

Вид заходу: плановий аудит.

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

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

Аудит проводився: з 17.11.2016 по 28.12.2016 за дорученням Департаменту внутрішнього фінансового контролю та аудиту від 17.11.2016 № 070-5-11/2479.

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

Напрямок внутрішнього аудиту: аудит відповідності.

Підстава внутрішнього аудиту: план роботи Департаменту внутрішнього фінансового контролю та аудиту на II півріччя 2016 року, Положення про Департамент внутрішнього фінансового контролю та аудиту, затверджене рішенням КМР від 18.02.2014 №151/151, додаток № 1 до наказу Департаменту комунальної власності м. Києва від 02.02.2016 № 17, лист ТОВ «ЖИТЛО-БУД» від 08.11.2016 № 497.

Період, за який проводиться внутрішній аудит: аудит проводився за період виконання робіт – жовтень-листопад 2016 року.

Об'єкт внутрішнього аудиту: процедура прийняття в комунальну власність міста Києва позамайданчикової теплової мережі об'єкту «Навчальні корпуси. Гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва», за рахунок кошторисної вартості якої ТОВ «ЖИТЛО-БУД», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва.

Цілі внутрішнього аудиту: підтвердження відповідності дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів по зарахуванню до комунальної власності міста Києва позамайданчикової теплової мережі об'єкту

«Навчальні корпуси. Гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва», за рахунок кошторисної вартості якої ТОВ «ЖИТЛО-БУД», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва.

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

Залучені фахівці КП «Київекспертиза»

Для підтвердження кошторисної вартості обсягів фактично виконаних робіт з будівництва теплової мережі об'єкту: «Навчальні корпуси. Гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва», за рахунок якої ТОВ «ЖИТЛО-БУД», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва, залучено головних спеціалістів Окунь В.В., Антоненко В.І.

Охоплено аудитом: 3400,390 тис. гривень.

Резюме (основні висновки та рекомендації): в ході аудиту відповідності дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів під час процедури прийняття до комунальної власності позамайданчикової теплової мережі об'єкту «Навчальні корпуси. Гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва», за рахунок кошторисної вартості якої ТОВ «ЖИТЛО-БУД», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва, встановлено:

1. Фактичну кошторисну вартість робіт за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в, згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, можна підтвердити на суму **2122,319 тис. грн (з ПДВ), або 1768,599 тис. грн (без ПДВ)**, про що зазначено у висновку КП «Київекспертиза» від 29.12.2016 №070-01/844.

2. За інформацією, викладеною в бухгалтерській довідці ТОВ «ЖИТЛО-БУД» від 12.01.2017, вартість позамайданчикової теплової мережі складає 3200,000 тис. грн (з ПДВ), або 2666,667 тис. грн (без ПДВ).

3. За інформацією, отриманою листом від 26.01.2017 № 050/06-590 від Департаменту економіки та інвестицій, у зв'язку із будівництвом навчального корпусу на 4920 навчальних місць, гуртожитку для аспірантів і студентів на 1186 місць, житлового будинку з вбудованими приміщеннями та реконструкцією навчального корпусу на 1250 навчальних місць та аудиторного корпусу на 770 навчальних місць на вул. Щорса, 36 у Печерському районі м. Києва, між Департаментом економіки та інвестицій та Інвестором ТОВ «ЖИТЛО-БУД» укладено договір пайової участі у створенні соціальної та

інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва від 23.03.2007 № 243 та додаткові угоди № 1 від 02.04.2007, № 2 від 23.07.2007, № 3 від 21.04.2008. Відповідно до умов зазначеного договору ТОВ «ЖИТЛО-БУД» перераховано пайовий внесок до міського бюджету у сумі 2121,620 тис. грн.

Станом на 01.01.2017 заборгованість по договору від 23.03.2007 № 243 та додатковим угодам до договору становить 11297,381 тис. грн.

Рекомендовано: Керівництву та відповідним службам Департаменту економіки та інвестицій, Департаменту комунальної власності м. Києва при розгляді звернення від ТОВ «ЖИТЛО-БУД» щодо прийняття до комунальної власності позамайданчикової теплової мережі враховувати результати аудиту, зокрема, в частині підтвердженої висновком КП «Київекспертиза» від 29.12.2016 №070-01/844 кошторисної вартості виконаних будівельно-монтажних робіт з прокладання мереж тепlopостачання, що знаходяться поза межами земельної ділянки та які можуть плануватись до зарахування пайової участі, на загальну суму **2122,319 тис. грн (з ПДВ), або 1768,599 тис. грн (без ПДВ)**, під час прийняття рішень дотримуватись вимог законодавства України.

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

Аудит проведено з відома директора Куркіна С.Л.

Юридична адреса Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖИТЛО-БУД» (далі – ТОВ «ЖИТЛО-БУД»): 01012, місто Київ, м-н Незалежності, 2.

Статут ТОВ «ЖИТЛО-БУД» (нова редакція), затверджено рішенням загальних зборів учасників ТОВ «ЖИТЛО-БУД» (протокол №17/12-14 від 17.12.2014).

Відповідно до Статуту, діяльність ТОВ «ЖИТЛО-БУД» здійснюється відповідно до Конституції України, Міжнародних угод, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про власність», «Про господарські товариства», «Про зовнішньоекономічну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», інших законів та нормативно-правових актів України та Статуту.

ТОВ «ЖИТЛО-БУД» є господарським товариством, єдиним учасником якого є громадянин України Куровський Іван Іванович, паспорт: СН№322565.

Товариство має самостійний баланс, діє на основі повного господарського розрахунку, самоокупності та самофінансування, самостійно планує свою діяльність та визначає її напрями, має відокремлене майно, поточні, валютні та інші рахунки в установах банків, печатку з власним найменуванням, штампи, емблеми, затверджені у встановленому порядку, товарний знак, фірмовий знак чи знак обслуговування та інші атрибути.

До предмету діяльності ТОВ «ЖИТЛО-БУД» відноситься: будівництво, ремонтно-будівельне виробництво, виконання проектних та пошукових, оздоблювальних та сантехнічних робіт, виробництво будівельних матеріалів та конструкцій, супутніх виробів. Виконання функцій замовника і забудовника

житлових та нежитлових будинків, об'єктів соціально-культурного, побутового, спортивно-оздоровчого призначення для задоволення житлових, соціально-економічних та інших потреб фізичних та юридичних осіб шляхом залучення їх праці, майна, коштів.

Ідентифікаційний код – 24368041.

Копія статуту ТОВ «ЖИТЛО-БУД» у додатку №1 до робочого документу.

II. Аналіз відповідності вартості та обсягів фактично виконаних робіт з будівництва будівництва теплової мережі об'єкту: «Навчальні корпуси. Гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва», за рахунок якої ТОВ «ЖИТЛО-БУД», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва, та підтвердження обсягів виконання робіт (інженерних мереж) за даними бухгалтерського обліку ТОВ «ЖИТЛО-БУД».

Від ТОВ «ЖИТЛО-БУД» до Департаменту внутрішнього фінансового контролю та аудиту надійшов лист від 08.11.2016 за № 497 з проханням щодо надання висновку про вартість позамайданчикової тепломережі об'єкту «Навчальні корпуси. Гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва», яку ТОВ «ЖИТЛО-БУД» готує до передачі у комунальну власність територіальної громади м. Києва та претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва.

Лист від ТОВ «ЖИТЛО-БУД» у додатку №2 до робочого документу.

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

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

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

Відповідно до висновку КП «Київекспертиза» від 29.12.2016 № 070-01/844 вартість робіт за актами приймання виконаних будівельних робіт форми № КБ-2в за жовтень-листопад 2016 року складає 3400,390 тис. грн (з ПДВ), або 2833,658 тис. грн (без ПДВ). З них зазначена вартість прокладених мереж

теплопостачання, які знаходяться поза межами земельної ділянки, складає 3339,769 тис. грн (з ПДВ), або 2783,141 тис. грн (без ПДВ).

Після проведення перевірки фактична вартість за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в склала **2122,319 тис. грн (з ПДВ)**, або 1768,599 тис. грн (без ПДВ), завищення за наданими актами форми №КБ-2в складає 1217,450 тис. грн (з ПДВ), або 1014,542 тис. грн (без ПДВ).

Висновок КП «Київекспертиза» від 29.12.2016 № 070-01/844 у додатку №3 до робочого документу.

Інформація щодо підтвердженої кошторисної вартості виконаних робіт з прокладання мереж теплопостачання, що знаходяться поза межами земельної ділянки та можуть плануватись до зарахування пайової участі у розвитку інфраструктури м. Києва, викладена в таблиці №1.

Табл.№1, тис. грн

№	Побудована/ реконструйована мережа	Основні показники трубопроводів мережі			Кількість побудованих (реконструйованих)			Вартість, тис.грн	
		L,м.п.	Ø,мм	Ма тері ал/м арка	Каме ри, шт	Колодязі		без ПДВ	з ПДВ
						Ø,м	шт.		
1	Тепломережа від ВТ-1 до ВТ-2	351 (2x175,5)	273/400	ПІТ	2	-	-	1768,599	2122,319
	Всього							1768,599	2122,319

Листами від 08.11.2016 № 497 та від 12.01.2017 № 1 для підтвердження обсягів виконання робіт з будівництва позамайданчикової теплової мережі об'єкту «Навчальні корпуси, гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва» за даними бухгалтерського обліку, ТОВ «ЖИТЛО-БУД» надало наступні документи:

- договір підряду на виконання робіт від 10.08.2016 № 10/08/2016 ;
- бухгалтерську довідку про балансову вартість позамайданчикової теплової мережі.

Так, ТОВ «ЖИТЛО-БУД» (код ЄДРПОУ - 24368041) уклало договір підряду з ТОВ ІК «СХІДГАЗБУД» від 10.08.2016 № 10/08/2016 на виконання робіт з прокладання теплової мережі від ВТ-1 (нова тепла камера прибудована до ТК-807/7) до ВТ-2 по об'єкту «Навчальні корпуси, гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36». Загальна сума договору, згідно укладеної додаткової угоди № 1 до договору підряду, становить 3400,390 тис. грн (з ПДВ).

За інформацією, викладеною в бухгалтерській довідці ТОВ «ЖИТЛО-БУД» від 12.01.2017, вартість позамайданчикової теплової мережі складає 3200,000 тис. грн (з ПДВ), або 2666,667 тис. грн (без ПДВ).

Бухгалтерська довідка від 12.01.2017 у додатку № 4 до робочого документу.

Таким чином, балансова вартість позамайданчикової теплової мережі, яку ТОВ «ЖИТЛО-БУД» планує зарахувати у комунальну власність міста Києва, за даними бухгалтерського обліку становить 3200,000 тис. грн (з ПДВ), або 2666,667 тис. грн (без ПДВ), фактична кошторисна вартість якої за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в, згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, підтверджується на суму 2122,319 тис. грн (з ПДВ), або 1768,599 тис. грн (без ПДВ).

Інформація щодо балансової та кошторисної вартості мереж наведена в порівняльній таблиці №2.

Табл. №2, тис. грн

№	Побудована/ реконструйована мережа	Основні показники трубопроводів мережі			Балансова вартість мереж, тис.грн		Підтверджена вартість, тис.грн		Різниця між балансовою вартістю мереж та підтвердженою кошторисною, тис.грн	
		L,м.п.	Ø,м м	Матеріал/ марка	без ПДВ	з ПДВ	без ПДВ	з ПДВ	без ПДВ	з ПДВ
1	Тепломережа від ВТ-1 до ВТ-2	351 (2x175, 5)	273/ 400	ПІТ	2666,667	3200,000	1768,599	2122,319	898,068	1077,681
	Всього				2666,667	3200,000	1768,599	2122,319	898,068	1077,681

Враховуючи, що підтверджена фактична кошторисна вартість за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в становить 2122,319 тис. грн (з ПДВ), або 1768,599 тис. грн (без ПДВ), рішення щодо прийняття до комунальної власності територіальної громади міста Києва мереж на балансову вартість 3200,000 тис. грн (з ПДВ), або 2666,667 тис. грн. (без ПДВ) та відповідне зменшення розміру пайової участі ТОВ «ЖИТЛО-БУД» у розвитку інфраструктури міста Києва містить ризики завищення в обліку вартості активів територіальної громади міста Києва на суму 1077,681 тис. грн (з ПДВ), або 898,068 тис. грн. (без ПДВ) недоотримання до бюджету міста Києва коштів на відповідну суму та порушення вимог частини 5 статті 30 та частини 5 статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI.

Робочий документ від 19.01.2017 щодо перевірки відповідності фактично виконаних робіт по спорудженню інженерних мереж, які плануються до передачі в комунальну власність, вартості за кошторисом (акти КБ-2в) та достовірності їх обліку у додатку №1 до аудиторського звіту.

Відповідно до пункту 4.2 Порядку визначення розмірів пайової участі (внесків) забудовників (інвесторів) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва (додатку 16 до рішення Київської міської ради від 30.12.2010 №573/5385) у всіх питаннях щодо організації залучення пайових коштів виконавчий орган КМР (КМДА) виступає в особі Департаменту економіки та інвестицій.

Враховуючи зазначене, Департаментом внутрішнього фінансового контролю та аудиту направлено до Департаменту економіки та інвестицій лист від 24.01.2017 № 070-4-05/168 щодо надання до Департаменту копій договорів пайової участі (зі змінами) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, предметом яких є сплата пайової участі (внесків) на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, у зв'язку з будівництвом навчальних корпусів, гуртожитку та житлового комплексу по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва, а також інформації щодо перерахування коштів (пайової участі) до бюджету міста Києва, згідно зазначеного договору та наявної заборгованості.

У відповідь, листом від 26.01.2017 № 050/06-590, Департамент економіки та інвестицій повідомив, що у зв'язку із будівництвом навчального корпусу на 4920 навчальних місць, гуртожитку для аспірантів і студентів на 1186 місць, житлового будинку з вбудованими приміщеннями та реконструкцією навчального корпусу на 1250 навчальних місць та аудиторного корпусу на 770 навчальних місць на вул. Щорса, 36 у Печерському районі м. Києва, між Департаментом економіки та інвестицій та Інвестором ТОВ «ЖИТЛО-БУД» укладено договір пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва від 23.03.2007 № 243 та додаткові угоди № 1 від 02.04.2007, № 2 від 23.07.2007, № 3 від 21.04.2008. Відповідно до умов зазначеного договору ТОВ «ЖИТЛО-БУД» перераховано пайовий внесок до міського бюджету у сумі 2121,620 тис. грн.

Станом на 01.01.2017 заборгованість по договору від 23.03.2007 № 243 та додатковим угодам до договору становить 11297,381 тис. грн.

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

Висновок за результатами аудиту відповідності дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів по зарахуванню до комунальної власності міста Києва позамайданчикової теплової мережі об'єкту «Навчальні корпуси. Гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва», за рахунок кошторисної вартості якої ТОВ «ЖИТЛО-БУД», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва

В ході аудиту відповідності дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів під час процедури прийняття до комунальної власності позамайданчикової теплової мережі об'єкту «Навчальні корпуси. Гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва», за рахунок кошторисної вартості якої ТОВ «ЖИТЛО-БУД», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва, встановлено:

1. Фактичну кошторисну вартість робіт за актами приймання виконаних будівельних робіт форми №КБ-2в, згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, можна підтвердити на суму **2122,319 тис. грн (з ПДВ), або 1768,599 тис. грн (без ПДВ)**, про що зазначено у висновку КП «Київекспертиза» від 29.12.2016 №070-01/844.
2. За інформацією, викладеною в бухгалтерській довідці ТОВ «ЖИТЛО-БУД» від 12.01.2017, вартість позамайданчикової теплової мережі складає 3200,000 тис. грн (з ПДВ), або 2666,667 тис. грн (без ПДВ).
3. За інформацією, отриманою листом від 26.01.2017 № 050/06-590 від Департаменту економіки та інвестицій, у зв'язку із будівництвом навчального корпусу на 4920 навчальних місць, гуртожитку для аспірантів і студентів на 1186 місць, житлового будинку з вбудованими приміщеннями та реконструкцією навчального корпусу на 1250 навчальних місць та аудиторного корпусу на 770 навчальних місць на вул. Щорса, 36 у Печерському районі м. Києва, між Департаментом економіки та інвестицій та Інвестором ТОВ «ЖИТЛО-БУД» укладено договір пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва від 23.03.2007 № 243 та додаткові угоди № 1 від 02.04.2007, № 2 від 23.07.2007, № 3 від 21.04.2008. Відповідно до умов зазначеного договору ТОВ «ЖИТЛО-БУД» перераховано пайовий внесок до міського бюджету у сумі 2121,620 тис. грн.

Станом на 01.01.2017 заборгованість по договору від 23.03.2007 № 243 та додатковим угодам до договору становить 11297,381 тис. грн.

Аудиторський звіт складено в одному примірнику на 9 аркушах.

Начальник відділу Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту

 Л.М. Яремчук

Головний спеціаліст Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту

 Т.В. Степаненко

«Ознайомлений» директор Департаменту
комунальної власності м. Києва

_____ А.А. Гудзь

Листом від 03.02.2017 №062/06/05-1124 Департамент комунальної власності м. Києва відмовив у підписанні аудиторського звіту.

Начальник відділу Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту

 Л.М. Яремчук

Рекомендації за результатами аудиту відповідності дотримання актів законодавства, планів, процедур, контрактів по зарахуванню до комунальної власності міста Києва позамайданчикової теплової мережі об'єкту «Навчальні корпуси. Гуртожиток та житловий комплекс по вул. Щорса, 36 в Печерському районі м. Києва», за рахунок кошторисної вартості якої ТОВ «ЖИТЛО-БУД», керуючись частиною 5 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», претендує на зменшення розміру пайової участі у розвитку інфраструктури міста Києва

Керівництву та відповідним службам Департаменту економіки та інвестицій, Департаменту комунальної власності м. Києва при розгляді звернення від ТОВ «ЖИТЛО-БУД» щодо прийняття до комунальної власності позамайданчикової теплової мережі враховувати результати аудиту, зокрема, в частині підтвердженої висновком КП «Київекспертиза» від 29.12.2016 №070-01/844 кошторисної вартості виконаних будівельно-монтажних робіт з прокладання мереж теплопостачання, що знаходяться поза межами земельної ділянки та які можуть плануватись до зарахування пайової участі, на загальну суму **2122,319 тис. грн (з ПДВ), або 1768,599 тис. грн (без ПДВ)**, під час прийняття рішень дотримуватись вимог законодавства України.

Начальник відділу Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту

 Л.М. Яремчук

Головний спеціаліст Департаменту
внутрішнього фінансового контролю
та аудиту

 Т.В. Степаненко