

Результати аудиту відповідності діяльності Департаменту економіки та інвестицій і Керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів міста Києва щодо формування нормативних/планових витрат, включених в 2017 році до тарифів на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, які встановлені розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 06.06.2017 №668 «Про встановлення тарифів та структури тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та внесення змін до деяких розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (КМДА)»

Дослідження процесу формування нормативних/планових витрат, включених в 2017 році до тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, було поведено в наступних розрізах:

➤ щодо відповідності діяльності Департаменту економіки та інвестицій і 10 Керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів міста Києва нормативно-правовим актам при формуванні нормативних/планових витрат, включених до тарифів на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, які встановлені розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 06.06.2017 №668 «Про встановлення тарифів та структури тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та внесення змін до деяких розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (КМДА)» (далі – Розпорядження від 06.06.2017 №668);

➤ щодо відповідності фактичних витрат Керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів міста Києва на надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій нормативним/плановим витратам, що враховані в тарифах на зазначені послуги.

Так, послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій столиці розраховуються виконавцями цих послуг згідно з вимогами Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 №869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги», окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників послуг, які фактично надаються для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку послуг.

Також, цим Порядком визначено, що послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг.

На виконання вимог чинного законодавства виконавчим органом Київської міської ради (КМДА) розпорядженням від 30.04.2015 №442 «Про встановлення тарифів та структури тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та внесення змін до деяких розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)» визначені розмір та структура тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які надаються підприємствами територіальної громади міста Києва.

При цьому, слід відмітити, що розмір цих тарифів залишився на рівні тарифів, що були затверджені в 2010 році розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) «Про встановлення тарифів та структури тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» від 29.12.2011 №2380.

Отже, протягом 6 років розмір тарифу залишався незмінним, і мешканці столиці сплачували послуги з утримання будинків та прибудинкової території по середньозваженому тарифу у розмірі 3,0 грн на 1м².

Проте, за період дії встановлених для мешканців житлових будинків тарифів відбулося значне зростання фактичної собівартості послуг за рахунок низки об'єктивних

факторів, незалежних від комунальних підприємств.

Зокрема, станом на 2017 рік у порівнянні з 2011 роком підвищились:

- вартість на паливо-мастильні матеріали на 130% (з 9,70 грн/л до 22,32 грн/л);
- мінімальна заробітна плата зросла на 233% (з 960 грн до 3200,0 грн);
- вартість електроенергії збільшилась на 300% (з 0,42 грн/кВт*год до 1,68 грн/кВт*год);
- вартість вивезення 1 куб.метра сміття на 52% (з 46,0 грн до 70,0 грн).

Крім того, слід враховувати той факт, що в тарифах фактично не враховувався цілий ряд послуг: ремонт ліфтів (високий відсоток яких знаходиться в передаварійному стані), дератизація, дезінсекція, обслуговування мереж, капітальний ремонт будинків. Кошти на надання цих послуг Керуючі компанії змушені шукати окремо.

Враховуючи зростання наведених економічних чинників та розрахунків вищезазначених складових тарифу на утримання будинків та прибудинкових територій, з 01.07.2017 розпорядженням від 06.06.2017 №668 введені в дію нові, підвищені у середньому у 1,5-2 рази, тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для 8 334 будинків із загальною площею 39,5 млн м² та приведеною прибудинковою територією – 32,3 млн м².

Відмічається, що найбільше тарифи на утримання зросли у Святошинському (126%), Деснянському (111%) та Подільському (110%) районах, а найменше – в Дніпровському (92%), Дарницькому (97%) та Оболонському (97%) районах.

Відповідно до чинного законодавства формування тарифу на утримання будинків і прибудинкових територій столиці здійснюється в розрізі 15 його складових витрат, для розрахунку яких застосовуються 288 компонентів та підсумкових величин, що визначаються 24 нормативно-правовими, розпорядчими актами та іншими документами, сформованими Керуючими компаніями з обслуговування житлового фонду районів міста Києва (далі - Керуючі компанії) або іншими організаціями.

В ході аудиту проведено дослідження достовірності внесення вхідних даних, які застосовувались Керуючими компаніями районів міста Києва при розрахунку тарифів на утримання будинків і прибудинкових територій, на прикладах внесення вхідних даних по 30 будинкам різних типів (16 - поверховий будинок, 9-поверховий будинок, 5-поверховий будинок). За результатами проведених процедур відхилень щодо включення нормативно/планових витрат не виявлено.

При цьому, слід відзначити, що в результаті недосконаlosti методологічних засад та індивідуального підходу Керуючих компаній щодо визначення потреб у матеріальному забезпеченні працівників основних виробничих професій, витрати мають тенденцію до значних коливань, як у кількісному, так і сумарному вимірах, зокрема:

- матеріальне забезпечення двірника сформоване у Солом'янському районі із 27 позицій на суму 283,9 грн, при цьому, в Печерському районі – із 44 позицій на суму 986,8 грн;

- матеріальне забезпечення прибиральника сформоване у Солом'янському районі із 13 позицій на суму 139,7 грн, при цьому, Печерському районі – із 11 позицій на суму 228,6 грн;

- матеріальне забезпечення слюсаря-сантехніка сформоване у Голосіївському районі із 10 позицій на суму 162,3 грн, при цьому, в Солом'янському та Оболонському районах - із 54 і 121 позицій вартістю 4 782,5 грн та 4528,65 грн відповідно;

- матеріальне забезпечення електрогазозварника сформоване у Оболонському районі із 42 позицій на суму 6163,94 грн, при цьому, в Голосіївському та Дарницькому районах із 13 позицій вартістю 299,2 та 216,1 грн відповідно;

- матеріальне забезпечення електромонтера сформоване у Солом'янському та Оболонському районах із 16 та 32 позицій на суми 4568,2 грн і 4224,45 грн відповідно, при цьому, в Дарницькому районі – із 17 позицій на суму 261,38 гривень.

В ході аудиту, за результатами проведених процедур, встановлено, що діяльність

Департаменту економіки та інвестицій і Керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів міста Києва в частині тарифоутворення відповідає нормативно-правовим актам.

Відхилень при формуванні нормативних/планових витрат, включених до тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, та які призводять до їх завищення не виявлено.

Проте, відмічається, що при дослідженні питання з достовірного внесення вхідних показників, які покладені в основу формування тарифів в Керуючій компанії з обслуговування житлового фонду Святошинського району, встановлено, що в результаті включення при формуванні тарифу сум відшкодування за користування спільними електромережами (електроенергію) занижено розмір складової тарифу «Витрати з технічного обслуговування та поточного ремонту мереж електропостачання та електрообладнання, систем ППА і ДВ, а також за наявності інших внутрішньобудинкових інженерних систем» на 11,4%.

В той же час, при дослідженні питання щодо відповідності фактичних витрат Керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів міста Києва (Голосіївського, Дарницького, Деснянського, Дніпровського, Оболонського, Печерського, Подільського, Святошинського, Солом'янського, Шевченківського) на надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій нормативним/плановим витратам, що враховані в тарифах, виявлено ряд недоліків, що виникли внаслідок:

- незабезпечення наповненості оптимальної кількості робітників основних виробничих професій, для надання якісних та своєчасних послуг з утримання;

Станом на 01.10.2017 фактична кількість вакантних посад дворічників становить 21-45%, прибиральників 78-100%.

- надання пріоритетності використання коштів передбачених тарифом на поточні ремонти окремих будинків та відсутні графіки виконання поточних ремонтних робіт;

За даними Керуючих компаній роботи з поточного ремонту всередньому проведені по п'ятиповерховому будинку на 18%; по 5 дев'ятиповерховому будинку на 48% та по шістнадцятиповерховому будинку 124%.

Крім того, взагалі не проводились поточні ремонти в п'ятиповерхових будинках 5 районів (Дарницький, Деснянський, Дніпровський); в дев'ятиповерхових будинках 4 районів (Деснянський, Дніпровський, Солом'янський, Шевченківський) та не проводились в шістнадцятиповерхових будинках 5 районів (Дніпровський, Печерський, Солом'янський, Шевченківський).

Відмічається, що кошти на поточні ремонти надходять на один загальний рахунок підприємств (за винятком Подільського району), без відокремлених рахунків та обліку як по будинках, так і по складових тарифу.

- недосконалості методології розрахунку обсягу вивезення відходів та неналежного механізму контролю за побудинковим обліком вивезення сміття;

Витрати з вивезення побутових відходів найбільше зросли у Дарницькому (97%) та Дніпровському (91%) районах, а найменше – в Подільському (41%) та Святошинському (46%) районах.

Крім того, встановлено, що Керуюча компанія Печерського району фактично здійснює оплату за послуги з вивезення відходів на 23% (розрахунково) більшу ніж передбачено в тарифі, а Дарницький та Подільський райони, навпаки, фактично здійснює оплату за послуги з вивезення відходів на 16% і 12,5% (розрахунково) меншу ніж передбачено в тарифі.

- відсутності чітких регламентованих вимог до створення схем прибудинкових територій житлових будинків;

Для визначення площ прибудинкової території Керуючими компаніями використовуються схеми у довільній формі.

При цьому, схеми неактуальні, неякісні, недосконалі, недеталізовані, та не

враховують рельєф прибудинкової території. Використовуючи такі схеми, неможливо достовірно перевірити фактичні межі та розміри прибудинкової території.

▪ недостатньої ефективної системи внутрішнього контролю за наявністю первинних документів при формуванні тарифів.

Так, в керуючих компаніях районів міста Києва (за винятком Печерського району) частково відсутні технічні паспорти будинків, що призводить до недотримання вимог законодавства в частині забезпечення наявності основних первинних документів.

Крім того, в ході аудиту виявлені окремі недоліки, в частині здійснення розрахунку та фіксації вартості робіт з поточного ремонту, зокрема:

▪ Керуючою компанії з обслуговування житлового фонду Голосіївського району не склалися акти (звітів) виконаних робіт по закінченню робіт з поточного ремонту власними силами працівників підприємства, що унеможливило проведення достовірного розрахунку вартості ремонтів і оперативного контролю обсягів робіт. В ході аудиту недолік усунуто.

▪ Керуючою компанією з обслуговування житлового фонду Печерського району при формуванні тарифу не забезпечено належний розрахунок витрат з проведення поточних ремонтів окремо за кожним будинком, чим недотримано вимоги п.18 Постанови Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 №869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги», в частині забезпечення побудинкового обліку поточних ремонтів. жити заходи щодо забезпечення належного розрахунку витрат з проведення поточних ремонтів окремо за кожним будинком, в т.ч. шляхом складання дефектних актів та кошторисів окремо по кожному будинку;

▪ Керуючою компанією з обслуговування житлового фонду Святошинського району в результаті безпідставного включення при формуванні тарифу сум відшкодування за користування спільними електромережами (електроенергію) занижено розміру складової тарифу «Витрати з технічного обслуговування та поточного ремонту мереж електропостачання та електрообладнання, систем ППА і ДВ, а також за наявності інших внутрішньобудинкових інженерних систем» на 11,4%.

Слід відзначити особливість тарифної системи на утримання будинків та прибудинкової території. Так, за результатами проведених процедур виявлено, що складові витрат, які застосовуються Керуючими компаніями при формуванні тарифів, і, які відображені у фінансовому плані, неспівставні та зумовлені:

1) Відмінністю визначення потреб та досягнення цілей.

Витрати до тарифу розраховуються залежно від нормативно визначеної вартості послуг для забезпечення якісного та належного утримання будинку та прибудинкової території, а витрати у фінансовому плані відображають потребу коштів для забезпечення діяльності і розвитку підприємства та виконання його зобов'язань.

2) Застосуванням відмінних методів формування витрат;

3) Проведенням розрахунків за різні періоди.

Розрахунок тарифу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій був здійснений з рахуванням запланованих кількісних показників послуг протягом періоду з 01.07.2017 по 01.07.2018 року.

Проте, річний фінансовий план був складений на календарний рік, тобто, з 1 січня по 31 грудня поточного року.

Аналіз отриманої в ході аудиту інформації свідчить, що діюча система формування нормативних/планових витрат, включених до тарифів на послуги з утримання будинків та прибудинкової території, потребує її вдосконалення, приведення її до сучасних економічних реалій.

Рекомендації за результатами позапланового аудиту відповідності формування нормативних/планових витрат, включених в 2017 році до тарифів на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, які встановлені розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 06.06.2017 №668 «Про встановлення тарифів та структури тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та внесення змін до деяких розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (КМДА)»

Рекомендації	Стан врахування	Причини неврахування
<i>Департаменту економіки та інвестицій</i>		
Провести організаційно-правову роботу з Керуючими компаніям з обслуговування житлового фонду районів міста Києва щодо вжиття заходів по усуненню недоліків, виявлених в ході аудиту.	Так	
<i>Керуючим компаніям з обслуговування житлового фонду (Голосіївського, Дарницького, Деснянського, Дніпровського, Оболонського, Печерського, Подільського, Святошинського, Солом'янського, Шевченківського) районів міста Києва</i>		
Вжити заходи щодо забезпечення належного санітарного-гігієнічного стану будинків та прибудинкових територій, а саме: а) розглянути питання щодо заповнення передбачуваної кількості працівників основних виробничих професій, в т.ч. шляхом: - збільшення заробітної плати робітників основних професій, а саме, шляхом збільшення коефіцієнта співвідношення мінімальної тарифної ставки робітника I розряду (місячної тарифної ставки); - висвітлюванням на різноманітних сайтах «Інтернету» інформації про заробітну плату із врахуванням надбавок, доплат та премій тощо; б) розглянути можливість (за економічної доцільності та якості) укладання договорів з підрядними організаціями на виконання робіт з прибирання на умовах аутсорсингу.	Так	
Скласти графіки виконання робіт з поточних ремонтів будинків, визначити відповідальну особу за дотриманням строків проведення цих робіт.	Частково	Керуючі компаній з обслуговування житлового фонду районів міста Києва (Деснянського, Оболонського, Святошинського) інформацію надали частково, термін виконання продовжено до 03.09.2018 року.

<p>Дослідити питання співвідношення кількості відходів, яка врахована при формуванні тарифів, із даними, які зазначені у договорах з вивезенням відходів, в т.ч. шляхом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отримання оновленої інформації про кількість зареєстрованих мешканців та за необхідності проведенням відповідних коригувань; - проведенням інвентаризації сміттєвих контейнерів. 	<p>Ні</p>	<p>Із урахуванням прийняття рішення від 17.04.2018 № 479/4543 Київською міською радою «Про визначення послуги з вивезення побутових відходів окремою комунальною послугою, право на здійснення якої виборюється на конкурсних засадах», витрати на вивіз сміття з 01.07.2018 виключаються зі складової тарифу.</p>
<p>Скласти сучасні та деталізовані схеми прибудинкових територій, в т.ч. шляхом визначення єдиного підходу із застосуванням супутникових карт, що знаходяться у вільному доступі в «Інтернеті».</p>	<p>Ні</p>	<p>Процес довготривалий та потребує більшого часу на виконання, термін подовжено до 03.09.2019</p>
<p>Притягнути до відповідальності причетних до виявлених порушень та недоліків посадових осіб у відповідності до чинного законодавства.</p>	<p>Ні</p>	<p>Висновки та рекомендації опрацьовані та взяті для врахування в подальшій роботі. Рішення про притягнення до відповідальності осіб не приймалося.</p>
<p>Вжити заходів щодо посилення контролю за станом зберігання технічних паспортів, в тому числі, шляхом визначення відповідальної особи, проведення інвентаризації технічних паспортів і за її результатами, в разі необхідності, розробленням плану відтворення відсутніх документів.</p>	<p>Ні (4)</p>	<p>Робота розпочата, але потребує додаткового фінансування.</p>
<p>Розробити та затвердити форму акту виконаних робіт (наряди-завдань) з поточного ремонту власними силами працівників підприємства.</p>	<p>Так</p>	
<p>Вжити заходи щодо забезпечення внесення достовірних даних до складової тарифу «Витрати з технічного обслуговування та поточного ремонту мереж електропостачання та електрообладнання, систем ППА і ДВ, а також за наявності інших внутрішньобудинкових інженерних систем», в т.ч. шляхом коригування суми у відповідності до витрат, передбачених у договорі із підрядною організацією.</p>	<p>Ні</p>	<p>Термін виконання рекомендації не настав. Буде проведено відповідне коригування при перегляді тарифу на послуг з утримання будинків і споруд.</p>