

Результати позапланового аудиту діяльності комунального підприємства з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд» щодо здійснення господарських операцій, пов'язаних з купівлею-продажем майнових прав на квартири №№ 41, 68, 72, 86, 87, 131, 132, 135, 257, 258, 284, 286, 287, 291, 292, 428, 429, 430, 482, 488 у будинку за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького, 4-В

Досліджуючи організаційно-правові аспекти реалізації (продажу) майнових прав на 20 квартир за адресою: м.Київ, вул. Професора Підвисоцького, 4-В встановлено, що неодноразове застосування КП «Спецжитлофонд» механізмів відступлення прав та обов'язків на майнові права спричинило недоотримання, та, відповідно, втрату КП «Спецжитлофонд» коштів в розрахунковій сумі **15,016 млн гривень**.

Зокрема, з метою забезпечення належного рівня житлових умов працівників медичних закладів комунальної власності територіальної громади міста Києва виконавчим органом Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) видано розпорядження від 24.06.2011 № 1060, яким КП «Спецжитлофонд» визначено замовником будівництва житлового будинку для працівників медичних закладів комунальної власності територіальної громади міста Києва на земельній ділянці на вул. Професора Підвисоцького, 4-В у Печерському районі м. Києва, фінансування квартир в якому передбачено здійснювати з розрахунку:

- 50 відсотків площ - як доступне житло для працівників медичних закладів, що фінансується із розрахунку 70 відсотків - за кошти працівників медичних закладів комунальної власності територіальної громади міста Києва та 30 відсотків - за кошти, залучені КП «Спецжитлофонд» від ринкового продажу фізичним та юридичним особам об'єктів інвестування в зазначеному житловому будинку.

- 50 відсотків площ - за залучені кошти **від ринкового продажу** фізичним та юридичним особам.

На виконання вищевказаного розпорядження в травні 2014 року КП «Спецжитлофонд» укладено з ТОВ «БВК УРБІ» договір купівлі-продажу майнових прав (Первісний договір) на 52 квартири проєктною загальною площею 2960 кв.м, загальною вартістю 34,75 млн грн, визначеною експертним шляхом, сплату якої передбачено здійснювати щомісячно до 30.09.2016 рівними частинами.

Однак, в березні 2015 року сторони домовилися про необхідність внесення змін та доповнень до порядку розрахунків за Первісним договором, оскільки ТОВ «БВК УРБІ» відступив на користь третіх осіб майнові права на, зокрема, 20 квартир проєктною загальною площею 1024 кв.м, на загальну суму 12,107 млн грн з ПДВ, за результатами чого сторони погодилися, що майнові права на зазначені 20 квартир не оплачувалися та відповідно зобов'язання ТОВ «БВК УРБІ» перед КП «Спецжитлофонд» щодо їх оплати припинилася.

Відступлення прав та обов'язків на купівлю майнових прав досліджуваних 20 квартир, відбувалося шляхом укладання між КП «Спецжитлофонд» (Продавець), ТОВ «БВК УРБІ» (Первісний покупець) та ТОВ «РОЯЛ БІЛДІНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ УКРАЇНА» (Новий покупець) 20 відповідних однотипних тристоронніх договорів, якими виходячи з передбаченої Первісним договором вартості майнових прав за 1 кв. м на відповідний об'єкт нерухомості, визначено договірну ціну та порядки розрахунків, відповідно до яких Новий покупець здійснює оплату майнових прав в обумовлені договорами строки, настання яких, залежно від умов договорів, коливається в діапазоні від 30.11.2015 до 30.09.2016 включно.

Тобто, допустивши укладення вищевказаних правочинів на подібних умовах КП «Спецжитлофонд» фактично позбавило себе можливості залучати протягом 17-28 місяців кошти на фінансування будівництва досліджуваних 20 квартир в обсязі та на умовах Первісного договору в розрахунковій сумі **9,7 млн гривень**.

В подальшому, ТОВ «РОЯЛ БІЛДІНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ УКРАЇНА» грошові зобов'язання за жодним із укладених договорів про відступлення прав та обов'язків фактично не виконувало та в статусі первісного покупця за укладеними з КП «Спецжитлофонд» нотаріально посвідченими тристоронніми угодами здійснювало чергове відступлення прав та обов'язків новим покупцям – фізичним особам, які безпосередньо здійснювали розрахунки за майнові права з КП «Спецжитлофонд» за цінами, визначеними в Первісному договорі.

Такі обставини дають підстави для висновку, що укладаючи в березні 2015 року договори про відступлення прав та обов'язків ТОВ «РОЯЛ БІЛДІНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ УКРАЇНА» не прагнуло вчиняти дії, спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на Об'єкти нерухомості або набуття майнових прав на ці об'єкти.

Фактично, виконання фізичними особами (новими покупцями) грошових зобов'язань за договорами про відступлення прав, а саме сплата Підприємству вартості Об'єкта нерухомості за цінами, визначеними в Первісному договорі, здійснювалось в період з липня 2015 року по жовтень 2016 року – часткова сплата та з листопада 2016 року по квітень 2018 року – повна сплата.

Таким чином, внаслідок неодноразового переукладання договорів про відступлення прав та обов'язків *будівництво 20 досліджуваних квартир протягом 14-29 місяців практично здійснювалось без відповідного фінансування*, а сума залучених в кінцевому підсумку на вказані цілі коштів, незважаючи на значну зміну цінової кон'юнктури ринку нерухомості, визначалася виходячи з неактуальних (неринкових) цін, сформованих понад три роки тому.

Для прикладу, за протокольними даними комісії КП «Спецжитлофонд», поточна ціна 1 кв м 1-кімнатної квартири у досліджуваному житловому будинку на момент укладання Первісного договору (визначена експертним шляхом) становила **11,95 тис. грн** з ПДВ, тоді як в період основних надходжень від фізичних осіб часткових та повних сплат за майнові права таку ціну визначено в сумі **26,3 тис. грн**, що в **2,2 рази** перевищує порівняльний показник.

За наведеним в Податковому кодексі України визначенні, поняття «продаж (реалізація) товарів» - це будь-які операції, що здійснюються згідно з договорами купівлі-продажу, міни, поставки та іншими господарськими, цивільно-правовими договорами, які **передбачають передачу прав власності на такі товари** за плату або компенсацію незалежно від строків її надання, а також операції з безоплатного надання товарів.

За умовами Первісного договору та укладених на його підставі договорів про відступлення прав та обов'язків майнові права на об'єкт нерухомості передаються Продавцем Покупцю шляхом підписання акту прийому-передачі майнових прав на об'єкт нерухомості, який підписується сторонами не пізніше 30 робочих днів з дати здійснення Покупцем оплати 100% вартості майнових прав.

Право власності на Майнові права переходить від Продавця до Покупця після підписання вищенаведеного акту приймання-передачі.

Встановлено, що підписання актів приймання-передачі майнових прав на об'єкти нерухомості відбувалось у період з червня 2017 по липень 2018 року.

Таким чином, виходячи з аналізу правових положень та з урахуванням розтягнутих в часі процесів залучення коштів на фінансування будівництва за цінами практично трирічної давнини, які більш ніж вдвічі нижче ринкових цін, що діяли на момент виконання грошових зобов'язань, можна дійти висновку про те, що реалізацію (продаж) майнових прав на досліджувані 20 квартир через неодноразове застосування механізмів відступлення прав та обов'язків КП «Спецжитлофонд» здійснено всупереч розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 24.06.2011 № 1060, яким передбачено залучати кошти на фінансування квартир від ринкового продажу,

внаслідок чого недоотримано, та, відповідно, втрачено КП «Спецжитлофонд» кошти в розрахунковій сумі **15,016 млн гривень**.

Крім того, здійсненим під час аудиту порівняльним аналізом реалізаційних цін майнових прав на досліджувані 20 квартир з бухгалтерськими даними, засвідчено факти реалізації КП «Спецжитлофонд» зазначених майнових прав нижче собівартості, в результаті чого КП «Спецжитлофонд» завдано втрат у сумі **135,3 тис. гривень**.

Така ситуація стала можлива, серед іншого, через неврахування в договорах про відступлення прав та обов'язків визначених в Первісному договорі умов коригування договірної ціни в разі збільшення вартості об'єкта будівництва або об'єкта нерухомості.

Зважаючи на наведені обставини, на думку аудитора, система управління та внутрішнього контролю КП «Спецжитлофонд» потребує вдосконалення, шляхом перегляду та оцінки існуючих заходів контролю на предмет попередження та виявлення процесів, за яких можливі ризики втрат коштів Підприємством, та запровадження внутрішніх процедур, які в подальшому мінімізують такі ризики.

ВРАХУВАННЯ РЕКОМЕНДАЦІЙ

за результатами позапланового аудиту діяльності комунального підприємства з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд» щодо здійснення господарських операцій, пов'язаних з купівлею-продажем майнових прав на квартири №№ 41, 68, 72, 86, 87, 131, 132, 135, 257, 258, 284, 286, 287, 291, 292, 428, 429, 430, 482, 488 у будинку за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького, 4-В станом на 04.06.2021 (аудиторський звіт від 20.05.2021 №070-5-13/11)

Висновок (результат) аудиту/доказова база	Рекомендації	Стан врахування рекомендацій	Ефект від впровадження рекомендацій, тис. грн з ПДВ		Причини неврахування
			Фінансовий	Економічний	
<p>Виходячи з аналізу правових положень та з урахуванням розтягнутих в часі процесів залучення коштів на фінансування будівництва за цінами практично трирічної давнини, які більш ніж вдвічі нижче ринкових цін, що діяли на момент виконання грошових зобов'язань, можна дійти висновку про те, що реалізацію (продаж) майнових прав на досліджувані 20 квартир через неодноразове застосування механізмів відступлення прав та обов'язків КП «Спецжитлофонд» здійснено всупереч розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 24.06.2011 № 1060, яким передбачено залучати кошти на фінансування квартир від ринкового продажу, внаслідок чого недоотримано, та, відповідно, втрачено КП</p>	<p>Розробити та розпорядчим документом затвердити Типовий договір купівлі-продажу майнових прав, яким, серед іншого, передбачати умови:</p> <ul style="list-style-type: none"> - коригування вартості майнових прав на об'єкт нерухомості виходячи з актуальної оцінки та/або належно задокументованої справедливої вартості на дату внесення відповідних платежів; - коригування договірної ціни в разі збільшення вартості об'єкта будівництва або об'єкта нерухомості; - виникнення права покупця відступлення за згодою продавця прав за договором купівлі-продажу майнових прав на користь третіх осіб після здійснення 100% оплати за такі майнові права. 	Частково враховано	X	X	<p>КП «Спецжитлофонд» надано розпорядчі документи, якими затверджено форми типових договорів купівлі-продажу майнових прав на квартири по окремих об'єктах, будівництво яких розпочато в 2016-2018 роках. Зазначені форми типових договорів не містять умов коригування договірної ціни в разі збільшення вартості об'єкта будівництва або об'єкта нерухомості та виникнення права покупця відступлення за згодою продавця</p>

<p>«Спецжитлофонд» кошти в розрахунковій сумі 15,016 млн гривень.</p> <p>Крім того, здійсненим під час аудиту порівняльним аналізом реалізаційних цін майнових прав на досліджувані 20 квартир з бухгалтерськими даними, наданими працівниками бухгалтерської служби, засвідчено факти реалізації КП «Спецжитлофонд» зазначених майнових прав нижче собівартості, в результаті чого КП «Спецжитлофонд» завдано втрат у сумі 135,3 тис. гривень.</p>					<p>прав за договором купівлі-продажу майнових прав на користь третіх осіб після здійснення 100% оплати за такі майнові права.</p>
---	--	--	--	--	---