час аудиту порівняно загальні обсяги даних фінансових операції з часткою в них аукціонів, проведених із зменшенням ціни, за результатом яких станом на 14.07.2017 Департаментом та Фондом державного майна України здійснено продаж об'єктів малої приватизації, (вибірка станом на 14.07.2017 запропонована Фондом), а саме:</p>			
Управління продажу об'єктів малої приватизації Фонду державного майна України	Управління приватизації та корпоративних прав Департаменту комунальної власності міста Києва		

		з них зменшення стартової ціни				з них зменшення стартової ціни	
36 електронних аукціонів	58 020,2 тис грн.	473,8 тис. грн	0,8%	6 класичних аукціонів	21 865,0 тис. грн.	6 952,2 тис. грн.	32%

Отже, відповідно до інформації ФДМУ показник результативності щодо частки аукціонів з продажу нежитлових приміщень в областях України за період з 01.01.2017 по 14.07.2017, проведених за методом зменшення стартової ціни, набагато менший порівняно з відповідним показником Департаменту: 0,8% проти 32%.

Проте, показник щодо кількості нерезультативних аукціонів (продаж майна не відбувся) за період з 01.01.2017 по 01.09.2017 навпаки вище у ФДМУ (з 1415 оголошених аукціонів не відбулись 1254 або 89%), ніж в Департаменті (з 41 оголошених аукціонів не відбулись 19 або 46%).

Встановлено, що протягом 2014-2017 років кількість не проведених аукціонів, заявки на яких були оголошені, в цілому результативніше в порівнянні з аналогічними показниками ФДМУ, а саме:

Таблиця №23

Рік	Управління приватизації та корпоративних прав Департаменту комунальної власності міста Києва				Управління продажу об'єктів малої приватизації Фонду державного майна України			
	Кількість оголошених аукціонів	у тому числі			Кількість оголошених аукціонів	у тому числі		
		Кількість результативних	нерезультативні			Кількість результат	нерезультативні	
			кількість	%			кількість	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2014	21	15	6	29				
2015	27	17	10	37				
2016	28	11	17	61	628	80	548	87
станом на 01.09.2017	13	11	2	15	787	81	706	90
Всього	89	54	35	39	1415	161	1254	89

Отже, для досягнення максимальної економічної вигоди в частині продажу майна за ціною, яка не нижче оціночної вартості, необхідно ретельно організовані аукціони із залученням кількості покупців, яка може забезпечити конкурентність між ними.

Результати аналізу свідчать, що електронні аукціони, або інші форми сучасної організації продажів, (з мінімальної зайнятості у відповідному процесі людського фактору в частині суб'єктивного впливу на його результат), забезпечують більш високу результативність процесу.

Слід зазначити, що протягом 2017 року Департаментом внутрішнього фінансового контролю та аудиту за результатом проведеного експрес-аналізу вже було рекомендовано Департаменту комунальної власності м. Києва про зміну формату проведення заходів приватизації, зокрема, проведення переговорів із представниками Міністерства економічного розвитку та торгівлі щодо створення умов - для продажу комунального майна за допомогою електронної системи ProZorro.Sale відповідно до листів від 28.04.2017.

Однак, у відповідь (лист від 29.06.2017 №062/11/13-6481) Департамент повідомив про неможливість виконання цих рекомендацій при приватизації, посилаючись на нормативну неурегульованість застосування електронної системи ProZorro.Sale при приватизації комунального майна.

Доцільність цієї рекомендації підтверджується фактом прийняття в подальшому наказу ФДМУ від 19.07.2017 №1143, який набрав чинності 12.09.2017, про затвердження «Порядку проведення пілотного проекту з продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі». Пороте, невиконання рекомендації і надалі створює загрозу ігнорування висновків аудиту та невжиття рекомендованих заходів у майбутньому.

Висновок.	
<i>Протягом 2015-2017 років вся приватизація комунальних об'єктів групи А шляхом продажу на аукціоні проводилась у форматі класичних аукціонів, крім продажу в 2015 році на аукціоні в електронній формі об'єкту приватизації групи Е - пакету акцій Публічного акціонерного товариства «Науково-виробничий центр «Борщагівський хіміко-фармацевтичний завод».</i>	
<i>Державними органами приватизації - Фондом державного майна України і регіональними відділеннями з 2015 року додатково введено нову форму проведення аукціонів відповідно до наказу Фонду від 09.09.2015 №1325, яким затверджено «Порядок проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни». З прийняттям цього наказу Фондом державного майна України і регіональними відділеннями всі аукціони проводяться лише в електронній формі На переконання Фонду, електронні аукціони можуть забезпечити більш високу результативність процесу завдяки централізації даних, громадському контролю та розширенню кола потенційних покупців, мінімізуючи ризики узгодженості між учасниками аукціонів та/або домовленості інших сторін.</i>	
ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ	
Порядок проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни, затвердженого наказом від 09.09.2015 №1325	
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ	
Результати проведених аукціонів протягом 2015-2017 років, у тому числі приватизаційні справи, протоколи, паспорти та інше.	
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ	
Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А., заступник директора Департаменту комунальної власності – начальник управління приватизації та корпоративних прав Береговий Ю.М., заступник начальника управління приватизації та корпоративних прав Кузьменко А.Г.	
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ	
КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)	
РЕКОМЕНДАЦІЇ	
Зміст:	З метою мінімізації конфліктних ситуацій та уникнення ризиків, пов'язаних з імовірністю узгодженої поведінки організаторів аукціонів, їх учасників – потенційних покупців, необхідно забезпечити проведення аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації лише в електронній формі відповідно до вимог «Порядку проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни», затвердженого наказом від 09.09.2015 №1325 у тому числі із застосуванням електронної торгової системи «ProZotto.Продажі» відповідно до «Порядку проведення пілотного проекту з продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZotto.Продажі», затвердженого наказом від 19.07.2017 №1143.
Очікуваний результат:	Підвищення результативності аукціонів в частині збільшення кількості продаж та дохідності операцій, а також забезпечення запобігання корупції
Відповідальний:	Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А.

Термін врахування:	01.01.2018								
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів (в тисячах гривень)									
Категорія порушень						К-сть	Сума		
Недолік/проблема управлінсько-організаційного характеру, які пов'язані з неправильним розподілом повноважень, функцій та їх виконання						1			
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА (в тисячах гривень)									
	К-сть пору- шень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями									
Неефективно									
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 5			
Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва		Бюджет: так
Процес:	Вибір форми проведення аукціонів.		Період скоєння (рік): 2014- 2017роки
ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ			
Організація проведення аукціонів в частині застосування сучасних технологій продажу, у тому числі електронної торгової системи «ProZorro.Продажі»			
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
Департаментом досі застосовуються класичні аукціони, у той час коли існують більш ефективні форми - електронних аукціонів, які застосовуються ФДМУ, а також електронна торгова система «ProZorro.Продажі, які забезпечують більш високу результативність процесу завдяки централізації даних, громадському контролю та розширенню кола покупців, та мінімізують ймовірні ризики узгодженості учасників аукціонів та/або домовленості інших сторін.			
ПРИЧИНИ			
Бездіяльність посадових осіб Департаменту щодо пошуку ефективних шляхів продажу комунального майна та неврахування рекомендацій ДВФКА про зміну формату проведення заходів приватизації відповідно до листів від 28.04.2017 №070-2-1-05/1010 та від 16.06.2017 №070-2-1-05/1366.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик та втрати)			

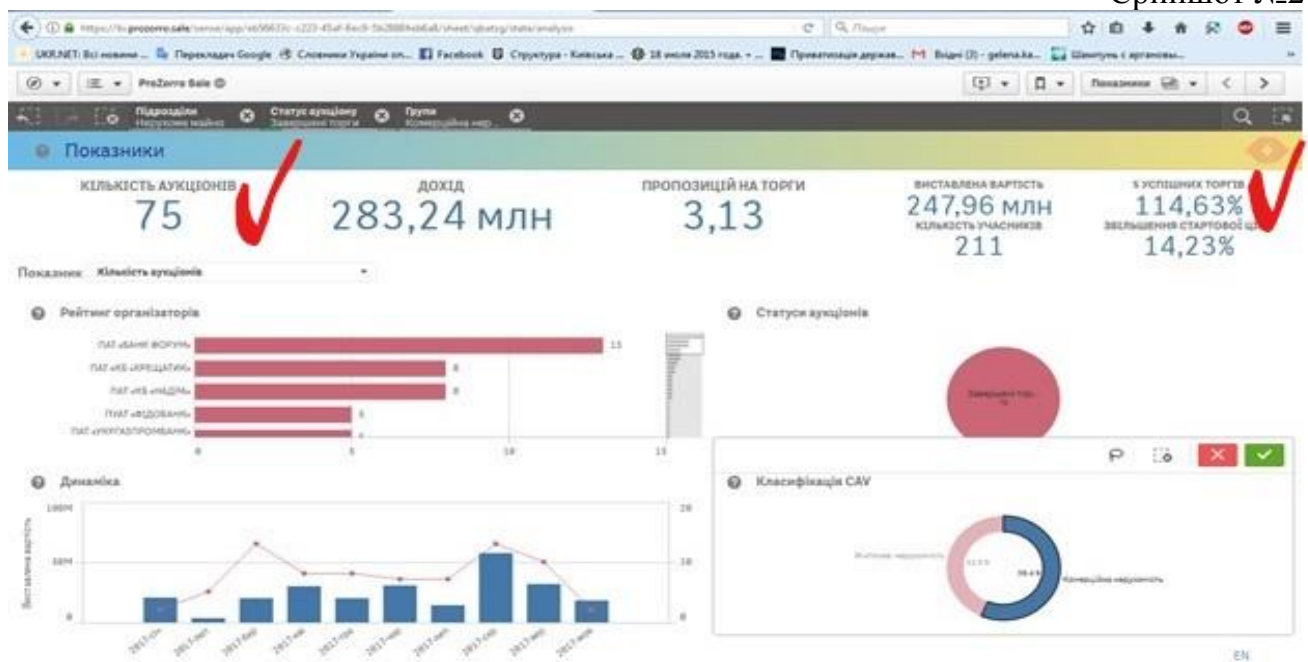
Неконструктивна позиція Департамент щодо заперечень наявності проблеми, перекладання відповідальності на інших учасників процесу та посилення на нормативну недосконалість, що створює загрозу в подальшому ігнорування висновків аудиту щодо наявності ризиків узгодженої поведінки серед учасників аукціонів та домовленостей між іншими сторонами приватизаційного процесу, а також перекладання Департаментом відповідальності на інших учасників процесу.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Під час аудиту в рамках обґрунтування необхідності врахування рекомендацій, наданих аудитором листами від 28.04.2017 №070-2-1-05/1010 та від 16.06.2017 №070-2-1-05/1366, та з метою підготовки необхідного аналізу до роботи робочої групи по розробці порядку продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі», створеної відповідно до розпорядження Київського міського голови Кличка В.В. від 05.10.2017 №778, проводився детальний аналіз показників результативності електронної торгової системи «ProZorro.Продажі» згідно з даними офіційного сайту <https://prozorro.sale>.

Встановлено, що станом на 27.10.2017 року кількість завершених аукціонів з продажу нерухомого комерційного майна становлять 75 об'єктів.

Скриншот №24



Під час аудиту суцільним методом шляхом пооб'єктного дослідження предмету 75 аукціонів визначено перелік об'єктів, розташованих в м. Києва, в кількості 27, та складено відповідний перелік.

Аналіз завершених аукціонів з продажу нежитлових приміщень по місту Києву, проведених електронною торговою системою «ProZorro.Продажі»

за період з 01.01.2017 по 26.10.2017

Таблиця №25 (тис. грн.)

№ п/п	Об'єкт продажу	Початкова ціна першої торги	Стартова ціна реалізації лоту	№ торгів	Ціна продажу	Ціна продажу за кв. м	Різниця між ціною продажу та початковою ціною	Різниця між ціною продажу та стартовою ціною
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Комерційна нерухомість, загальною площею 294,20 кв.м. за адресою: м.Київ, вул. Богданівська, буд.24 та основні засоби у кількості 597 шт.		5 011 908,7	3	5 070 000,0	17 233,2		58 091,3
2	Нежитлове приміщення, офіс, площа 145,00 м ² , який розташований за адресою - м. Київ, вул. Харківське шосе, 19 та основні засоби у кількості 119 од.	2 190 968,9	1 971 872,0	2	2 600 000,0	17 931,0	409 031,1	628 128,0
3	Обладнання (виробничі лінії для нанесення металевих покриттів: «БІ-ДЖО-1» ТУ У 28,5-31175832-001:2005 мах ф 610 Б=18,5м.,» «БІ-ДЖО-2» ТУ У 28,5-31175832-001:2005 мах ф 730 Б=25,0 м, загальною площею 4098,4 кв.м. що розташовані за адресою: м.Київ, вул. Академіка Бутлерова, 4		10 713 236,1	3	10 850 100,0	2 647,4		136 863,9
4	Нерухоме майно (нежитлова будівля мінімаркету, заг.пл. - 2166,2 кв.м.), за адресою: м. Київ, вул. Микільсько – Слобідська, б. 2Г		21 480 615,2	4	42 000 002,0	19 388,8		20 519 386,8
5	Нерухоме майно із 6 будівель (загальною площею 2857,2 кв.м) за адресою: м. Київ, вул. Перспективна, буд. 3		17 594 716,7	3	17 770 665,0	6 219,6		175 948,3
6	Нежитлі приміщення, м.Київ, вул.Малевича Казимира, будинок 86. Загальною площею (707,3 кв.м)	5 213 508,3	5 213 508,3	1	5 265 645,0	7 444,7	52 136,7	52 136,7
7	Нежитлі приміщення, що знаходяться за адресою: м.Київ, вул.Малинська, 20, площа 1058,8 кв.м	5 340 001,9	3 738 001,3	4	4 001 000,0	3 778,8	-1 339 001,9	262 998,7
8	Нежитлове приміщення та основні засоби. Комерційна нерухомість, офіс, м. Київ, вул. Микільсько-Ботанична, 6/8, площею 391,8 кв.м та основні засоби в кількості 967 од.	8 583 388,4	8 583 388,4	1	8 669 333,9	22 126,9	85 945,5	85 945,5
9	Нежитлі приміщення 3-го поверху (в літ. «А») загальною площею 468,6 м.кв., за адресою: м. Київ, бул. Івана Теніса, 16 (бульвар Вацлава Гавела, 16)	3 368 697,9	3 368 697,9	1	4 500 000,0	9 603,1	1 131 302,2	1 131 302,2
10	Нежитлове вбудоване приміщення I поверху загальною площею 42,9 м.кв., за адресою: м.Київ, вул. Волинська, 25	953 270,4	953 270,4	1	1 030 000,0	24 009,3	76 729,6	76 729,6
11	Нежитлове вбудоване приміщення I поверху загальною площею 95,5 за адресою: м.Київ, вул. Свободи, 5	1 952 082,6	1 952 082,6	1	2 100 000,0	21 989,5	147 917,4	147 917,4
12	Нежитлові приміщення з № 1 по № 9 (групи приміщень № 224) в літ. А, загальною площею 51,0 кв. м. Що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Маршала Жукова, 31-А	827 820,0	827 820,0	1	836 100,0	16 394,1	8 280,0	8 280,0
13	Нерухоме майно (Гаражний бокс в підземній автостоянці загальною площею 22,5 кв.м., який розташований за адресою: м. Київ, вул. Княжий Затон, будинок 11, гараж № 15)	180 956,2	180 956,2	1	245 500,0	10 911,1	64 543,8	64 543,8
14	Нежитлові офісні приміщення першого та четвертого поверхів, пл. Спортивна, 3, загальною площею 647,10 м.кв. Вартість - 15 787 685,85 грн., в т.ч. ПДВ	15 871 048,7	15 871 048,7	1	16 800 500,0	25 962,8	929 451,4	929 451,4
15	Нерухомість (нежитлова): Нежитлове приміщення м.Київ, бул.Чоколовський, буд.16а, заг.пл. 321,4 кв.м. ін.номер (3081064).	3 378 657,1	3 378 657,1	1	3 500 100,0	10 890,2	121 442,9	121 442,9
16	Нежитлі приміщення, м.Київ, вул.Малевича Казимира, будинок 86 (811,0 кв.м)	8 375 602,5	8 375 602,5	1	8 460 000,0	10 431,6	84 397,5	84 397,5
17	Нерухоме майно (Нежитлі приміщення, м.Київ, вул.Малевича Казимира, будинок 86 (1911,7 кв.м)	14 091 140,7	12 682 026,6	2	15 500 100,0	8 108,0	1 408 959,3	2 818 073,4
18	Нерухомість м. Київ, вул. Кудрі Івана, буд. 5, площа 497,9 кв. м	5 929 129,7	5 929 129,7	1	5 988 450,0	12 027,4	59 320,3	59 320,3
19	Нежитлі приміщення (в літ. Е) першого поверху, загальною площею 548,0 кв. м., та основні засоби за адресою: м. Київ, провулок Бехтеревський, будинок 14	8 578 552,1	8 578 552,1	1	9 277 886,0	16 930,4	699 333,9	699 333,9
20	Нежитлі приміщення з № 1 по № 12 від (групи приміщень № 132) в літ. «А», загальною площею 122,60 кв. м., за адресою: місто Київ, вулиця Мечнікова, 10/2 (десять дріб дв)	1 407 006,9	1 407 006,9	1	1 421 077,0	11 591,2	14 070,1	14 070,1
21	Нежитлове приміщення №104 (в літері А), м. Київ, вул. Желязова, 10А, загальна площа 278,9 кв.м., 1-й поверх та підвал у багатоповерховому житловому будинку	2 531 808,6	2 025 446,8	3	2 045 701,3	7 334,9	-486 107,2	20 254,5
22	Нежитлове приміщення площею 179,9 кв.м. за адресою: м. Київ, вул.Барбоса Анрі,58/1 (I-й поверх 5-ти поверхового житлового будинку) Основні засоби у кількості 6 одиниць		5 179 214,7	4	6 300 200,0	35 020,6		1 120 985,3
23	Ціпний майновий комплекс загальною площею: 15391,4 кв. м. Київ, вул. Дегтярська 25-А	68 332 844,2	47 832 990,9	4	48 790 000,0	3 170,0	-19 542 844,2	957 009,1
24	Нежитлі приміщення підвалу, I-IV поверхів загальною площею 562,7 кв. м За адресою: м. Київ, вул. Андрієвський узвіз, 28-Б	15 159 600,0	13 643 640,0	2	13 780 200,0	24 489,4	-1 379 400,0	136 560,0
25	Нежитли будівля загальною площею 977,8 м.кв, земельна ділянка площею 0,1531 га та основні засоби в кількості 105 од. за адресою: м. Київ, вул. Леніна (Бортнич), 39	3 212 171,4	3 212 171,4	1	3 247 500,0	3 321,2	35 328,6	35 328,6
26	Нерухомість (нежитлова): Нежитлові адміністративно-офісні приміщення за адресою: м. Київ, вул. Червонопрапорна (Пирогівський шлях), буд. 34, літера LXI, заг.пл. 1 880,50 кв.м	8 262 475,2	5 783 732,6	4	5 842 570,0	3 098,7	-2 419 905,2	58 837,3
27	Нежитли будівля (літ. А) загальною площею 1487,2 кв. м за адресою: м. Київ, вул. Кирилівська (Фрунзе), буд. 47, що належить ПАТ «БАНК ФОРУМ»; основні засоби у кількості 1046 одиниць, що належать ПАТ «БАНК ФОРУМ»; основні засоби у кількості 184 одиниць, що належать ПАТ «УНІКОМБАНК»		11 325 310,9	2	11 440 000,0	7 692,3		114 689,1
		183 740 731,4	226 814 604,7		257 332 630,2	12 405,0		30 518 025,5

Аудиторами досліджені аналогічні показники результативності продаж об'єктів комунальної власності м. Києва і встановлено:

- в 2016 році - 1 з 11 об'єктів проданий з перевищенням початкової ціни продажу;
 - станом на 01.10.2017 - 2 з 11 об'єктів продані з перевищенням початкової ціни продажу.

Таблиця № 26 (тис. грн.)

№	2016 рік				2017 рік (станом на 01.09.2017)			
	Назва об'єкта, адреса	Вартість оцінки (стартова ціна)	Ціна продажу, грн	Різниця ціни продажу від стартової ціни (розрахунково ст.4 - ст.3)	Назва об'єкта, адреса	Вартість оцінки (стартова ціна)	Ціна продажу, грн	Різниця ціни продажу від стартової ціни (розрахунково ст.8 - ст.7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ МАЛА ЖИТОМИРСЬКА №9 ЛІТ Б	915 240,0	640 668,0	-274 572,0	НЕЖИЛА БУДІВЛЯ ЦУСЄВА №23/9 ЛІТ Б	739 956,0	517 969,2	-221 986,8
2	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ МАЛА ЖИТОМИРСЬКА №15 ЛІТА	969 720,0	678 804,0	-290 916,0	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ БЕРЕЗНЯКІВСЬКА №28 ЛІТ А	1 699 400,0	1 189 608,0	-509 792,0
3	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ АНТОНОВИЧА №3 ЛІТ Б	3 662 400,0	2 563 680,0	-1 098 720,0	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ НИЖНІЙ ВАЛ №31/18	7 118 160,0	7 118 160,0	0,0
4	НЕЖИЛИ БУДІВЛІ (Є-261,5 кв. м, В-26,7 кв. м, Г-6, кв. м, Д-23,1 кв. м, Е-314,1 кв. м, Є-316,4 кв. м, І-39 кв. м) КАЙСАРОВА №7 ЛІТ Б, В, Г, Д, Е, Є, І	5 475 000,0	3 832 500,0	-1 642 500,0	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ ТЕРЕЩЕНКІВСЬКА №13 ЛІТ А	5 814 840,0	5 814 840,0	0,0
5	НЕЖИЛА БУДІВЛЯ ЧОРНОБІЛЬСЬКА №8 ЛІТ А	3 222 000,0	2 255 400,0	-966 600,0	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ ШЕВЧЕНКА ТАРАСА №11 ЛІТ А	6 555 720,0	5 244 576,0	-1 311 144,0
6	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ ЛУМУМБИ ПАТРИСА №19 ЛІТ А	1 124 280,0	674 568,0	-449 712,0	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ СВИТЛИЦЬКОГО №23 ЛІТ А	1 979 880,0	1 979 880,0	0,0
7	НЕЖИЛА БУДІВЛЯ ГРУШЕВСЬКОГО МИХАЙЛА №3- в ЛІТА	2 338 461,6	2 572 308,0	233 846,4	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ ЧЕРВОНОАРМІЙСЬКА №4 ЛІТЕРА Б	45 133 497,0	54 160 198,0	9 026 701,0
8	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ ШОЛОМ-АЛЕЙХЕМА №10А ЛІТ А	11 347 680,0	7 943 376,0	-3 404 304,0	НЕЖИЛА БУДІВЛЯ ГОЛОСІВСЬКИЙ ПРОСП. №107 ЛІТ А	534 900,0	1 042 369,0	507 469,0
9	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ МИКОЛАЙЧУКА ІВАНА (стара назва - СЕРАФИМОВИЧА) №15а ЛІТА	5 344 560,0	4 275 648,0	-1 068 912,0	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ ГАГАРИНА ЮРІЯ ПРОСП. №3 ЛІТ А	4 908 240,0	4 908 240,0	0,0
10	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ ПЕРОВА БУЛЬВ №2/1 ЛІТ А	4 331 880,0	3 682 098,0	-649 782,0	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ МАПА ЖИТОМИРСЬКА №9	791 040,0	791 040,0	0,0
11	окр інд визн нер м у складі НЕЖ БУД ЛІТ Ад.ж.3.и(190.3.18 7,83 8,263.2.52.8);НДВІСИ.Е.К. Л. М(Й4 8) СТАРОВОКЗАЛЬНА №11 ЛІТ А, Д. Ж. 3, І.Е. К, Д, М	9 345 600,0	6 541 920,0	-2 803 680,0	НЕЖИЛИ ПРИМІЩЕННЯ ГАГАРИНА ЮРІЯ ПРОСП. №3 ЛІТ А	694 560,0	694 560,0	0,0
		48 076 821,6	35 660 970,0	-12 415 851,6		75 970 193,0	83 461 440,2	7 491 247,2

Слід зазначити, що предметом дослідження аудиту ефективності не є результати електронної торгової системи «ProZorro.Продажі», а завданням аудиту - не є оцінка результативності її роботи.

Але в рамках аналітичних порівнянь аналогічних показників результативності тотожним процесам, (або тим, що мають схожість), які проводяться суб'єктом аудиту, під час аудиту досліджені окремі операції з продажу нежитлових приміщень, проведених електронною торговою системою «ProZorro.Продажі».

Результати відповідних досліджень засвідчили, що протягом 2017 року електронною торговою системою «ProZorro.Продажі» здійснено реалізацію нерухомого майна, яке досить тривалий час не можливо було продати шляхом проведення електронних аукціонів окремими організаторами аукціонів).

Наприклад, нежилі приміщення, за адресою м. Київ, вул. Малевича Казимира, будинок 86, загальною площею 707,3 кв. м, оціночна вартість якого складає 2 073 407,0 грн., визначена станом на 01.04.2015 суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Стоун Брідж».

Інформація щодо незалежної оцінки:					
Назва оцінювача (СОД)	Товариство з обмеженою відповідальністю ТОВ «Стоун Брідж» (на підставі Договору № 13 від 01.04.2015)				
Сертифікат №	сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 16307/14 від 16 квітня 2014 року				
Дата оцінки	01.04.2015				
Оціночна вартість	2 073 407,00				
Журнал торгів:					
№	Дата проведення	Початкова вартість	Зміна вартості в процесі торгів	Ціна продажу	Інше
1	17.02.2017	9194900,00	не продано	не продано	не продано
2	31.03.2017	8275410,00	не продано	не продано	не продано
3	21.04.2017	7447869,00	не продано	не продано	не продано
4	12.05.2017	6620328,00	не продано	не продано	не продано
5	26.05.2017	5792787,00	не продано	не продано	не продано

Відповідно до паспорту публічних торгів спроби продати даний об'єкт здійснювали не одноразово та безрезультатно починаючи з лютого 2017 року з початкової ціни в 9 194 900,00 грн.

Першим аукціоном, проведеним електронною торговою системою «ProZorro.Продажі», об'єкт було продано вартістю 5 265 645,00 грн., що вище стартової ціни на 52 137,00

гривень, стартова ціна складала 5 213 508,00 грн.

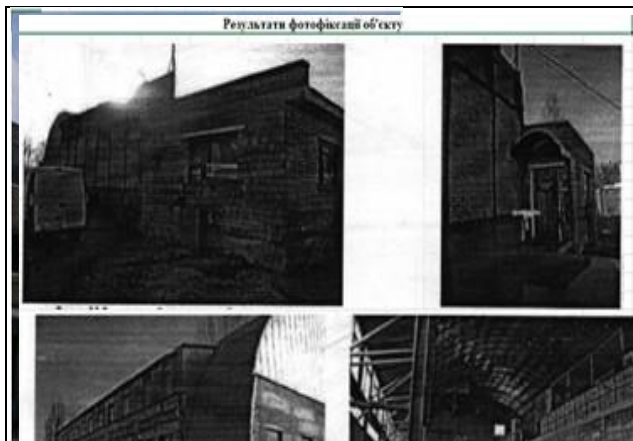
Аналогічний приклад, продажі нежилых приміщень, за адресою м. Київ, вул. Малевича Казимира, будинок 86, загальною площею 1911,7 кв. м, оціночна вартість якого складає 5 379 841,00 грн., визначене станом на 01.04.2015 суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Стоун Брідж».

Попередні спроби реалізації об'єкту, теж починаючи з лютого 2017 року з ціни в 24 852 100,00 грн. на електронних аукціонах не в електронній торговій системі «ProZorro.Продажі» були безрезультатними. Електронною торговою системою «ProZorro.Продажі» даний об'єкт було продано з другого аукціону (спроби) за ціною 15 500 100,00 грн., що вище стартової ціни, яка складала в системі 12 682 027,00 грн. на 2 818 073,00 гривень.

Інформація щодо незалежної оцінки:					
Назва оцінювача (СОД)	Товариство з обмеженою відповідальністю ТОВ «Стоун Брідж» (на підставі Договору № 13 від 10.04.2015 р.), ЄДРПОУ - 3617470				
Сертифікат №	сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 16307/14 від 16 квітня 2014 року				
Дата оцінки	01.04.2015				
Оціночна вартість	5 379 841,00				
Журнал торгів:					
№	Дата проведення	Початкова вартість	Зміна вартості в процесі торгів	Ціна продажу	Інше
1	17.02.2017	24852100,00	не продано	не продано	
2	31.03.2017	22366890,00	не продано	не продано	
3	24.04.2017	20130201,00	не продано	не продано	
4	15.05.2017	18117180,90	не продано	не продано	
5	30.05.2017	13604823,00	не продано	не продано	

Аналогічний приклад, продажі нежилых приміщень за адресою: м. Київ, вул. Малинська, 20 загальною площею приміщення - 428,8 кв.м., гаражі - 630 кв. м., оціночна вартість якого складає 2 070 534, 00 грн., визначене станом на 01.04.2015 суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Експертна компанія «ПРОФЕСІОНАЛ».

Даний об'єкт виставлявся в ситемі «ProZorro.Продажі» починаючи з 5 340 001,91 грн. та продано електронною торговою системою «ProZorro.Продажі» з четвертої спроби за ціною в 4 001 000,00 грн., що вище стартової на 262 998,7 грн.



1. ХАРАКТЕРИСТИКА МАЙНА (АКТИВУ)	
1.1. Назва активу	Нежитлові офісні приміщення 1 та IV поверхів загальною площею 647,10 кв.м, за адресою: м. Київ, площа Спортивна, будинок 3
1.2. Тип нерухомості	комерційна нерухомість
1.3. Вид нерухомості	офіс
1.4. Адреса об'єкта розташування	м. Київ, площа Спортивна, будинок 3
1.5. Площа (кв.м)	647,10
1.6. Наявність спеціалізація	ні
1.7. Наявність земельної ділянки	ні
1.8. Особливості інженерних систем	ні
1.9. Додаткові параметри	Сторони приміщення (2/2/20) загальною
2. ГРАФІЧНА МАТРИЦЯ	
2.1. Фотографія	
2.2. Ситуаційний план	приміщення в оцінюванні
2.3. Інше	

Інший приклад, продажі після неодноразових попередніх спроб реалізації майна (з 2015 року), в 2017 році продані нежитлові офісні приміщення першого та четвертого поверхів, загальною площею 647,10 кв., за адресою: м. Київ, площа Спортивна, будинок 3.

Інформація щодо невиконані об'єктів						
Назва об'єкта (СОД)	ТОВ «Е.Р.С.Т.Е.»					
Сертифікат №	16812/14 від 12.08.2014					
Дата оцінки	01.06.2015					
Основна вартість	24 748 200,00 грн					
Журнал торгів:						
№	Дата проведення	Початкова вартість	Початкова вартість	Вартість вартість в процесі торгів	Ціна продажу	Тип торгів
1	31.12.2015	29 707 316,24				Прямі торги
2	07.01.2016	20 734 184,02				Прямі торги
3	11.04.2016	24 602 936,13				Прямі торги
4	06.07.2016	21 676 633,14				Прямі торги

Даний об'єкт було продано електронною торговою системою «ProZorro.Продажі» з першої спроби вартістю 16 800 500,00 грн., даний лот виставлявся за ціною 15 871 048,65 грн., хоча оціночна вартість станом на 01.06.2015 визначена ТОВ «Е.Р.С.Т.Е.» становила 24 748 200,00 гривень. На інших електронних аукціонах не в системі «ProZorro.Продажі», об'єкт безрезультатно виставлявся на електронних аукціонах починаючи з грудня 2015 року з ціни в 29 707 316,24 гривень.

Також, (після неодноразових спроб з 2015 року) продано нерухоме майно із 6 будівель за адресою: м. Київ, вул. Перспективна, буд. 3.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА МАЙНА (АКТИВУ)	
1.1. Назва активу	Нежитлове майно - будівля зовнішнього оздоблення (сторона 3/2)
1.2. Тип нерухомості	комерційна нерухомість
1.3. Вид нерухомості	нерухомість спеціалізована
1.4. Адреса об'єкта розташування	м. Київ, вул. Перспективна, буд. 3
1.5. Площа (кв.м)	438,3
1.6. Наявність спеціалізація	відсутня
1.7. Особливості інженерних систем	ні
1.8. Назва активу	Нежитлове майно - будівля розподільчого пункту (сторона 2/2)
1.9. Тип нерухомості	комерційна нерухомість
1.10. Вид нерухомості	нерухомість спеціалізована
1.11. Адреса об'єкта розташування	м. Київ, вул. Перспективна, буд. 3
1.12. Площа (кв.м)	43,30
1.13. Наявність спеціалізація	відсутня
1.14. Особливості інженерних систем	ні



Інформація щодо невиконані об'єктів:									
Назва об'єкта	Площа торгів з об'єктом відповідальності «Е.Р.С.Т.Е.»								
Сертифікат №	16812/14 від 12.08.2014								
Дата оцінки	01.07.2015								
Основна вартість	29 385 650,00								
Журнал торгів:									
№	Дата проведення	Початкова вартість	Початкова вартість	Початкова вартість	Початкова вартість	Початкова вартість	ЗАГАЛЬНА початкова вартість лоту	Вартість вартість в процесі торгів	Тип торгів
1	10.06.15	8 157 600,00	809 450,00	1 765 320,00	1 340 100,00	29 377 520,00	8 096 000,00	50 077 300,00	не завершені торги
2	23.06.15	4 245 300,00	90 427,20	1 929 137,60	1 495 721,32	21 865 206,04	4 514 495,50	38 799 636,00	не завершені торги
3	30.11.15	5 620 342,82	864 125,55	1 729 123,92	1 345 708,15	19 479 264,44	5 603 646,29	34 010 152,40	не завершені торги
4	29.12.15	4 996 215,84	789 931,82	1 528 110,14	1 136 185,00	17 489 264,81	5 051 596,70	31 011 246,40	не завершені торги
5	29.02.16	4 371 688,86	671 692,10	1 337 096,38	1 046 661,92	15 303 054,23	4 420 147,11	27 152 340,60	не завершені торги
6	12.04.16	4 371 688,86	671 692,10	1 337 096,38	1 046 661,92	15 303 054,23	4 420 147,12	27 152 340,60	не завершені торги
7	26.05.16	4 371 688,86	671 692,10	1 337 096,38	1 046 661,92	15 303 054,23	4 420 147,12	27 152 340,60	не завершені торги
8	20.07.16	4 371 688,86	671 692,10	1 337 096,38	1 046 661,92	15 303 054,23	4 420 147,12	27 152 340,60	не завершені торги
9	04.02.17	4 371 688,86	671 692,10	1 337 096,38	1 046 661,92	15 303 054,23	4 420 147,12	27 152 340,60	не завершені торги
10	24.02.17	3 934 519,97	606 122,89	1 203 386,74	941 995,71	13 772 348,80	3 978 112,43	24 417 106,54	не завершені торги
11	16.03.17	3 934 519,97	606 122,89	1 203 386,74	941 995,71	13 772 348,80	3 978 112,43	24 417 106,54	не завершені торги
12	06.04.17	3 934 519,97	606 122,89	1 203 386,74	941 995,71	13 772 348,80	3 978 112,43	24 417 106,54	не завершені торги

Даний об'єкт продано електронною торговою системою «ProZorro.Продажі» з третього аукціону (спроби) вартістю 17 770 665,00 грн., даний лот виставлявся за ціною 17 594 716,73 грн., хоча оціночна вартість станом на 01.07.2015 визначена ТОВ «Е.Р.С.Т.Е.» становила 29 385 650,00 гривень. На інших електронних аукціонах не в системі «ProZorro.Продажі», об'єкт безрезультатно намагались реалізувати починаючи з 2015 року з ціни в 27 152 340,60 гривень.

Висновок.

Результати проведених досліджень свідчать, що форми сучасної організації процесів продажу (приватизації) майна з мінімальною зайнятістю у відповідному процесі людського фактору в частині суб'єктивного впливу на його результат, будь-то електронна торгова система «ProZorro.Продажі» або електронні аукціони, забезпечують більш високу результативність процесу завдяки централізації даних, громадському контролю та розширенню кола покупців, та мінімізують ймовірні ризики узгодженості серед учасниками аукціонів та/або домовленості інших сторін.

Враховуючи, що більшість об'єктів, які включені до Програми приватизації протягом 2011-2014 років до Переліку об'єктів, які підлягають приватизації шляхом аукціонів, на даний час не продані, відповідне майно має ознаки неліквідного.

Отже, органу приватизації необхідно провести детальний аналіз Програми приватизації на предмет пооб'єктного визначення перспектив приватизації, та враховуючи результати відповідного аналізу, визначити шляхи та методи реалізації кожного об'єкту окремо відповідно до встановлених критеріїв.

При проведенні відповідної роботи Департаменту необхідно взяти до уваги потенційні можливості аукціонів в електронній формі, у тому числі електронної торгової системи «ProZorro.Продажі» в частині результативної реалізації неліквідного майна.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Порядок проведення пілотного проекту з продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі», затверджений наказом ФДМА від 19.07.2017 №1143, постанова КМУ від 06.09.2017 №717 «Про реалізацію пілотного проекту щодо організації електронних торгів (аукціонів) з використанням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі».

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Показники офіційного сайту <https://prozorro.sale> та результати проведених аукціонів протягом 2015-2017 років, у тому числі приватизаційні справи, протоколи, паспорти та інше.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А., заступник директора Департаменту комунальної власності – начальник управління приватизації та корпоративних прав Береговий Ю.М., заступник начальника управління приватизації та корпоративних прав Кузьменко А.Г.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

В усних поясненнях, наданих заступником директора Департаменту комунальної власності – начальником управління приватизації та корпоративних прав Береговим Ю.М., заступником начальника управління приватизації та корпоративних прав Кузьменко А.Г., зазначалось, що відповідно до регламенту електронної торгової системи «ProZorro.Продажі», діючого на момент дослідження, аукціон відбувається тільки за умови наявності не менше двох учасників та з обов'язковим підвищенням стартової ціни не менше кроку аукціону, що складає 1 % від стартової ціни. При цьому стартова ціна на повторному аукціоні встановлюється нижче, від стартової ціни на попередньому аукціоні який не відбувся, у зв'язку з відсутністю попиту.

Регламент проведення аукціонів за методом зниження початкової ціни (голландські аукціони), які застосовуються органами приватизації, тільки починає впроваджуватися в системі «ProZorro.Продажі». Переважна більшість об'єктів до виставлення їх на продаж в електронній торговій системі «ProZorro.Продажі», безрезультатно реалізовувалась на електронних майданчиках інших організаторів по цінах вищих, які поетапно

знижувались і в ЕТС «ProZorro.Продажі» об'єкти почали виставлятися відповідно по нижчій стартовій ціні, ніж попередня.

Суцільний метод аналізу кожного аукціону на предмет визначення оціночної вартості або першої початкової ціни, кількості торгів, стартової ціни та ціни продажу, дає змогу чітко встановити лише стартову ціну в системі та ціну їх продажу. Перші (початкові) ціни продажу об'єктів, оціночні вартості (які приймаються на рівні балансової вартості або ж по даті вже не є актуальними), кількість безрезультативно проведених аукціонів до заведення їх у ЕТС «ProZorro.Продажі» встановити з достовірною точністю проблематично і це не є завданням аудиту, тому зазначені в таблиці дані можуть використовуватись лише довідково і стосуватися виключно відстежених показників електронних торгів в самій системі.

Враховуючи вищевикладене достовірно з'ясовано лише, що в електронній торговій системі «ProZorro.Продажі» за період з 01.01.2017 по 27.10.2017 продано нежитлових приміщень м. Києві на загальну суму 257 332,6 тис. грн., що на 12% або на 30 518,0 тис. грн. більше від стартової ціни, яка поетапно знижувалась у порівнянні з початковою (першою) ціною продажу.

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст:	З метою мінімізації конфліктних ситуацій та уникнення ризиків, пов'язаних з імовірністю узгодженої поведінки організаторів аукціонів, їх учасників – потенційних покупців, необхідно забезпечити проведення аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації лише в електронній формі відповідно до вимог «Порядку проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни», затвердженого наказом від 09.09.2015 №1325, у тому числі із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі» відповідно до «Порядку проведення пілотного проекту з продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі», затвердженого наказом від 19.07.2017 №1143. Розширити, окрім газети «Хрещатик», джерела інформування покупців про проведення приватизаційних заходів для забезпечення конкуренції, в тому числі з урахуванням рекомендацій, запропонованих експертами Антикорупційної ради, а також шляхом використання можливостей організаторів електронних аукціонів, у тому числі електронної торгової системи «ProZorro.Продажі».
Очікуваний результат:	Підвищення результативності аукціонів в частині збільшення кількості продаж та дохідності операцій, а також забезпечення запобігання корупції
Відповідальний:	Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А.
Термін врахування:	01.01.2018

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів

(в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-сть	Сума
Недолік/проблема управлінсько-організаційного характеру, які пов'язані з неправильним розподілом повноважень, функцій та їх виконання	1	

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА

<i>(в тисячах гривень)</i>									
	К-сть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями									
Неефективно	1								
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 6			
Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва	Бюджет:	так
Процес:	Управлінські рішення щодо своєчасної приватизації об'єктів комунальної власності	Період скоєння (рік):	2014-2017 роки
ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ			
Оцінка вартості майна, яке підлягає приватизації			
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
Встановлено, факт приватизації комунальних об'єктів в період масової кількомісячної акції протесту в центрі Києва. Так, у січні-березні 2014 року здійснено продаж чотирьох нежитлових приміщень, розташованих в історичному центрі Києва загальною площею 253,6 кв.м, за стартовою (оціночною) вартістю на загальну суму 1 985,6 тис. гривень. Продаж об'єктів у період, за яким слідувала девальвація гривні, на думку аудиту, міг призвести до ймовірних втрат доходів пов'язаних з девальваційними процесами.			
ПРИЧИНИ			
Невиважені управлінські рішення щодо часу проведення приватизаційних заходів.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризиків та втрат)			
Втрати доходів бюджету від приватизації			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
<p>Проблема №6. Визначення початкової ціни</p> <p>Детальний аналіз надходжень коштів від відчуження нежитлових приміщень в розрізі результатів аукціонів засвідчили наявність проблеми в частині недостатності механізму визначення в попередні роки початкової ціни об'єкта приватизації, яка б відповідала критеріям ринкових засад та соціально-економічним вигодам дійсності (станом на момент проведення операції з продажу майна – приватизації).</p> <p>Зауважимо, що проведений під час аудиту аналіз має спірний підхід в частині відсутності у аудиторів коректних механізмів та показників щодо об'єктивних цінних і майнових ретроспективних даних для спростування (або підтвердження) вартості оцінки нежитлових приміщень, застосованої організаторами аукціонів в процесі приватизації в попередні роки. Тому відповідний аналіз може бути предметом дослідження фахових експертів з питань продажу нерухомості.</p> <p>Однак, наголошуємо, що метою аудиту ефективності є виявлення ризиків в процесах, які виконуються суб'єктом аудиту, тому мета проведеного аналізу є означення</p>			

факту наявності проблеми, для підтвердження якого визначено орієнтовний розмір можливих умовних втрат.

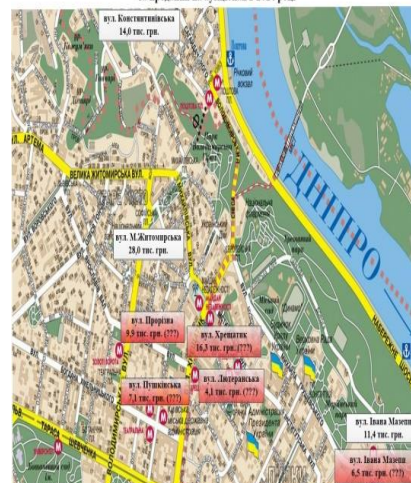
Зокрема, під час аудиту суцільним методом визначені та співставленні показники ціни 1 кв. м оціночної вартості та вартості продажу нежитлових приміщень в розрізі періодів, районів м. Києва.

Відповідний аналіз засвідчив, що в січні-березні 2014 року нежитлові приміщення, розташовані в історичному центрі Києва, приватизовані за низькою ціною, яка ймовірно не відповідала ринковим тенденціям відповідного періоду.

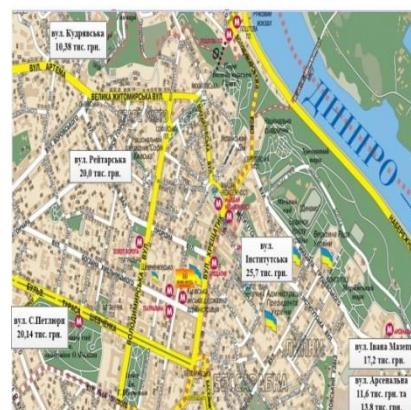
Таблиця №30

№	Назва об'єкта, адреса	Площа, кв.м	Вартість 1 кв.м		Ціна продажу, грн	№ договору, від	Вартість оцінки (стартова ціна)	Організатор аукціону	Кількість учасників аукціону
			фактичної продажі	стартова					
2014 РІК									
1	ПРОРІЗНА №18/1-Г ЛПТ. А	142,90	9 895,2	9 895,2	1 414 026,00	№ 1/14 від 22.01.2014	1 414 026,00	ПЕРША УНІВЕРСАЛЬНА БІРЖА Україна	1
2	ЛЮТЕРАНСЬКА №27-29 ЛПТА	42,90	4 115,6	4 115,6	176 559,60	№3/14 від 28.01.2014	176 559,60	КМФБ	1
3	КУДРИ ІВАНА №10 ЛПТА	28,00	4 894,3	4 894,3	137 040,00	№ 7/14 від 14.02.2014	137 040,00	Національні ресурси	2
4	МАЗЕПИ ІВАНА №3 ЛПТ. А	39,80	6 482,4	6 482,4	258 000,00	№9/14 від 07.03.2014	258 000,00	Національні ресурси	2
5	ПУШКІНСЬКА №24 ЛПТ. А	296,60	7 128,1	6 954,3	2 114 196,57	№ 11/14 від 26.03.2014	2 062 630,80	ПЕРША УНІВЕРСАЛЬНА БІРЖА	2
6	ХРЕЩАТИК №29/1 ЛПТ. А	18,70	16 313,6	13 482,4	305 065,20	№12/14 від 28.03.2014	252 120,00	ПЕРША УНІВЕРСАЛЬНА	2
7	КОСТЯНТИНІВСЬКА №20/14 ЛПТ. А	38,60	13 996,1	11 567,1	540 251,00	№ 19/14 від 29.04.2014	446 488,80	Українські ресурси	2
8	МАЗЕПИ ІВАНА №6 ЛПТА; АІ	2 123,20	11 416,3	10 378,5	24 239 160,00	№24/14 від 10.07.2014	22 035 600,00	ПЕРША УНІВЕРСАЛЬНА БІРЖА	3
2015 РІК									
1	КУДРЯВСЬКА №9 ЛПТ. Б	510,70	10 377,9	10 132,4	5 300 000,00	№4/15 від 21.04.2015	5 174 619,60	Українські ресурси	2
2	ІНСТИТУТСЬКА №47/5-19 ЛПТ. А	54,30	25 733,9	23 394,5	1 397 352,00	№ 10/15 від 22.09.2015	1 270 320,00	Національні ресурси	2
3	МАЗЕПИ ІВАНА №3 ЛПТА	40,30	17 153,4	15 594,0	691 284,00	№ 12/15 від 30.09.2015	628 440,00	Національні ресурси	2
4	РЕЙТАРСЬКА №8-5 ЛПТ. Б	473,80	20 024,3	18 203,9	9 487 500,00	№ 16/15 від 28.10.2015	8 625 000,00	Національні ресурси	2
5	ПЕТЛЮРИ СИМОНА №23/126 ЛПТ. А'	113,40	20 143,4	18 312,2	2 284 260,00	№ 17/15 від 09.11.2015	2 076 600,00	Національні ресурси	2
6	АРСЕНАЛЬНА №1 ЛПТ. А	59,00	13 787,8	13 787,8	813 480,00	№9 20/15 від 17.11.2015	813 480,00	КМФБ	2
2016 РІК									
1	МАЛА ЖИТОМИРСЬКА №6 ЛПТ. Б	70,20	9 126,3	13 037,6	640 668,00	№3/16 від 13.01.2016	915 240,00	Національні ресурси	2
2	МАЛА ЖИТОМИРСЬКА	74,80	9 074,9	12 964,2	678 804,00	№4/16 від 26.01.2016	969 720,00	Національні ресурси	2
3	АНТОНОВИЧА №3 ЛПТ. Б	263,60	9 725,6	13 893,8	2 563 680,00	№ 5/16 від 28.01.2016	3 662 400,00	Національні ресурси	2
5	СТАРОВОКЗАЛЬНА А №11 ЛПТ. А, Д, Ж	693,30	9 435,9	13 479,9	6 541 920,00	№21/16 від 17.10.2016	9 345 600,00	ПЕРША УНІВЕРСАЛЬНА БІРЖА	2

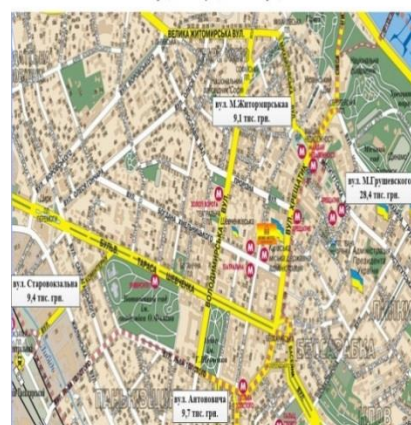
Аналіз вартості 1 кв. метру нежитлових приміщень, розташованих в центрі м. Києва та проданих на аукціонах в 2014 році



Аналіз вартості 1 кв. метру нежитлових приміщень, розташованих в центрі м. Києва та проданих на аукціонах в 2015 році



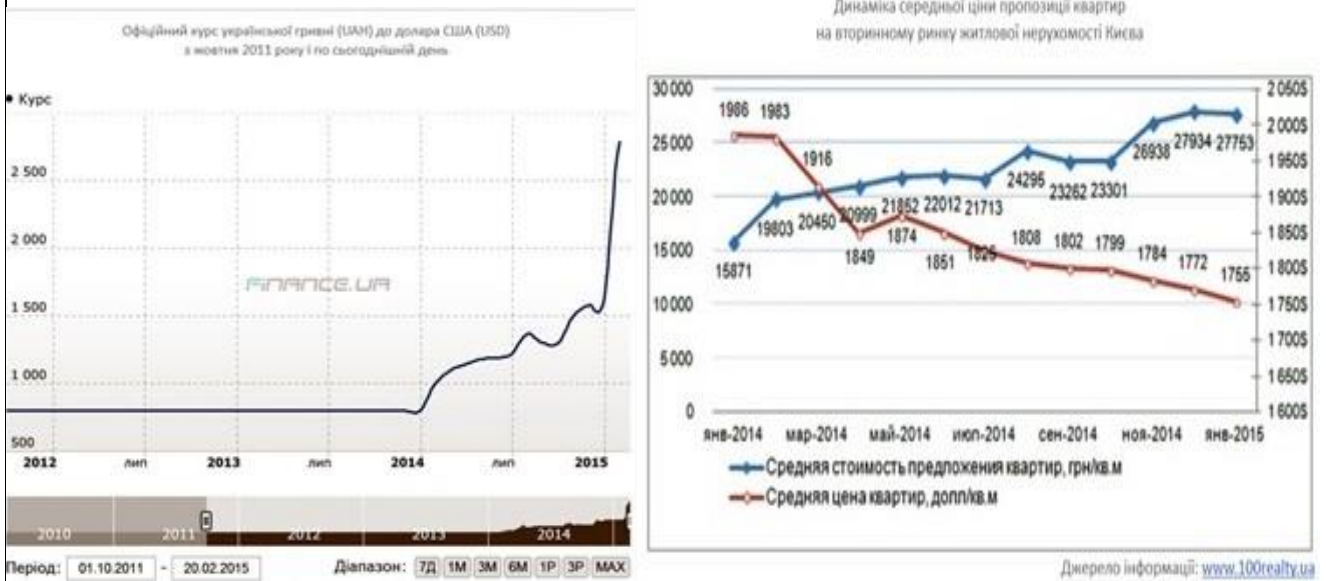
Аналіз вартості 1 кв. метру нежитлових приміщень, розташованих в центрі м. Києва та проданих на аукціонах в 2016 році



Слід зазначити, що на вартість нежитлового майна впливають багато факторів, (серед яких важливе значення

мають: місце розташування об'єкта, його технічний стан, наявність та стан комунікацій і інфраструктури, ступінь зносу, екологічні умови та інше), та процес його оцінки має декілька етапів та не може бути проведений в рамках даного аудиту ефективності.

Діаграми №31



Однак, враховуючи тенденції до зростання курсу долару, який є одним з чинників при визначення вартості оцінки нерухомості, а також відсутність на той час значного (впливового) спаду у попиті та пропозиції на нерухомість, (застосовано показники на житлову нерухомість в зв'язку з відсутністю необхідних даних), на думку аудиторів, оціночна вартість вищезазначених об'єктів приватизації, розташованих за адресою: вул. Лютеранська, 27-29 А; вул. Прорізна, 18/1 А; вул. Пушкінська, 24 А; вул. Кудрявська, 10 А; вул. І. Мазепи, 3 А, (загальна вартість 4 048,3 тис. грн.) не враховувала тенденції до обезцінення гривні, зростання курсу долару.

Слід зазначити, що 4 з вищезазначених об'єктів приватизовані по оціночній (стартової вартості), а об'єкт (вул. Пушкінська, 24 А) приватизовано за вартістю, яка на 2,5% вища від оціночної.

Висновок.

На думку аудиторів, відповідні операції щодо приватизації нежитлових приміщень, розташованих в історичному центрі Києва, проведені в період масової кількомісячної акції протесту в центрі Києва, що почалася 21.11.2013, ймовірно мають ознаки неефективності.

Так, у січні-березні 2014 року здійснено продаж чотирьох нежитлових приміщень, розташованих в історичному центрі Києва загальною площею 253,6 кв.м, за стартовою (оціночною) вартістю на загальну суму 1 985,6 тис. гривень. Продаж об'єктів у період, за яким слідувала девальвація гривні, на думку аудиту, міг призвести до ймовірних втрат доходів пов'язаних з девальваційними процесами.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Результати аукціонів, проведених в січні-березні 2014 року, інвентаризаційні справи та інше.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Колишній директор Департаменту Парфененко Д.М., колишній заступник директора– начальник управління приватизації та корпоративних прав Гудзь А.А.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)									
РЕКОМЕНДАЦІЇ									
Зміст:	Забезпечити проведення системної аналітичної роботи в частині визначення пріоритетів і перспектив Програми приватизації, у тому числі щодо визначення своєчасності проведення приватизації з урахуванням впливу зовнішніх надзвичайних (форс-мажор) ринкових факторів; удосконалення (розроблення) відповідних аналітичних реєстрів щодо порівняння показників результативності різних електронних майданчиків та інше.								
Очікуваний результат:	Уникнення випадків втрат доходів внаслідок прийняття невиважених управлінських рішень.								
Відповідальний:	Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А.								
Термін врахування:	01.01.2018								
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів (в тисячах гривень)									
Категорія порушень							К-сть		Сума
Недолік/проблема управлінсько-організаційного характеру, які пов'язані з неправильним розподілом повноважень, функцій та їх виконання							1		
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА (в тисячах гривень)									
	К-сть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями									
Неефективно	1								
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									
АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 7									
Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва					Бюджет:		так	
Процес:	Облік комунального майна та систематичний аналіз стану його використання.					Період скоєння (рік):		2014-2017 роки	
ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ									
Систематичний аналіз стану майна									
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ									
Через відсутність застосування в Департаменті відповідних аналітичних реєстрів з необхідними для порівняння показниками, у тому числі з можливістю ретроспективного визначення неможливо надати оцінку процесу приватизації з точки зору ефективності									

використання комунального майна в загальному масштабі та визначити потенційні можливості майбутніх результатів.
ПРИЧИНИ
Наявна проблема програмно-технічного характеру, яка пов'язана з недосконалістю прикладного програмного забезпечення «Єдиної інформаційної системи ДКВ м. Києва» як такого, що не задовольняє користувачів в частині неможливості формування ретроспективних реєстрів «звіти» та «фінансові аналізи» із необхідною вибіркою показників, а також відсутністю Єдиного реєстру об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Києва щодо визначення (реєстрацію) правової належності, відповідальних за господарське управління та іншої.
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризиків та втрат)
Неможливо оперативно отримати необхідну інформацію про стан використання комунального майна в цілому, зокрема, надати оцінку процесу приватизації щодо ефективності використання комунального майна в загальному масштабі та визначити потенційні можливості майбутніх результатів, в тому числі визначення перспектив Програми приватизації.
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ
Наряду з наявними об'єктивними проблемами у площині законодавчої неврегульованості процесами приватизації, значним недоліком є недосконалість організаційного забезпечення, зокрема, щодо відсутності узагальненої інформації про результати інвентаризації об'єктів права комунальної власності (або проведення її з неналежною повнотою) із визначенням кількісних та вартісних показників в розрізі груп використання, у тому числі що підлягають приватизації. Тобто, можна стверджувати, що на даний час не проводиться системна аналітична робота в частині визначення перспектив Програми приватизації для забезпечення кінцевого результату відповідних процесів, коли у комунальній власності повинно залишитися лише майно, необхідне для забезпечення функціонування відповідних органів самоврядування та територіальної громади м. Києва в особах комунальних підприємств, установ та організацій.
ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ
Єдина Інформаційна система ДКВ м. Києва, оборотно-сальдової відомості по субрахунку 1211 «Авторське та суміжне з ним право», доповідна начальника Управління формування та використання майна Ткачик В. від 15.08.2017 №06/900-337, листи Київської місцевої прокуратури №10 від 27.07.2017 №062/06/08-7537.
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ
Колишній директор Департаменту Парфененко Д.М., директор Департаменту Гудзь А.А.
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ
У службовій записці начальника Управління формування та використання майна Ткачик В. від 15.08.2017 №06/900-337 зазначено, що створення реєстру комунальної власності територіальної громади міста Києва на сьогодні не передбачено чинним законодавством, як наприклад, Єдиного реєстру об'єктів державної власності, який створено відповідно до статті 12 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» та постанови Кабінету Міністрів України від 14.04.2004 №467 «Про затвердження Положення про Єдиний реєстр об'єктів державної власності»
КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)
РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст:	Створити загальний Реєстр комунального майна з повною та детальною інформацією в частині визначення правової належності активів (реєстрація права комунальної власності) та реєстрації права на господарське управління з метою забезпечення виконання заходів впорядкування юридичних прав власності на комунальне майно та практичного права розпоряджання (господарське управління) відповідними об'єктами. Розробити програму дієвих заходів щодо прискорення виконання рішення Київради від 23.10.2013 «Про питання, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва», та узагальнення Департаментом відповідних результатів у Єдиній базі даних. Вдосконалити «Єдину інформаційну систему ДКВ м. Києва» та аналітичні реєстри обліку доходів від відчуження комунального майна із застосуванням необхідних показників деталізації джерел доходів.									
Очікуваний результат:	Надання користувачам повної та достовірної інформації про стан комунального майна. Запобігання фактам незаконного заволодіння об'єктами комунальної власності. Можливість проведення якісного системного аналізу.									
Відповідальний:	Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А.									
Термін врахування:	01.01.2018									
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів (в тисячах гривень)										
Категорія порушень							К-сть	Сума		
Недолік/проблема програмно-технічного характеру, які пов'язані з відсутністю прикладного програмного забезпечення або змін до нього відповідно до чинної нормативно-правової бази, неналежною роботою або відсутністю необхідних технічних засобів							1			
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА (в тисячах гривень)										
	К-сть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами			
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	
З порушеннями										
Неефективно	1									
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику										
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик										

Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва	Бюджет:	так
Процес:	Підготовка проектів рішень Київської міської ради з питань приватизації	Період скоєння (рік):	2014-2017 роки
ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ			
Внесення змін та доповнень до Програми приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31 березня 2011 року №100/5487 зі змінами та доповненнями.			
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
Переліки об'єктів групи А та Е, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва, які підлягають приватизації шляхом викупу та аукціону, потребують перегляду та уточненню в частині корегування статусу тих об'єктів, які фактично приватизовані, та визначення об'єктів, які підлягають приватизації шляхом електронних аукціонів або через електронну торгову систему «ProZorro.Продажі».			
ПРИЧИНИ			
Відсутність проведення роботи Департаментом з упорядкування Переліків об'єктів групи А та Е, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва, при підготовці проектів рішень Київської міської ради з питань приватизації, а також, не врахування результатів щорічного Звіту про виконання Програми приватизації, призвело до наявності у Переліку Програми приватизації об'єктів (55%), які підлягають приватизації шляхом викупу та аукціону, що вже продані протягом 2011-2017 років, внаслідок чого, робить процес приватизації непрозорим.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризиків та втрат)			
Надання користувача необ'єктивної інформації			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
Протягом 2014-2017 років формування Департаментом переліку об'єктів, які підлягають приватизації, у переважній більшості випадків здійснювалась з ініціативи, яка надходила від потенційного покупця. Органи приватизації та управління підприємства – балансоутримувачі комунального майна ініціативи в цьому питанні практично не проявляють, Процедура підготовки об'єкту, до включення в перелік таких, що підлягають приватизації, здійснювалась лише після звернення потенційних покупців, внаслідок чого, існує ймовірність ризику узгодженості між сторонами приватизаційного процесу.			
Встановлено, що Департаментом, як уповноваженим органом відповідальним за підготовку проектів рішень Київської міської ради з питань приватизації, не упорядковані Переліки об'єктів групи А та Е, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва, які підлягають приватизації шляхом викупу та аукціону, в частині наявності в них об'єктів (55%), які впродовж 2011-2017 років вже продані.			
Крім того, не застосування у Програмі приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31 березня 2011 року №100/5487 зі змінами та доповненнями вартісних (та/або цінових) показників, а також, не врахування результатів щорічного Звіту про виконання Програми приватизації, робить процес приватизації непрозорим і ймовірно ускладнює виявлення фактів зловживань при продажі.			
ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ			

Програма приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31 березня 2011 року №100/5487, зі змінами та доповненнями.										
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ										
Програма приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31 березня 2011 року №100/5487 зі змінами та доповненнями, витяги з реєстрів обліку доходів										
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ										
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ										
КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)										
РЕКОМЕНДАЦІЇ										
Зміст:	Провести детальний аналіз Переліків Програми приватизації на предмет пооб'єктного визначення пріоритетів і перспектив приватизації, та враховуючи результати відповідного аналізу, визначити шляхи та методи реалізації окремо кожного об'єкту відповідно до встановлених критеріїв. При підготовці проектів рішень Київської міської ради з питань приватизації, провести роботу з упорядкування Переліків об'єктів групи А та Е, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва, які підлягають приватизації шляхом викупу та аукціону, з врахуванням результатів щорічного Звіту про виконання Програми приватизації.									
Очікуваний результат:	Наявність у Переліках до Програми приватизації тільки тих об'єктів групи А та Е, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва, що підлягають приватизації шляхом викупу та продажу на аукціоні.									
Відповідальний:	Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А.									
Термін врахування:	01.01.2018									
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів (в тисячах гривень)										
Категорія порушень							К-сть	Сума		
Недолік/проблема управлінсько-організаційного характеру, які пов'язані з неправильним розподілом повноважень, функцій та їх виконання							1			
СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА (в тисячах гривень)										
	К-сть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами			
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	
З порушеннями										
Неефективно	1									
Можливість усунення, повернення, попередження										

компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 9			
Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва	Бюджет:	так
Процес:	Планування надходження до бюджету м. Києва коштів від відчуження комунального майна	Період скоєння (рік):	2014-2017 роки
ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ			
Розрахункове обґрунтування планових показників надходження коштів від відчуження комунального майна			
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ			
Не застосування виваженого підходу у плануванні доходів від операцій по відчуженню комунального майна, його ситуаційності та недостатності в застосуванні уніфікованого методу розрахунку із визначенням алгоритму для обґрунтування вартості (обсягів) показників.			
ПРИЧИНИ			
Не проведення необхідної аналітичної роботи щодо визначення потенційних об'єктів (операцій) та розрахунків їх очікуваних результатів, внаслідок чого Департаментом процес підготовки об'єктів до приватизації розпочинається без належного обґрунтування черговості підготовки об'єктів до приватизації.			
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризиків та втрат)			
Відсутність виваженого підходу у плануванні доходів від операцій по відчуженню комунального майна, його ситуаційність та недостатність у застосуванні уніфікованого методу розрахунку із визначенням алгоритму для обґрунтування вартості (обсягів) показників.			
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ			
Встановлено відсутність виваженого підходу у плануванні доходів від операцій по відчуженню комунального майна, його ситуаційності та недостатності в застосуванні уніфікованого методу розрахунку із визначенням алгоритму для обґрунтування вартості (обсягів) показників. Зокрема, дохід від відчуження майна не має деталізації в розрізі складових даної статті щодо надходження коштів від виконання Програми приватизації в розрізі видів операцій, (у тому числі аукціони, викупи та продаж акцій), надходження коштів від продажу основних засобів та інше.			
ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ			
Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»			
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ			
Кошториси бюджету м. Києва за 2014-2017 роки з обґрунтуванням та довідки про виконання бюджету з пояснювальними записками.			
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ			
Відповідальні посадові особи за обґрунтування кошторису бюджету м. Києва та звіт про його виконання від Департаменту комунальної власності та Департаменту фінансів.			
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ			
Згідно з усним поясненням начальника відділу приватизації Управління приватизації та корпоративних прав Романенко Н.П. показники надходження коштів від відчуження комунального майна визначаються Департаментом фінансів на базі			

аналогічних показників виконання бюджету попереднього року, без отримання відповідних розрахункових даних від Департаменту комунальної власності м. Києва.

КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст:	Започаткувати складання пояснювальної записки при визначенні планових показників відповідної статті доходу бюджету - надходжень від відчуження комунального майна в розрізі структурних складових з метою розрахункового обґрунтування. Застосування (розроблення) уніфікованого методу розрахунку планових показників надходження коштів від відчуження майна в розрізі джерел із визначенням алгоритму для обґрунтування вартості (обсягів) показників.
Очікуваний результат:	Системний аналіз тенденцій надходження коштів до бюджету міста Києва в розрізі джерел
Відповідальний:	Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Гудзь А.А.
Термін врахування:	01.01.2018

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів

(в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-сть	Сума
Недолік/проблема управлінсько-організаційного характеру, які пов'язані з неправильним розподілом повноважень, функцій та їх виконання.	1	

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА

(в тисячах гривень)

	К-сть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
З порушеннями	1								
Неефективно									
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 10

Об'єкт аудиту:	Діяльність Департаменту комунальної власності м. Києва щодо проведення приватизації комунального майна територіальної громади м. Києва	Бюджет:	так
Процес:	Виконання планових показників доходу бюджету	Період скоєння (рік):	2014-2017 роки

ОПЕРАЦІЯ ПРОЦЕСУ

Облік операцій по відчуженню комунального майна.

КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ

<p>Не застосування необхідних аналітичних реєстрів з показниками щодо деталізації статті доходів від відчуження в розрізі складових даної статті щодо надходження коштів від виконання Програми приватизації в розрізі видів операцій, (у тому числі аукціони, викупи та продаж акцій), надходження коштів від продажу основних засобів, сплати штрафних санкцій щодо несвоєчасного перерахування коштів та інше.</p>	
ПРИЧИНИ	
<p>Незастосування необхідних реєстрів обліку отримання доходів від відчуження майна в розрізі договорів та видів операцій.</p>	
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризиків та втрати)	
<p>Неможливість отримання оперативної інформації про своєчасність отримання доходів в розрізі договорів та наявності фактів (сум) штрафних санкцій, нарахованих за невиконання (або несвоєчасне виконання) умов договорів приватизації.</p>	
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ	
<p>В зв'язку з відсутністю деталізації планового показника надходжень від відчуження комунального майна в розрізі відповідних груп тотожних операцій відповідно до додатків Програми приватизації (визначених переліків), Департаментом комунальної власності м. Києва відповідний аналітичний облік отримання доходів бюджетом м. Києва в розрізі укладених договорів ведеться не ефективно.</p> <p>Недосконалість системи обліку операцій по відчуженню комунального майна в рамках проведення програми приватизації в частині не упорядкованості змісту та форм реєстрів аналітичного обліку в структурних підрозділах (у відділах приватизації і фінансів та бухгалтерського обліку) через застосування різних підходів при виборі критеріїв оцінки відповідних операцій щодо визначення показників, що унеможливує синхронізацію даних для підтвердження в режимі «online» фактичного виконання умов договорів в розрізі об'єктів приватизації та контрагентів на предмет перевірки повноти та своєчасності оплати коштів за комунальне майно, а також обсягів отримання відповідного доходу бюджетом м. Києва</p>	
ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ	
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ	
<p>Реєстри аналітичного обліку надходжень коштів від відчуження комунального майна (відділом фінансів та бухгалтерського обліку Фінансово-економічного управління) та обліку операцій щодо приватизації комунального майна шляхом викупу або аукціону відділом приватизації Управління приватизації та корпоративних прав)</p>	
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ	
<p>Начальник відділу приватизації Романенко Н.В., начальник відділу фінансів та бухгалтерського обліку Хоменко Л.М.</p>	
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ	
КОНТРАГЕНТ (назва, ЄДРПОУ)	
РЕКОМЕНДАЦІЇ	
Зміст:	<p>Удосконалити систему обліку операцій по відчуженню комунального майна в частині упорядкування змісту та форм реєстрів аналітичного обліку в структурних підрозділах (у відділах приватизації і фінансів та бухгалтерського обліку) через застосування єдиних підходів при виборі критеріїв оцінки відповідних операцій щодо визначення показників.</p>
Очікуваний результат:	<p>Синхронізація даних для підтвердження в режимі «online» фактичного виконання умов договорів в розрізі об'єктів</p>

	приватизації та контрагентів на предмет перевірки повноти та своєчасності оплати коштів за комунальне майно, а також обсягів отримання відповідного доходу бюджетом м. Києва.
Відповідальний:	Начальник відділу приватизації Романенко Н.В., начальник відділу фінансів та бухгалтерського обліку Хоменко Л.М.
Термін врахування:	01.01.2018

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ Міністерства фінансів
(в тисячах гривень)

Категорія порушень	К-сть	Сума
Недолік/проблема програмно-технічного характеру, які пов'язані з відсутністю прикладного програмного забезпечення або змін до нього відповідно до чинної нормативно-правової бази, неналежною роботою або відсутністю необхідних технічних засобів	1	

СТАТИСТИКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА
(в тисячах гривень)

	К-сть порушень без суми	Без ризику втрат		З ризиком втрат			З втратами		
		К-ть	Сума операцій	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати	К-ть	Сума операцій	в т.ч., оціночні втрати
3 порушеннями									
Неефективно	1								
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									

Використання активів (узагальнююча)

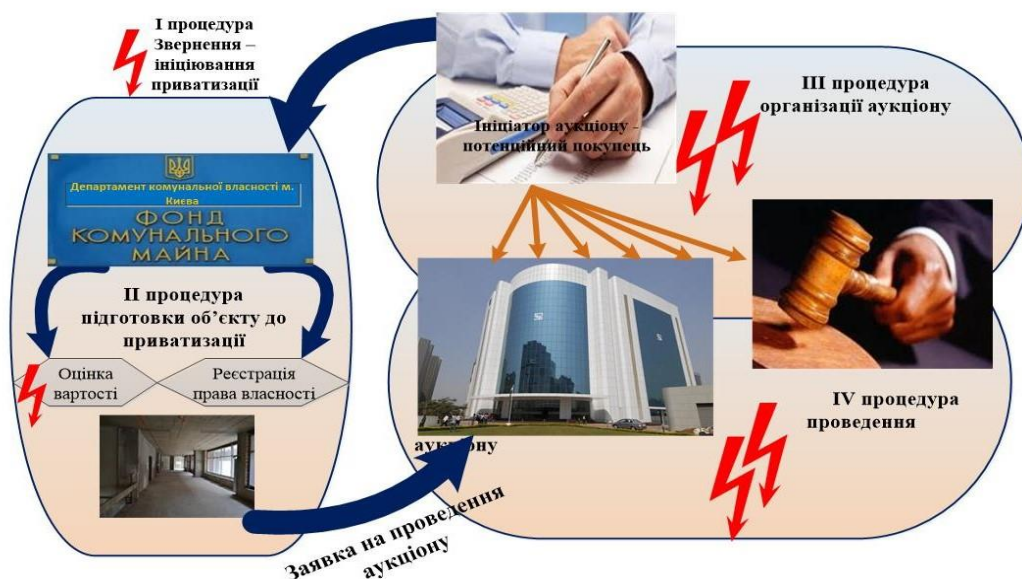
ЗВЕДЕНА КАРТКА ПОРУШЕНЬ ДФІ		<i>(в тисячах гривень)</i>	
Категорія порушень	К-ть	Сума	
Нефінансові порушення, в т.ч.:		X	
Порушення в організації та порядку ведення бухгалтерського обліку		X	
Недостовірність фінансової і бюджетної звітності		X	
Недотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів, тощо		X	
Інші нефінансові порушення		X	
Фінансові порушення, в т.ч.:			
Порушення, що призвели до втрат, в т.ч.:			
Недоотримано фінансових ресурсів			
Проведено витрати з порушенням законодавства (всього), у т.ч.:			
Нецільове використання коштів			
Незаконні витрати			
Недостачі			
Порушення, що не призвели до втрат			
Недоліки/проблеми, виявлені за результатом аудиту ефективності	10		

нормативно-правового характеру (функціонування системи внутрішнього контролю)	2	
управлінсько - організаційного характеру (функціонування системи внутрішнього контролю)	6	
програмно-технічного характеру (функціонування системи внутрішнього контролю)	2	

ЗВЕДЕНА КАРТКА ПОРУШЕНЬ ДВФКА									
<i>(в тисячах гривень)</i>									
	К-ть порушень без	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	2			2	7 467,8	1 053,7			
Разом									
Можливість усунення, повернення, попередження компенсації, мінімізації ризику									
Усунуто, повернуто, попереджено, мінімізовано ризик									

Висновки

Результати аудиту засвідчили, що Департаментом на даний час застосовуються процедури приватизаційного процесу на базі основних нормативних актів, проте не використовується весь спектр можливостей чинного законодавства, внаслідок чого окремі етапи даного процесу (підготовка, планування, організація, проведення приватизації) мають вразливі процедури в частині недостатності якісного контролю, (особливо зовнішнього зі сторони громадськості), що ймовірно створює потенційні ризики домовленостей учасників процесу (наприклад, організатору з покупцями, покупцями з іншими покупцями тощо), що в свою чергу призводить до спірного сприйняття деякими учасниками процесу окремих рішень, прийнятих органом приватизації та організаторами аукціонів; конфліктних ситуацій та судових позовів.



По-перше, протягом 2014-2017 років формування Департаментом переліку об'єктів, які підлягають приватизації, у переважній більшості випадків здійснювалась з ініціативи, яка надходила від потенційного покупця. Органи приватизації та управління, підприємства – балансоутримувачі комунального майна ініціативи в цьому питанні практично не проявляють. Процедура підготовки об'єкту, до включення в перелік таких, що підлягають приватизації, здійснювалась лише після звернення потенційних покупців, внаслідок чого, існує ймовірність ризику узгодженості між сторонами приватизаційного процесу.

По-друге, в процесі організації аукціонів, Департамент делегував окремі власні повноваження щодо організації аукціонів відповідним товарним біржам – організаторам аукціонів. Організатори аукціонів мають можливість самостійно проводити прийом заяв на участь в аукціоні, перевірку документів заявників та рішення щодо їх допуску до участі в аукціоні, після чого інформують Департамент. На відміну від Департаменту, державні органи приватизації (Фонд державного майна України, регіональні відділення) перевірку документів заявника, рішення про реєстрацію заявника учасником аукціону приймають самостійно, керуючись вимогами «Порядку подання та розгляду заяви про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, та заяви на участь в аукціоні, конкурсі щодо об'єктів державної власності груп А, Д та Ж», затвердженого наказом Фонду Державного майна України від 17.04.1998 №772

Наслідком цього є конфліктні ситуації, пов'язані з несприйняттям дій організаторів аукціонів в частині верифікації та ідентифікації заявників на відсутність ознак, передбачених частиною третьою статті 8 Закону України «Про приватизацію державного майна». На думку сторін конфлікту Департамент та організатори аукціонів не сприяють максимальній конкуренції шляхом організації допуску до аукціону максимальної кількості учасників, при цьому Департамент не вживає відповідних заходів для вирішення цієї проблеми.

Дослідженням відповідних конфліктів, які виникли під час проведення аукціонів в 2017 році, аудиторі прийшли до висновку, що відмови окремим заявникам у допуску до участі в аукціоні розцінені останніми як порушення їхніх прав, внаслідок чого ними ініційовано судові позови в частині оскарження організації аукціонів з приватизації нежилых приміщень, розташованих за адресами вул. Терещенківська, 13, літ. «А» та вул. Городецького архітектора, 12/2/3, літ «А». Крім того, на думку аудиторів, такі дії не в повній мірі сприяють розвитку конкурентного середовища, оскільки у разі допуску до участі в аукціоні ще одного потенційного заявника, **ймовірно втрачена можливість**

отримання бюджетом м. Києва додаткових надходжень (ризик втрат) розрахунково в сумі 1 053,7 тис. грн., у тому числі від продажу нежитлових приміщення, розташованих за адресами вул. Терещенківська, 13, літ. «А» (581,5 тис. грн.) та вул. Архітектора Городецького, 12/2/3, літ «А» (472,2 тис. грн.).

На сьогодні судові спори щодо організації аукціонів з продажу об'єктів не завершені.

По-третє, протягом 2015-2017 років вся приватизація комунальних об'єктів групи А шляхом продажу на аукціоні проходила у форматі класичних аукціонів, крім продажу в 2015 році на аукціоні в електронній формі об'єкту приватизації групи Е - пакету акцій Публічного акціонерного товариства «Науково-виробничий центр «Борщагівський хіміко-фармацевтичний завод».

Державними органами приватизації - Фондом державного майна України і регіональними відділеннями з 2015 року додатково введено нову форму проведення аукціонів відповідно до наказу Фонду від 09.09.2015 №1325, яким затверджено «Порядок проведення в електронній формі продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни». З прийняттям цього наказу Фондом державного майна України і регіональними відділеннями всі аукціони проводяться лише в електронній формі. На переконання Фонду, електронні аукціони можуть забезпечити більш високу результативність процесу завдяки централізації даних, громадському контролю та розширенню кола потенційних покупців, мінімізуючи ризики узгодженості між учасниками аукціонів та/або домовленості інших сторін.

Слід зазначити, що протягом 2017 року Департаментом внутрішнього фінансового контролю та аудиту за результатом проведеного експрес-аналізу вже було рекомендовано Департаменту комунальної власності м. Києва про зміну формату проведення заходів приватизації, зокрема, проведення переговорів із представниками Міністерства економічного розвитку та торгівлі щодо створення умов - для продажу комунального майна за допомогою електронної системи ProZorro.Sale відповідно до листів від 28.04.2017.

Однак, у відповідь (лист від 29.06.2017 №062/11/13-6481) Департамент повідомив про неможливість виконання цих рекомендацій при приватизації, посиляючись на нормативну неурегульованість застосування електронної системи ProZorro.Sale при приватизації комунального майна.

Доцільність цієї рекомендації підтверджується фактом прийняття в подальшому наказу ФДМУ від 19.07.2017 №1143, який набрав чинності 12.09.2017, про затвердження «Порядку проведення пілотного проекту з продажу об'єктів малої приватизації із застосуванням електронної торгової системи «ProZorro.Продажі». Пороте, невиконання рекомендації і надалі створює загрозу ігнорування висновків аудиту та невжиття рекомендованих заходів у майбутньому.

Поряд з цим, встановлено, факт приватизації комунальних об'єктів в період масової кількомісячної акції протесту в центрі Києва. Так, у січні-березні 2014 року здійснено продаж чотирьох нежитлових приміщень, розташованих в історичному центрі Києва загальною площею 253,6 кв.м, за стартовою (оціночною) вартістю на загальну суму 1 985,6 тис. гривень. Продаж об'єктів у період, за яким слідувала девальвація гривні, на думку аудиту, міг призвести до ймовірних втрат доходів пов'язаних з девальваційними процесами.

Крім того, наряду з наявними об'єктивними проблемами у площині законодавчої неурегульованості окремих процесів приватизації, встановлено недосконалість організаційного забезпечення, а саме:

- відсутність Єдиного реєстру об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Києва щодо визначення (реєстрацію) правової належності, відповідальних за господарське управління та іншої;

- не застосування виваженого підходу у плануванні доходів від операцій по відчуженню комунального майна, його ситуаційності та недостатності в застосуванні уніфікованого методу розрахунку із визначенням алгоритму для обґрунтування вартості (обсягів) показників;
- не застосування необхідних аналітичних реєстрів з показниками щодо деталізації статті доходів від відчуження в розрізі складових даної статті щодо надходження коштів від виконання Програми приватизації в розрізі видів операцій, (у тому числі аукціони, викупи та продаж акцій), надходження коштів від продажу основних засобів, сплати штрафних санкцій щодо несвоєчасного перерахування коштів та інше.


Невирішеність вищезазначених проблем може створювати передумови для невпорядкованості окремих приватизаційних процедур, впливати на прозорість приватизаційного процесу, що, зрештою, може перешкоджати формуванню та реалізації коректної приватизаційної стратегії, та в підсумку негативно впливати на імідж міської влади, підриваючи довіру громади м. Києва.

Аудиторський звіт складено в одному примірнику на 71 аркушах.

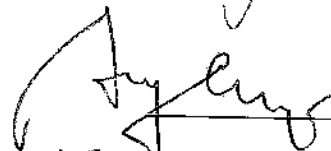
Начальник Управління аудиту Департаменту
внутрішнього фінансового контролю та аудиту

 Г.В. Камінська

Головний спеціаліст відділу
Департаменту внутрішнього
фінансового контролю та аудиту

 К.Ю. Таборова

«Ознайомлений»
Директор Департаменту
комунальної власності м. Києва

 А.А. Гудзь

Окрема думка та коментарі до вказаного
Аудиту надані в електронному листі
ДКВ м. Києва від 14.12.2017 № 062/11/13-12165