

Результати планового аудиту відповідності та фінансової діяльності комунального підприємства з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд»

Комунальне підприємство з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд» створено з метою утримання, обслуговування, експлуатація, ремонту, реконструкції та будівництва житлового та нежитлового фонду.

За результатами аудиту встановлено фінансових порушень на загальну суму 240,47 млн грн, з них, що призвели до втрат на 3,06 млн грн, крім того в системі ефективності управлінських рішень встановлено непродуктивні витрати (упущені вигоди) розрахунково на суму 72,87 млн грн, а саме:

✓ Внаслідок відсутності єдиних підходів до встановлення реалізаційних цін майнових прав на квартири та надання знижок покупцям, на прикладі реалізації майнових прав у будинку по вул. Теремківській,3, у Голосіївському районі м. Києва встановлено, що близько 40% майнових прав на житлові приміщення реалізовано трьома суб'єктами господарювання (ТОВ «Роял Білдінгс Девелопмент Україна», ТОВ «Будсервіс 2», ККУП «Житло-інвест») через надання безпідставних переваг у вигляді знижок (від 3,8% до 25%) та систематичних відтермінувань сплати ТОВ «Роял Білдінгс Девелопмент Україна» передбачених договорами внесків.

В подальшому, при знаходженні зазначеними суб'єктами господарювання потенційних інвесторів, з останніми укладались трьохсторонні договори про відступлення права вимоги за договорами купівлі-продажу майнових прав та здійснювалась оплата Підприємству.

Внаслідок впровадження такої схеми реалізації майнових прав на житлові приміщення у будинку по вул. Теремківській,3, втрачено потенційні надходження розрахунково в сумі **13,24 млн грн**, які Підприємство мало б змогу отримати, реалізувавши майнові права без участі вищевказаних суб'єктів господарювання та за ринковими цінами.

✓ Через порушення містобудівних умов при будівництві житлового будинку по вул. Теремківській,3, в частині неотримання погодження для визначення максимальної висоти та при виготовленні експертизи проектної документації, Державіаслужбою не погоджено висотність вказаного об'єкта. Як наслідок, при фактичному заселенні житлового будинку з жовтня 2017 року, КП «Спецжитлофонд» не отримано сертифікату про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Вищезазначене призвело до неможливості оформлення покупцями свідоцтва на право власності на квартири та, відповідно, неможливості укладання мешканцями квартир договорів з надавачами комунальних послуг.

Як наслідок, оплата за електропостачання та теплопостачання по вказаному об'єкту здійснюється КП «Спецжитлофонд» за тарифами, встановленими для потреб юридичних осіб, при тому, що мешканцями компенсуються витрати за комунальні послуги за встановленими законодавством тарифами для населення, які значно нижчі від тарифів для юридичних осіб, що призвело до втрат Підприємства у сумі **651,1 тис. грн** (різниця вартості теплопостачання – 376,8 тис. грн, електропостачання – 274,2 тис. грн). Слід відмітити, що на момент надання інформації, Підприємством отримано сертифікат Державної архітектурно-будівельної інспекції, який підтверджує готовність об'єкта по вул. Теремківській,3 до експлуатації, в результаті чого мінімізується ризик втрат коштів Підприємства у вигляді різниці в тарифах.

При цьому, незабезпечення КП «Спецжитлофонд» повноти укладання договорів компенсації комунальних послуг призвело до ризику недоотримання належних надходжень в загальній сумі **43,5 тис. гривень**.

Крім того, непідписання з інвесторами актів передачі майнових прав при повній оплаті їх вартості та фактичному заселенні квартир, свідчить про недотримання КП «Спецжитлофонд» основних принципів бухгалтерського обліку і фінансової звітності в частині невідображення господарських операцій за їх сутністю, що створює ризик заниження в бухгалтерському обліку доходів розрахунково на загальну суму **179,0 млн грн** та, як наслідок, заниження витрат та викривлення фінансового результату господарської діяльності Підприємства. Порухення усунуто частково.

✓ Внаслідок неперегляду розмірів орендної плати за використання приміщень житлового фонду (квартир, приміщень) закріпленого за КП «Спецжитлофонд», встановлених рішенням Київради в 2006 році, розмір орендної плати на теперішній час не відповідає ринковим реаліям. При цьому, близько 34% договорів оренди (134 договори) укладено з суб'єктами господарювання приватної форми власності.

Як наслідок, упущені вигоди Підприємства розрахунково склали **45,42 млн гривень**.

В разі встановлення місячної орендної плати на рівні ринкових цін надходження Підприємства від оренди житлових приміщень в 2018 році становили б близько 51,0 млн грн, проти фактичних надходжень у сумі 5,8 млн грн, що дало б змогу Підприємству значно (майже в 10 разів) збільшити надходження від оренди житлового фонду.

Крім того, встановлено, що при наданні в оренду житлових приміщень КП «Спецжитлофонд» допускались порушення організаційного характеру в частині продовження термінів дії договорів без наказів Департаменту будівництва та житлового забезпечення, чим недотримано вимоги, визначені розпорядженням КМДА від 12.11.2001 №2419. Порухення усунуто частково. Підприємством

ініційовано питання перегляду затвердженого розміру місячної орендної плати за користування житловими приміщеннями.

✓ Внаслідок незабезпечення Підприємством належного контролю за правильністю визначення вартості та обсягів будівельних робіт та дотриманням умов договорів підряду встановлено наступні порушення та недоліки:

- включення до актів приймання виконаних будівельних робіт недостовірних даних щодо обсягів будівельних робіт по об'єкту «Реконструкція будівлі Києво-Печерського ліцею №171 «Лідер» призвело до завищення вартості будівельних робіт на загальну суму **2,72 млн грн (9,7%)**, чим завдано втрат бюджету міста Києва на вказану суму. Порушення усунуто частково на суму **2,69 млн гривень**.

Крім того, внаслідок неналежного проведення КП «Спецжитлофонд» аналізу поточних цін на ринку будівельних матеріалів, виробів та конструкцій під час укладання договору по вказаному об'єкту, неефективно використано бюджетні кошти у сумі 212,37 тис. гривень;

- невиконання робіт підрядними організаціями протягом трьох місяців після одержання авансів та неповернення по закінченню тримісячного терміну невикористаних сум авансу, як це передбачено умовами договорів, створює ризик прихованого кредитування підрядних організацій, внаслідок чого, враховуючи кредитні ставки НБУ, упущені вигоди Підприємства розрахунково склали **6,11 млн гривень**. Порушення усунуто частково.

- внаслідок невіднесення протягом 2017 – 2018 років витрат на утримання служби замовника на збільшення вартості об'єктів незавершеного капітального будівництва, створено ризик заниження їх фактичної вартості на загальну суму **21,06 млн грн**, в тому числі вартості об'єктів будівництва, фінансування яких здійснювалось за рахунок капітальних видатків з бюджету на суму 11,8 млн гривень;

- через анулювання актів приймання виконаних будівельних робіт минулих періодів, які в повній мірі оплачені за рахунок бюджетних коштів при встановленні окремих порушень, а не проведення їх коригувань (уточнень) на розмір встановлених помилок, створено ризик порушення бюджетного законодавства в частині здійснення попередньої оплати робіт за рахунок бюджетних коштів.

✓ На Підприємстві поширена практика укладання з приватними суб'єктами господарювання договорів зберігання майна з помісячною договірною оплатою за 1 кв.м площі приміщень, які останні використовують у вигляді складів для ведення комерційної діяльності, що має ознаки прихованої оренди та свідчить про уникнення Підприємством орендних відносин, внаслідок чого бюджетом міста Києва за 2017 – 2018 роки та I півріччя 2019 року недоотримано розрахунково близько 2,06 млн гривень.

✓ Через незабезпечення належного контролю за напрямками використання бюджетних коштів, виділені асигнування для розроблення документації із землеустрою щодо відведення земельних ділянок для будівництва

житлових будинків у с. Биківня Деснянського району (для членів загиблих учасників АТО) фактично використано на обстеження зелених насаджень, які підлягають видаленню в межах вулиць і доріг, що проектуються для будівництва і прокладання інженерних мереж у с. Биківня та на оплату робіт зі складання технічної документації щодо винесення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), що призвело до нецільового використання бюджетних коштів у сумі **80,3 тис. гривень**.

Крім того, оплата робіт зі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), виконання та оплата яких проведена попередньо за окремо укладеними договорами на розроблення документації із землеустрою, свідчить про зайве використання бюджетних коштів у сумі 225,0 тис. гривень.

✓ Внаслідок недосконалої системи внутрішнього контролю допущено недоліки при використанні та обліку активів, зокрема:

- непроведення Підприємством станом на 01.01.2018 індексації об'єктів житлового фонду призвело до заниження їх балансової вартості щонайменше на суму **15,6 млн гривень**;

- відображення в бухгалтерському обліку КП «Спецжитлофонд» доходів пов'язаних з виконанням функцій замовника по незавершених об'єктах будівництва у вигляді дебіторської заборгованості, призвело до завищення вказаної заборгованості на суму 12,11 млн грн та викривлення фінансової звітності станом на 31.12.2018 року;

- відображення за даними бухгалтерського обліку в активах Підприємства проектних робіт, проектів землеустрою, інженерно-геодезичних вишукувань, топографо-геодезичних робіт, кадастрових планів тощо по об'єктах незавершеного будівництва первісною вартістю **5,17 млн грн**, витрати по яких здійснені протягом 2005-2016 років та які на даний час повністю (частково) втратили своє практичне застосування, використання яких не приведе до майбутніх економічних вигод, свідчить про створення ризику наявності в обліку активів, які не відповідають критеріям визнання активом та, як наслідок, призводить до завищення в бухгалтерському обліку вартості активів та свідчить про відсутність економічного ефекту від здійснення видатків на створення вказаних об'єктів;

- невідображення в бухгалтерському обліку операцій з нарахування пайового внеску у створення і розвиток об'єктів соціальної і інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по житлового будинку по вул. Теремківській,3, на суму **5,01 млн грн** та вартості безоплатно переданої до комунальної власності територіальної громади міста Києва у володіння та користування ПрАТ «АК «Київводоканал» зовнішньої водопровідної мережі КП «Спецжитлофонд» балансовою вартістю **10,08 млн грн**, є порушенням вимог ведення бухгалтерського обліку та призвело до викривлення звітності Підприємства;

- несвоєчасне відображення в бухгалтерському обліку демонтажу виробничо-складських приміщення по вул. Качалова, 40, первісною вартістю **3,25 млн грн**, призвело до завищення вартості активів Підприємства на зазначену суму;

- відображення в бухгалтерському обліку Підприємства витрат на проведення капітальних ремонтів як окремих об'єктів, а не збільшення вартості існуючих основних засобів, призвело до викривлення їх аналітичного обліку та заниження первісної (відновлювальної) вартості 5 житлових будинків на загальну суму 2,33 млн гривень. Порухення усунуто;

- відображення в бухгалтерському обліку КП «Спецжитлофонд» витрат на проведення заходів із землеустрою та розроблення проектів землеустрою громадянам – членам сімей загиблих киян – учасників АТО по земельних ділянках, які передано у приватну власність, призвело до завищення в обліку та звітності Підприємства вартості активів на загальну суму **1,53 млн гривень**. Порухення усунуто;

- віднесення витрат на проведення капітального ремонту квартир у житловому будинку по вул. Теремківський,3 на загальну суму **193,99 тис. грн** на збільшення вартості житлового будинку по пров. Моторному,3-А, призвело до заниження вартості об'єкта будівництва - житлового будинку по вул. Теремківський,3, на відповідну суму;

- невідображення в бухгалтерському обліку господарських операцій щодо відступлення права вимоги за договорами купівлі-продажу майнових прав призвело до викривлення даних бухгалтерського обліку щодо кінцевих покупців майнових прав.

✓ За результатами аудиту закупівель на загальну суму 130,97 млн грн, виявлено фінансових порушень, що не призвело до втрат на суму 4,56 млн гривень.

Так, під час проведення оцінки дотримання законодавства при проведенні КП «Спецжитлофонд» процедур закупівель, укладанні та виконанні договорів виявлено порушення та недоліки, які негативно вплинули на загальний стан проведення закупівель, зокрема:

- в договорі щодо закупівлі робіт по об'єкту «Завершення будівництва дошкільного навчального закладу на вул. Бахмацька, 35 у Святошинському районі м. Києва (Інші завершальні будівельні роботи, код СРV за ДК 021:2015 — 45450000-6)» (ідентифікатор закупівлі UA-2017-04-13-001931-b), не передбачено істотної умови договору підряду щодо страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва та невчасно оприлюднено на веб-порталі Уповноваженого органу інформацію передбачену законодавством, а саме: додаткові угоди до договорів та звіт про виконання договору;

- під час здійснення закупівлі «Завершення будівництва дошкільного навчального закладу на вул. Бахмацька, 35 у Святошинському районі м. Києва

(Інші завершальні будівельні роботи, код CPV за ДК 021:2015 — 45450000-6)», посилаючись на причини відсутності подальшої потреби, відмінено торги без розгляду найбільш економічно вигідної пропозиції, однак через 4 дні оголошено нову процедуру з зазначеним предметом закупівлі, що свідчить про безпідставність відміни попередніх торгів та призвело до порушення принципів добросовісної конкуренції серед учасників; максимальної економії та ефективності; відкритості та прозорості на всіх стадіях закупівель; недискримінації учасників; об'єктивної та неупередженої оцінки тендерних пропозицій; запобігання корупційним діям і зловживанням;

- при здійсненні закупівлі послуг з тимчасового розміщення (проживання) та офісні послуги (ідентифікатор закупівлі UA-2017-12-01-001422-с), укладено договір, умови якого відрізняються від умов тендерної документації та змісту тендерної пропозиції переможця, що призвело до його нікчемності;

- при здійсненні закупівель «Нафти і дистиляти» поділено предмет закупівлі на частини, що призвело до уникнення проведення процедури відкритих торгів.

З урахуванням викладеного, з метою усунення встановлених недоліків і порушень та недопущення їх в майбутньому, керівництву КП «Спецжитлофонд» за результатами аудиту надано ряд рекомендацій.

**Результати врахування рекомендацій за результатами планового аудиту відповідності та фінансового Комунального підприємства з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд»
(аудиторський звіт від 09.12.2019 № 070-5-13/40),
станом на 03.02.2020**

Надані рекомендації підприємствам, установам та організаціям, заснованих на комунальній власності територіальної громади м. Києва, в яких проведено аудити Департаментом	Стан врахування рекомендацій	Ефект від впровадження рекомендацій, тис. грн, з ПДВ		Причини неврахування
		Фінансовий	Економічний	
Внести зміни до Положення «Про комісію з визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів будівництва, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць)» в частині встановлення вартості 1 кв.м житлових та нежитлових приміщень виходячи з періоду реалізації, визначення конкретних підстав, випадків та розмірів надання знижки на ціну 1 кв.м житлових та нежитлових приміщень.	Не враховано			Причини не повідомлено
Розробити та затвердити форму (книга, журнал тощо) для реєстрації протоколів Комісії з встановлення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів інвестування, ринкової ціни будівництва, реконструкції та капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць).	Не враховано			Причини не повідомлено
Наказом по Підприємству призначити відповідальних осіб за здійснення контролю за дотриманням типових форм договорів купівлі-продажу майнових прав на квартири при укладанні таких договорів.	Не враховано			Причини не повідомлено

Вжити вичерпні заходи щодо забезпечення отримання Сертифікату про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та дотримання в подальшому містобудівних умов при будівництві житлових будинків.	Враховано			
Відобразити в бухгалтерському обліку суми отриманих доходів від передачі майнових прав покупцям на фактично заселені квартири.	Враховано частково		29 517,5	Причини не повідомлено
Забезпечити документальне оформлення господарських операцій щодо відступлення права вимоги за договорами купівлі-продажу майнових прав на житлові та нежитлові приміщення.	Не враховано			Причини не повідомлено
Провести звірку даних щодо кінцевих власників майнових прав по укладених договорах про відступлення майнових прав за договорами купівлі-продажу майнових прав, які обліковуються у відділу інвестицій та за даними бухгалтерського обліку привести у відповідність до вимог чинного законодавства аналітичний облік власників майнових прав.	Не враховано			Причини не повідомлено
Наказом по Підприємству визначити посадову особу, відповідальну за укладання додаткових угод на продовження термінів дії договорів оренди житлових приміщень на підставі наказів Департаменту будівництва та житлового забезпечення, як це визначено розпорядженням КМДА від 12.11.2001 №2419, із змінами.	Не враховано			Причини не повідомлено
Ініціювати питання перегляду затвердженого розміру місячної орендної плати за користування житловими приміщеннями з наданням відповідних обґрунтувань.	Враховано частково			Потребує додаткового часу

З метою уникнення подальших втрат внаслідок різниці в тарифах, вжити вичерпні заходи по введенню в експлуатацію житлового будинку №3 по вул. Теремківській.	Враховано		651,1	
Вжити організаційно-правові заходи щодо повноти укладання договорів на компенсацію комунальних послуг з особами, які фактично споживають вказані послуги та забезпечити нарахування компенсації комунальних послуг.	Не враховано			Причини не повідомлено
З метою забезпечення достовірності даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності Підприємства, вжити заходів для приведення бухгалтерського обліку у відповідність до вимог чинного законодавства.	Враховано		1529,6	
Вжити організаційно-правові заходи щодо відшкодування бюджетних коштів використаних не за цільовим призначенням в сумі 80,3 тис. грн та зайво використаних в сумі 225,0 тис. гривень.	Не враховано			Причини не повідомлено
Усунути виявлені порушення, що призвели до втрат фінансових ресурсів на суму 2 716,86 тис. грн, внаслідок завищення ТОВ «Варда Спецбуд Монтаж» обсягів та вартості виконаних будівельних робіт.	Враховано частково	2689,26		Причини не повідомлено
Визначити посадову особу, відповідальну за проведення аналізу поточних цін на ринку будівельних матеріалів виробів та конструкцій під час визначення прямих витрат при складанні кошторисної документації.	Не враховано			Причини не повідомлено
З метою недопущення безоплатного кредитування інших суб'єктів господарювання, провести повний аналіз виданих авансів по діючих договорах підряду. В разі невикористання авансів у визначений договорами термін, забезпечити їх повернення.	Враховано частково			Причини не повідомлено

Визначити відповідальну особу по здійсненню контролю за дотриманням термінів використання підрядними організаціями авансів при виконанні будівельних робіт та їх поверненню по закінченню тримісячного терміну.	Не враховано			Причини не повідомлено
Вжити заходи щодо віднесення витрат на утримання служби замовника на збільшення вартості об'єктів незавершеного капітального будівництва.	Не враховано			Причини не повідомлено
Визначити відповідальних осіб по забезпеченню контролю за коригуванням загальної вартості виконаних підрядних робіт при виявленні помилок на обсяги та вартість таких помилок.	Не враховано			Причини не повідомлено
Привести у відповідність до чинного законодавства дебіторську заборгованість відображену в бухгалтерському обліку Підприємства.	Не враховано			Причини не повідомлено
КП «Спецжитлофонд» вжити заходів щодо надання в користування приміщень у відповідності із законодавством шляхом розгляду можливостей укладання договорів оренди.	Не враховано			Причини не повідомлено
З метою документального підтвердження, фактичної наявності, стану, відповідності критеріям визнання активом, провести повну інвентаризацію незавершених капітальних інвестицій.	Не враховано			Причини не повідомлено
Для забезпечення достовірності даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності Підприємства, провести повний аналіз актуальності понесених витрат та вжити заходів для приведення бухгалтерського обліку незавершених капітальних інвестицій у відповідність до вимог чинного законодавства.	Не враховано			Причини не повідомлено
Вжити заходи щодо відображення в бухгалтерському обліку господарських операцій з нарахування розміру пайового внеску та безоплатної передачі зовнішніх водопровідних мереж.	Не враховано			Причини не повідомлено

Провести індексацію об'єктів житлового фонду, як це передбачено нормами чинного законодавства.	Не враховано			Причини не повідомлено
Вжити заходів щодо приведення бухгалтерського обліку Підприємства, в частині достовірності відображення активів, у відповідність до норм чинного законодавства.	Не враховано			Причини не повідомлено
Вжити заходів щодо приведення бухгалтерського обліку Підприємства у відповідність до норм чинного законодавства, в частині достовірності відображення вартості активів.	Враховано			Причини не повідомлено
Привести у відповідність до чинного законодавства відображення у бухгалтерському обліку витрат на капітальний ремонт квартир.	Не враховано			Причини не повідомлено
З метою виявлення в договорі невідповідностей чинному законодавству провести аналіз договорів та вжити заходів щодо усунення невідповідностей.	Враховано			Причини не повідомлено
Призначити відповідальну особу щодо контролю вчасного розміщення інформації на веб-порталі «Прозоро».	Враховано			Причини не повідомлено
Провести засідання тендерного комітету щодо посилення контролю за відповідністю закупівель чинному законодавству та обґрунтованості відміни проведення процедур закупівель.	Враховано			Причини не повідомлено
Забезпечити контроль за відповідністю умов договорів умовам тендерних документів та пропозиціям переможців торгів.	Враховано			Причини не повідомлено
Вжити заходів щодо усунення правових наслідків нікчемності договору в порядку, визначеному Цивільним кодексом України.	Не враховано			Причини не повідомлено

Розпорядчим документом визначити відповідальну особу за облік та контроль допорогових закупівель із метою недопущення уникнення процедур закупівель, передбачених Законом.	Частково враховано			Не підтверджено документально
За результатами аналізу допущених порушень притягнути до відповідальності винних осіб.	Не враховано			Причини не повідомлено