

РЕЗУЛЬТАТИ

позапланового аудиту результативності та ефективності діяльності Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) з окремих питань

Реалізація права громадян на житло є невід'ємним правом кожної особи, гарантованим Конституцією України. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою чи органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату згідно з чинним законодавством.

Водночас у сучасних умовах досить проблематично реалізувати українцям своє право на житло, оскільки це пов'язано із соціально-політичними, фінансово-економічними та соціально-демографічними процесами.

Та попри складну ситуацію в Україні, одним із основних напрямків житлової політики залишається створення умов, за яких кожен громадянин вільно, за власним вибором, у відповідності до своїх потреб та можливостей зміг би побудувати житло, придбати його у власність, взяти в оренду.

Питання забезпечення житлом мешканців міста, які потребують поліпшення житлових умов, протягом останніх років залишається найбільш гострою проблемою, а враховуючи скорочення можливостей, розв'язання цієї проблеми – надзвичайно актуальне.

Відповідно до вимог чинного законодавства правом на отримання житла користуються громадяни, які визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку, а саме:

- громадяни, які користуються правом на позачергове забезпечення житлом (серед яких інваліди війни, сім'ї загиблих, потерпілі у зв'язку з аварією на ЧАЕС I та II категорії, інваліди війни-інтернаціоналісти, сім'ї загиблих учасників АТО тощо);

- громадяни, які користуються правом на першочергове забезпечення житлом (зокрема багатодітні сім'ї, самотні матері, учасники бойових дій, хворі на невиліковні хвороби, реабілітовані, сім'ї, що виховують дітей-інвалідів, учасники війни, мешканці аварійних будинків, учасники АТО тощо);

- громадяни, які перебувають на квартирному обліку на загальних підставах.

Станом на 01.01.2019 у м. Києві на квартирному обліку перебувало 68 778 сімей та однаків, 71% з яких чекають на отримання житла більше 10 років, а 16% (11 007 сімей) перебувають на обліку 30 і більше років.

На черзі квартирної обліку за категорією «особи, що повернулися з державних дитячих закладів, опікунів або піклувальників» перебувало 384 сімей та однаків, що на 25% (або 77 осіб) більше у порівнянні із початком 2016 року (307 осіб).

Із числа потребуючих поліпшення житлових умов 26 361 сім'я (що складає 38% від загальної черги) проживає у гуртожитках та комунальних квартирах, переважна більшість таких сімей не визначені соціально незахищеними і не мають права бути зарахованими на соціальний квартирний облік, у той же час, ймовірно їхній рівень доходів не дає їм можливості брати участь у співфінансуванні за програмою будівництва доступного житла.

Крім того, у столиці з кожним роком постійно погіршується стан раніше побудованих житлових будинків і (за інформацією Департаменту) вже налічується більше 100 житлових будинків, які мають незадовільний санітарно-технічний стан або взагалі визнані аварійними, та в яких проживає більше 1 500 сімей, що потребують відселення.

На соціальному квартирному обліку перебувало 135 сімей та однаків. Наявний житловий фонд соціального призначення станом на момент аудиту складався із 62 квартир, збудованих за кошти бюджету міста Києва у 2010-2012 роках.

Крім того, протягом останніх чотирьох років пріоритетним напрямком державної політики у забезпеченні житлом черговиків квартирної обліку стало забезпечення належних умов проживання для сімей «осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України», сімей загиблих військовослужбовців, які брали безпосередню участь в антитерористичній операції (АТО), а також інвалідів з їх числа (на 01.01.2019 на квартирному

обліку районних в місті Києві державних адміністрацій перебувало 2 797 учасників АТО, 151 особа з інвалідністю із числа учасників АТО та 35 членів сімей загиблих учасників АТО).

Слід зауважити, що динаміка поставки на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм приміщень продовжує утримувати тенденцію до росту, зокрема, за останні чотири роки квартирна черга поповнилась майже на 3 тисячі потребуючих поліпшення житлових умов.

Також, останнім часом перед керівництвом столиці постає питання щодо забезпечення тимчасовим житлом внутрішньо переміщених осіб, яких станом на 01.01.2019 в м. Києві на обліку перебувало близько 149 тисяч. Відмічається, що фонд житла для тимчасового проживання в м. Києві не сформований.

У столиці забезпечення реалізації державної політики в галузі житлового будівництва та будівництва об'єктів соціальної сфери, освіти, комунального господарства, інженерно-транспортної інфраструктури та іншого призначення на території міста Києва покладено на Департамент будівництва та житлового забезпечення.

З метою реалізації житлової політики, спрямованої на скорочення черги громадян, які перебувають на квартирному обліку, протягом 2016-9 місяців 2019 років були використані кошти міського бюджету у загальній сумі 1 118,9 млн грн на придбання 975 квартир загальною площею 58,3 тис. кв. м, із них:

- 371 квартири загальною площею 20,0 тис. кв. м шляхом укладання із 3 управителями договорів участі у фонді фінансування будівництва;
- 604 квартир загальною площею 38,3 тис. кв. м шляхом укладання із 8 забудовниками договорів придбання майнових прав.

Слід відмітити, що із 975 квартир 41% (або 397 од.) – це однокімнатні квартири, 40% (або 394 од.) – двокімнатні, 19% (або 183 од.) – трикімнатні і 1 – чотирикімнатна квартири.

Департаментом будівництва та житлового забезпечення всього було передано до РДА 973 квартири (майнові права), із них 61% (або 595 од.) майнових прав (квартир), які були придбані протягом 2016-9 місяців 2019 років, та 39% (378 од.) житлових приміщень, що були отримані від РДА як такі, що звільнилися і перебували у власності територіальної громади міста Києва.

Крім того, протягом 2016-9 місяців 2019 років для забезпечення погашення раніше виданих іпотечних кредитів та відсотків по них з міського бюджету надійшли кошти у загальній сумі понад 69,0 млн гривень.

Відмічається, що станом на 31.12.2019 пільговий іпотечний кредит, який був виданий 1208 молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам протягом 2005-2008 років на загальну суму 262,2 млн. грн, достроково сплатило 517 позичальників на суму 196,2 млн гривень, а отже, рахується непогашений пільговий іпотечний кредит за 691 позичальником на загальну суму 66,0 млн гривень.

За результатами дослідження ряду ризикових сфер, зокрема пов'язаних із виконанням завдань, передбачених установчими документам, функціонуванням системи внутрішнього контролю за забезпеченням ефективності використання бюджетних коштів і комунального майна, наданням адміністративних послуг, забезпеченням контролю за дотриманням у місті Києві законодавства України у сфері житлового забезпечення, аудиторами встановлено порушення, проблеми та недоліки на загальну суму **247,1 млн грн** (з них, що призвели до втрат фінансових та матеріальних ресурсів – **74,7 млн грн**).

Слід зауважити, що порушення та недоліки при веденні фінансово-господарської діяльності, зокрема неякісне та неефективне виконання завдань і функцій установи, недосконалості показників програм, неефективне використання бюджетних коштів, є наслідками недосконалості системи внутрішнього контролю в Департаменті будівництва та житлового забезпечення.

Так, в ході аудиту порушення, проблеми та недоліки виникли в наступних сферах фінансово-господарської діяльності:

- У сфері здійснення координації та контролю за діяльністю підпорядкованих

підприємств (установ, організацій):

Неналежна організація та координація роботи одержувачів бюджетних коштів з боку Департаменту будівництва та житлового забезпечення при формуванні та виконанні Програм економічного і соціального розвитку та незабезпечення дієвого управління бюджетними коштами і дотримання при їх використанні законодавства у сфері будівництва спричинює систематичне формування залишку неосвоєних коштів на рахунках у одержувачів коштів та замовників будівництва, які в кінці бюджетного року повертаються до бюджету міста Києва.

Так, внаслідок несвоєчасного виконання будівельних робіт, оформлення в установленому порядку дозвільної та проектно-кошторисної документації, експертизи проектів та процедур закупівель, неналежного контролю за виконанням обсягів робіт на об'єктах тощо за 2016-2018 роки до бюджету міста Києва головним розпорядником та одержувачами коштів (замовниками будівництва) повернуто 172,2 млн грн, що становить 2,4% від загальної суми отриманого фінансування.

Крім того, впродовж 2017-2018 років Департаментом будівництва та житлового забезпечення систематично здійснювались коригування та уточнення поадресних переліків об'єктів капітального будівництва, що, серед іншого, свідчить про неефективне та спонтанне планування та використання бюджетних коштів, і, як наслідок, призводить до розпорошення коштів, недостатнього рівня їх освоєння, росту незавершеного будівництва та недотримання термінів здачі пускових об'єктів.

Слід відмітити, що одним із важливих факторів, що вплинули на вищезазначені обставини, є також незастосування керівником Департаменту будівництва та житлового забезпечення передбаченого Бюджетним кодексом (п.3 ст.26) комплексу заходів для забезпечення дотримання законності та ефективності використання бюджетних коштів, досягнення результатів відповідно до встановленої мети, завдань, планів і вимог щодо діяльності розпорядника бюджетних коштів і підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління.

➤ У сфері здійснення Департаментом житлового забезпечення:

1. В ході аудиту встановлено, що на сьогодні в місті Києві здійснення житлового забезпечення регламентується Положенням про фінансування житла за кошти міського бюджету та кошти населення і з липня 2019 року – Порядком використання коштів, передбачених у бюджеті міста Києва на придбання житла для окремих категорій населення відповідно до законодавства, якими передбачається механізм придбання доступного житла (спрямування бюджетних коштів на оплату частини вартості житла).

Однак, фактично, в процесі здійснення житлового забезпечення Департаментом вищезазначені механізми не застосовувались. Натомість, протягом 2016-9 місяців 2019 років за відсутності регламентованих засад Департаментом придбавались майнові права на 975 квартир зі 100% використанням бюджетних коштів міста Києва, в т.ч. без визначення граничної вартості спорудження (придбання) вартості 1 кв.м житла.

2. Прийняття керівництвом Департаменту рішення щодо укладання із фінансовими установами (управителями фондів) договорів на придбання квартир класу «комфорт» для громадян, що потребують поліпшення житлових умов, вартість яких більша від вартості квартир класу «економ» (у деяких випадках на 42% або 7,3 тис. грн за квадратний метр), призвело до неефективного і нераціонального витрачання бюджетних коштів розрахунково у загальній сумі **72,2 млн грн** та недотримання вимог Бюджетного кодексу України в частині забезпечення ефективного використання коштів і досягнення максимального результату при залученні мінімального обсягу бюджетних коштів.

Дослідивши категорії новобудов, у які Департамент інвестував бюджетні кошти, виявлено, що всі будівлі, в яких придбавались квартири через управителів за договорами участі у фонді фінансування будівництва, відносяться до класу «комфорт», у той час як у 95% будівель, у яких придбавались квартири в забудовників, відносяться до класу «економ».

На думку аудиторів, зекономлені бюджетні кошти у сумі 72,2 млн грн надали б можливість Департаменту додатково придбати близько 4 тис. кв. м житла, що в середньому становило б 83 однокімнатні квартири по 48 кв. м кожна.

3. Протягом 2016-2019 років Департаментом, за відсутності документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, технічного паспорту на об'єкт нерухомого майна, документів, що підтверджують присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси, актів приймання-передачі об'єкта будівництва та новоствореного майна, до районних в місті Києві державних адміністрацій, установ та організацій передавалися майнові права на квартири в недобудовах, а не придатні для постійного або тимчасового проживання квартири, що призвело до неналежного виконання передбачених в установчих документах завдань у частині передачі житла та до ряду негативних явищ, зокрема:

✓ оскільки рішення про видачу ордерів на квартири приймаються тільки після введення в експлуатацію житлового будинку та присвоєння йому поштової адреси, встановлено, що ордери на житлові приміщення районними в місті Києві державними адміністраціями видавалися у деяких випадках із затримкою до 6 років з моменту отримання від Департаменту будівництва та житлового забезпечення майнових прав на квартири;

✓ внаслідок тривалості процедури видачі ордерів з моменту отримання майнових прав на квартири виникає ризик зволікання та/або відсутності своєчасного забезпечення житлом громадян, які перебувають на квартирному обліку (в т.ч. у зв'язку зі зміною групи інвалідності та виявленням бажання на отримання грошової компенсації; із зняттям з обліку потребуючих поліпшення житлових умов (смерті, купівлі квартири тощо)).

➤ **У сфері управління майном:**

1. Внаслідок незабезпечення Департаментом будівництва та житлового забезпечення, як балансоутримувачем, і Департаментом комунальної власності м. Києва, як орендодавцем, належного контролю за майном, переданим в оренду, істотні умови договорів оренди не відповідають нормативно-правовим актам, продовження термінів оренди документально не оформлювалося, більше 10 років не оновлювалась оціночна вартість майна і не переглядалися ставки орендної плати, що призвело до недоотримання протягом періоду з 01.12.2016 по 01.10.2019 доходів від передачі комунального майна територіальної громади міста Києва в оренду розрахунково у сумі **2,3 млн грн** (в т.ч. АТ «Державний ощадний банк України» - 0,1 млн грн, КП «Фінансова компанія «Житло-інвест» - 0,5 млн грн та КП «Житлоінвестбуд-УКБ» - 1,7 млн грн).

2. Внаслідок неналежного контролю з боку Департаменту будівництва та житлового забезпечення і Департаменту комунальної власності м. Києва не забезпечено повноцінне та належне страхування об'єктів оренди, переданих в користування орендарям, як наслідок, протягом 2016 – 2019 років існував/існує ризик втрат, яких Департамент міг/може зазнати в разі настання страхових випадків по нежитлових приміщеннях загальною площею 2 049,5 м².

➤ **У сфері управління бюджетними коштами:**

Постійна наявність 2 вакантних посад свідчить про завищення штатної чисельності та відповідно потреби у бюджетних коштах на оплату праці в 2019 році розрахунково у загальній сумі **146,4 тис. грн** (заробітна плата – 120,0 тис. грн та нарахування – 26,4 тис. грн), що призвело до недотримання керівництвом Департаменту вимог пп.20, 22 Порядку складання, розгляду, затвердження та основних вимог до виконання кошторисів бюджетних установ, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2002 № 228, у частині забезпечення суворого режиму економії коштів і матеріальних цінностей та включення до кошторису тільки видатків, необхідність яких обумовлена характером діяльності установи.

Крім того, керівництвом Департаменту не вживалися достатні заходи щодо заповнення вакантної посади, зокрема, протягом 2 років конкурси на посаду головного спеціаліста відділу з питань організації та координації роботи комунальних підприємств управління будівництва та організації роботи з комунальними підприємствами не проводилися і рішення щодо скорочення даної посади не приймалися, що призвело до недотримання вимог ст. 24 Закону

України «Про державну службу», якою передбачено, що вакантні посади державної служби, на які протягом одного року не оголошено конкурс, підлягають скороченню.

➤ **У сфері ведення бухгалтерського обліку:**

Внаслідок неналежного контролю за виконанням положень облікової політики Департаменту в 2017 році оприбутковано на позабалансовому рахунку бухгалтерському обліку майнові права на 101 квартиру, які були придбані по договорах участі у фонді фінансування, без урахування відсотків винагороди управителю фонду, чим занижено вартість таких об'єктів на загальну суму 2,9 млн гривень.

➤ **У сфері виконання покладених на Департамент функцій та завдань:**

Керівництвом Департаменту не повною мірою забезпечено належне виконання та контроль за виконанням завдань, визначених положеннями про відділ (сектор), управління та Департамент. Зокрема, за результатами опрацювання отриманих на запити відповідей та документів щодо виконання працівниками 8 основних завдань, визначених Положенням, встановлено, що фактично підтверджено виконання 5 (або 62%) завдань, а по 3 завданнях (або 38%) інформацію не надано.

Крім того, виявлені окремі недоліки загального менеджменту в Департаменті, а саме:

1. Керівництвом Департаменту протягом 2016-2017 років не вживалися достатні заходи щодо прискорення забезпечення житлом громадян, що потребують поліпшення житлових умов, в т.ч. шляхом удосконалення існуючого та запровадження нового ефективного фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла із залученням коштів населення.

Так, відповідно до Програми будівництва (придбання) доступного житла у м. Києві на 2016-2017 роки передбачалося будівництво (придбання) 8 900 квартир загальною площею 556,3 тис. кв. м із використанням коштів міського бюджету у сумі 390,0 млн гривень.

Натомість, Департаментом протягом 2016-2017 років було використано 665,3 млн грн коштів міського бюджету на придбання 512 квартир загальною площею 32,0 тис. кв. м для черговиків квартирного і соціального квартирного обліку, відселення з аварійних будинків і гуртожитків.

Отже, протягом 2016-2017 років Департаментом було використано майже вдвічі більше коштів міського бюджету, а квартир придбано у 17 разів менше, ніж за умови реалізації вимог Програми будівництва (придбання) доступного житла у м. Києві.

2. Керівництвом Департаменту, незважаючи на суттєві зміни в законодавстві, не забезпечено своєчасне внесення змін до 6 із 19 положень про управління та відділи і, як наслідок, третина структурних підрозділів у своїй роботі керується положеннями, які були затверджені 7 років тому (наказ Департаменту від 14.03.2013 № 47-к).

3. В управлінні житлового забезпечення відсутній механізм підбору та передачі квартир до районних в місті Києві державних адміністрацій, що призводить до неефективного розподілу житла.

4. План розподілу жилої площі в Департаменті не складався та не передавався на затвердження до виконавчого органу Київської міської ради (КМДА).

Встановлено, що до районних в місті Києві державних адміністрацій було передано 61% (або 595 із 975 од.) майнових прав на квартири, при цьому, найбільше передано до Святошинської РДА (75 од.), Деснянської РДА (74 од.) і Шевченківської РДА (71 од.), а найменше – до Печерської РДА (37 од.).

Відмічається, що 5% (або 29 із 595 од.) квартир були повернуті районними в місті Києві державними адміністраціями до Департаменту, при цьому, найбільша кількість квартир була повернута Дніпровською РДА (7 од.) та Печерською РДА (7 од.).

Також, встановлено, що облік та розподіл житлової площі здійснюється шляхом відображення у журналах реєстрації інформації щодо надходження та розподілу житлових приміщень, тобто в паперовому вигляді, а не в електронному, що унеможлиблює здійснення оперативного та достовірного моніторингу таких операцій і прийняття відповідних управлінських рішень.

5. В управлінні житлового забезпечення не визначений механізм здійснення

контролю за дотриманням у місті Києві законодавства України у сфері житлового забезпечення, про що свідчить відсутність даних щодо проведення контрольних заходів з даних питань.

6. В управлінні перспективного розвитку відсутній механізм оперативного врегулювання питань та дієвих заходів впливу щодо вирішення питань по об'єктах незавершеного будівництва в м. Києві.

Станом на 01.10.2019 у порівнянні з початком 2016 року кількість проблемних житлових будинків збільшилась на 46% або на 16 об'єктів і становить 51, при цьому, 51% (або 26 із 51 житлових будинків) є проблемними останні 4 роки.

Крім того, про неефективність роботи по відслідковуванню будівництва проблемних житлових будинків у м. Києві та неоперативність вжиття працівниками Департаменту відповідних заходів свідчить той факт, що 18 об'єктів, які за даними інтернет-ресурсів були «проблемними» ще в 2016 році, ними були включені до переліку проблемних житлових будинків, який зазначений в оперативному (попередньому) інформуванні тільки в 2019 році.

7. Працівники відділу нормативно-правового регулювання будівництва управління перспективного розвитку та координації будівництва не виконують завдання, визначені положенням про відділ, а саме: не розробляють документи нормативно-правового регулювання будівництва, не контролюють їх виконання, не вживають заходів щодо координування проєктів реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду м. Києва та не розглядають звернення та пропозиції забудовників з питань перспективної забудови міста.

8. За результатами опитування встановлено, що працівники даного відділу здійснюють супровід погоджень проєктів розпоряджень і листів, підготовлених працівниками Департаменту та комунальних підприємств, в електронній системі документообігу «АСКОД», документального підтвердження щодо виконання вищезазначених завдань відділу не надано.

9. Працівники відділу з питань організації та координації роботи комунальних підприємств управління будівництва та організації роботи з комунальними підприємствами не виконують завдання, визначені положеннями про відділ, а саме: не надані графіки проведення та акти результатів інспекційних виїздів (із фотофіксацією) на об'єкти щодо перевірки ходу виконання робіт, що свідчить про відсутність механізмів моніторингу та контролю за виконанням покладених на відділ завдань.

Крім того, слід відмітити, що в доповідній записці керівника апарату виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 14.11.2019 № 009-1641 відзначалося, що Департамент будівництва та житлового забезпечення увійшов до ТОП-3 структурних підрозділів КМДА, що мають найнижчі показники «% закритих вчасно» звернень за 10 місяців 2019 року - 22,19%, та «% виконання» за 9 місяців – 55,09%.

Про неналежне дотримання Департаментом вимог Закону України «Про звернення громадян» та Указу Президента від 07.02.2008 № 109 «Про першочергові заходи щодо забезпечення реалізації та гарантування конституційного права на звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування» також свідчить інформація КБУ «Контактний центр міста Києва», а саме: у 2016 році відсоток фактичного виконання складав 74,39%, у 2017 році – 77,13%, у 2018 році – 67,01% і у 2019 році – 76,36%.

Враховуючи вищевикладене, беручи до уваги результати дослідження окремих процесів діяльності Департаменту будівництва та житлового забезпечення, аудитори вважають, що за умови впровадження виважених та продуктивних управлінських рішень, дотримання належного рівня фінансово-бюджетної дисципліни та запровадження ефективних механізмів забезпечення житлом громадян існує вагомий потенціал досягнення певного рівня індикативних показників, визначених Стратегією розвитку міста Києва до 2025 року, а також відповідного соціального і економічного ефекту від реалізації заходів із забезпечення житлом черговиків квартирної обліку, в т.ч. зменшення черги потребуючих поліпшення житлових умов по м. Києву та послаблення соціальної напруги серед громадян, які потребують допомоги місцевої влади.

№ п/п	Висновок (результат) аудиту/доказова база	Рекомендовані заходи	Стан врахування рекомендацій	Ефект від впровадження рекомендацій, тис. грн з ПДВ		Причини неврахування
				Фінансовий	Економічний	
1	Неналежна організація та координація роботи одержувачів бюджетних коштів з боку Департаменту будівництва та житлового забезпечення при формуванні та виконанні Програм економічного і соціального розвитку та незабезпечення дієвого управління бюджетними коштами і дотримання при їх використанні законодавства у сфері будівництва спричинює систематичне формування залишку неосвоєних коштів на рахунках у одержувачів коштів та замовників будівництва, які в кінці бюджетного року повертаються до бюджету міста Києва. Так, внаслідок несвоєчасного виконання будівельних робіт, оформлення в установленому порядку дозвільної та проектно-кошторисної документації, експертизи проектів та процедур закупівель, неналежного контролю за виконанням обсягів робіт на об'єктах тощо за 2016-2018 роки, до бюджету міста Києва головним розпорядником та одержувачами коштів (замовниками будівництва) повернуто 174,5 млн грн, що становить 2,5% від загальної суми отриманого фінансування – 7 130,0 млн гривень. Крім того, впродовж 2017-2018 років Департаментом будівництва та житлового забезпечення систематично здійснювались коригування та уточнення поадресних переліків об'єктів капітального будівництва, що, серед іншого, свідчить про неефективне та спонтанне планування та використання бюджетних коштів, і, як наслідок, призводить до розпорошення коштів, недостатнього рівня їх освоєння, росту незавершеного будівництва та недотримання термінів здачі пускових об'єктів. Слід відмітити, що одним із важливих факторів, що вплинули на вищезазначені обставини, є також незастосування керівником Департаменту будівництва та житлового забезпечення передбаченого Бюджетним кодексом (п.3 ст.26) комплексу заходів для забезпечення дотримання законності та ефективності використання бюджетних коштів, досягнення результатів відповідно до встановленої мети, завдань, планів і вимог щодо діяльності розпорядника бюджетних коштів і	Для забезпечення дотримання законності та ефективності використання бюджетних коштів, досягнення результатів відповідно до встановленої мети, завдань, планів і вимог щодо діяльності розпорядника бюджетних коштів і підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління застосувати комплекс заходів, передбачений пунктом 3 статті 26 Бюджетного кодексу України, зокрема, керівнику Департаменту розглянути питання щодо організації внутрішнього контролю і внутрішнього аудиту та забезпечення їх здійснення у своїх підприємствах, що належать до сфери його управління.	Частково			Листом від 01.03.2021 № 056/913-131/1 Департамент будівництва та житлового забезпечення (далі - Департамент) повідомив про продовження роботи щодо приведення Положення про Департамент у відповідність до вимог чинного законодавства. Після його погодження та затвердження у встановлено порядку, буде затверджена нова структура, в якій передбачається посада головного спеціаліста з питань внутрішнього аудиту.

	підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління.					
--	---	--	--	--	--	--

2	В ході аудиту встановлено, що на сьогодні в місті Києві здійснення житлового забезпечення регламентується Положенням про фінансування житла за кошти міського бюджету та кошти населення і з липня 2019 року – Порядком використання коштів, передбачених у бюджеті міста Києва на придбання житла для окремих категорій населення відповідно до законодавства, якими передбачається механізм придбання доступного житла (спрямування бюджетних коштів на оплату частини вартості житла) шляхом часткового (50 x 50, 70 x 30) фінансування за рахунок коштів населення та міського бюджету із розрахунком граничної вартості спорудження 1 кв.м житла. Однак, фактично, в процесі здійснення житлового забезпечення Департаментом вищезазначені механізми не застосовувались. Натомість, протягом 2016-9 місяців 2019 років за відсутності регламентованих засад Департаментом придбавались майнові права на 975 квартир зі 100% використанням бюджетних коштів міста Києва, в т.ч. без визначення граничної вартості спорудження (придбання) вартості 1 кв.м житла.	Розглянути питання щодо розроблення та затвердження регламенту (порядку) використання бюджетних коштів при 100% фінансуванні придбання (будівництва) житла громадянам, що потребують поліпшення житлових умов, в якому зазначити середній розмір квартири та граничну вартість 1 кв. м загальної площі житла.	Частково			Листом від 11.02.2021 № 056/913 Департамент повідомив, що на сьогодні він розробляє проєкт розпорядження щодо нового регламенту (порядку) використання бюджетних коштів при 100% фінансуванні придбання (будівництва) житла громадянам, що потребують поліпшення житлових умов, та який після доопрацювання буде передано на погодження до виконавчого органу Київської міської ради (КМДА).
3	Прийняття керівництвом Департаменту рішення щодо укладання із фінансовими установами (управителями фондів) договорів на придбання квартир класу «комфорт» для громадян, що потребують поліпшення житлових умов, вартість яких більша від вартості квартир класу «економ» (у деяких випадках на 42% або 7,3 тис. грн за квадратний метр), призвело до неефективного і нераціонального витрачання бюджетних коштів розрахунково у загальній сумі 72,2 млн грн та недотримання вимог Бюджетного кодексу України в частині забезпечення ефективного використання коштів і досягнення максимального результату при залученні мінімального обсягу бюджетних коштів. Дослідивши категорії новобудов, у які Департамент інвестував бюджетні кошти, виявлено, що всі будівлі, в яких придбавалися квартири через управителів за договорами участі у фонді фінансування будівництва, відносяться до класу «комфорт», у той час як у 95% будівель, у яких придбавалися квартири в забудовників, відносяться до класу «економ». На думку аудиторів, зекономлені бюджетні кошти у сумі 72,2 млн грн надали б можливість Департаменту додатково придбати 4 012,5 кв. м житла ціною 18,0 тис. грн за квадратний метр, що в середньому становило б 83 однокімнатні квартири по 48 кв. м кожна.	Ініціювати розроблення та затвердження відповідного порядку використання бюджетних коштів на придбання житла для окремих категорій населення відповідно до законодавства, яким, серед іншого, передбачити граничну вартість 1 м2 житла.	Частково			

4	Внаслідок незабезпечення Департаментом будівництва та житлового забезпечення, як балансоутримувачем, і Департаментом комунальної власності м. Києва, як орендодавцем, належного контролю за майном, переданим в оренду, істотні умови договорів оренди не відповідають нормативно-правовим актам, продовження термінів оренди документально не оформлювалося, більше 10 років не оновлювалась оціночна вартість майна і не переглядалися ставки орендної плати, що призвело до недоотримання протягом 2016-2019 років доходів від передачі комунального майна територіальній громаді міста Києва в оренду розрахунково у сумі 3,6 млн грн (в т.ч. АТ «Державний ощадний банк України» - 0,2 млн грн, КП «Фінансова компанія «Житло-інвест» - 0,8 млн грн та КП «Житлоінвестбуд-УКБ» - 2,6 млн грн).	Департаменту будівництва та житлового забезпечення вжити заходів щодо приведення у відповідність до чинних нормативно-правових актів договорів оренди.	Частково			Листом від 11.02.2021 № 056/913 Департамент повідомив, що на сьогодні опрацьовується питання щодо підготовки розпорядчого документа про призначення конкретного цільового використання приміщень будинку № 42 на вул. Володимирській.
5	Внаслідок неналежного контролю з боку Департаменту будівництва та житлового забезпечення, як балансоутримувача майна, і Департаменту комунальної власності м. Києва, як орендодавця, не забезпечено повноцінне та належне страхування об'єктів оренди, переданих в користування орендарям, як наслідок, протягом 2016 – 2019 років існував/існує ризик втрат, яких Департамент міг/може зазнати в разі настання страхових випадків по нежитлових приміщеннях загальною площею 2 049,5 м2.	Провести аналіз договорів оренди щодо здійснення обов'язкового страхування орендарями майна. Вжити належних заходів щодо забезпечення своєчасного укладання орендарями договорів страхування відповідно до законодавства.	Частково			
6	Постійна наявність 2 вакантних посад свідчить про завищення штатної чисельності та відповідно, потреби у бюджетних коштах на оплату праці в 2019 році розрахунково у загальній сумі 146,4 тис. грн (заробітна плата – 120,00 тис. грн та нарахування – 26,40 тис. грн), що призвело до недотримання керівництвом Департаменту вимог пп.20, 22 Порядку складання, розгляду, затвердження та основних вимог до виконання кошторисів бюджетних установ, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2002 № 228, у частині забезпечення суворого режиму економії коштів і матеріальних цінностей та включення до кошторису тільки видатків, необхідність яких обумовлена характером діяльності установи. Крім того, керівництвом Департаменту не вживалися достатні заходи щодо заповнення вакантної посади, зокрема, протягом 2 років конкурси на посаду головного спеціаліста відділу з питань організації та координації роботи комунальних підприємств управління будівництва та організації роботи з комунальними підприємствами не проводилися і рішення щодо скорочення даної посади не приймалися, що призвело до недотримання вимог ст. 24 Закону України «Про державну службу», якою передбачено, що «вакантні посади державної служби, на які протягом одного року не оголошено конкурс, підлягають скороченню».	Вжити організаційно-правових заходів щодо оптимізації штатної чисельності.	Виконано			X

7	Внаслідок неналежного контролю за виконанням положень облікової політики Департаменту в 2017 році оприбутковано на позабалансовому рахунку бухгалтерському обліку майнові права на 101 квартиру, які були придбані по договорах участі у фонді фінансування, без урахування відсотків винагороди управителю фонду, чим занижено вартість таких об'єктів на загальну суму 2,9 млн гривень.	З метою забезпечення надання повної, правдивої та неупередженої інформації по господарських операціях, пов'язаних із рухом майнових прав на квартири, провести інвентаризацію позабалансового рахунку 09 «Передані (видані) активи відповідно до законодавства» та внести відповідні коригування вартісних показників. Розглянути можливість щодо використання та налаштування програмного забезпечення для відображення інформації про наявність і рух майнових прав на квартири.	Частково			Рекомендація не актуальна оскільки станом на дату аудиторського звіту, придбані в 2017 році майнові права і вартість яких можна було б відкоригувати, на позабалансовому рахунку не обліковуються.
8	Протягом 2016-2019 років Департаментом, за відсутності документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, технічного паспорту на об'єкт нерухомого майна, документів, що підтверджують присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси, актів приймання-передачі об'єкта будівництва та новоствореного майна, до районних в місті Києві державних адміністрацій, установ та організацій передавалися майнові права на квартири в недобудовах, а не придатні для постійного або тимчасового проживання квартири, що призвело до неналежного виконання передбачених в установчих документах завдань у частині передачі житла, та до ряду негативних явищ, зокрема: ▪ оскільки рішення про видачу ордерів на квартири приймаються тільки після введення в експлуатацію житлового будинку та присвоєння йому поштової адреси, встановлено, що ордери на житлові приміщення районними в місті Києві державними адміністраціями видавалися у деяких випадках із затримкою до 6 років з моменту отримання від Департаменту будівництва та житлового забезпечення майнових прав на квартири;	Для забезпечення дотримання норм законодавства у сфері житлового забезпечення, керівництву Департаменту розглянути питання щодо розроблення та затвердження регламенту (порядку) процесу передачі квартир (житла) житла районним в місті Києві державним адміністраціям, установам та організаціям.	Частково			У листі від 11.02.2021 № 056/913 Департамент повідомив, що розробляє проєкт розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (КМДА)"Про внесення змін до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11 вересня 2014 року №1017 «Про деякі питання розподілу житлової площі».
9	▪ внаслідок тривалості процедури видачі ордерів з моменту отримання майнових прав на квартири виникає ризик зволікання та/або відсутності своєчасного забезпечення житлом громадян, які перебувають на квартирному обліку (в т.ч. у зв'язку зі зміною групи інвалідності та виявленням бажання на отримання грошової компенсації; із зняттям з обліку потребуючих поліпшення житлових умов (смерті, купівлі квартири тощо)).	Розглянути можливість щодо використання та налаштування програмного забезпечення для відображення інформації про наявність і рух майнових прав на квартири.	Виконано			X

10	Керівництвом Департаменту не повною мірою забезпечено належне виконання та контроль за виконанням завдань, визначених положеннями про відділ (сектор), управління та Департамент. Зокрема, за результатами опрацювання отриманих на запити відповідей та документів щодо виконання працівниками 8 основних завдань, визначених Положенням, встановлено, що фактично підтверджено виконання 5 (або 62%) завдань, а по 3 завданнях (або 38%) інформацію не надано. Крім того, виявлені окремі недоліки загального менеджменту в Департаменті, а саме: ➤ Керівництвом Департаменту протягом 2016-2017 років не вживалися достатні заходи щодо прискорення забезпечення житлом громадян, що потребують поліпшення житлових умов, в т.ч. шляхом удосконалення існуючого та запровадження нового ефективного фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла із залученням коштів населення. Так, відповідно до Програми будівництва (придбання) доступного житла у м. Києві на 2016-2017 роки передбачалося будівництва (придбання) 8 900 квартир загальною площею 556,3 тис. кв. м із використанням коштів міського бюджету у сумі 390,0 млн гривень. Натомість, Департаментом протягом 2016-2017 років було використано 665,3 млн грн коштів міського бюджету на придбання 512 квартир загальною площею 32,0 тис. кв. м для черговиків квартирного і соціального квартирного обліку, відселення з аварійних будинків і гуртожитків. Отже, протягом 2016-2017 років Департаментом було використано майже вдвічі більше коштів міського бюджету, а	Керівництву Департаменту будівництва та житлового забезпечення з метою забезпечення якісного і належного виконання покладених на нього завдань та прийняття результативних управлінських рішень, пов'язаних з реалізацією функціональних повноважень, розглянути питання щодо: внесення зміни до установчих документів (Положення), в т.ч. шляхом приведення у відповідність до законодавства положень про структурні підрозділи Департаменту;	Частково		У листі від 11.02.2021 № 056/913 Департамент повідомив, що з 29.01.2021 проєкт розпорядження про затвердження нової редакції Положення про Департамент будівництва та житлового забезпечення знаходиться на погодженні в юридичному управлінні апарату виконавчого органу Київської міської ради (КМДА).
----	--	--	----------	--	---

11	квартир придбано у 17 разів менше, ніж за умови реалізації вимог Програми будівництва (придбання) доступного житла у м. Києві. ➤ Керівництвом Департаменту, незважаючи на суттєві зміни в законодавстві, не забезпечено своєчасне внесення змін до 6 із 19 положень про управління та відділи і, як наслідок, третина структурних підрозділів у своїй роботі керується положеннями, які були затверджені 7 років тому (наказ Департаменту від 14.03.2013 № 47-к). ➤ В управлінні житлового забезпечення відсутній механізм підбору та передачі квартир до районних в місті Києві державних адміністрацій, що призводить до неефективного розподілу житла. План розподілу жилої площі в Департаменті не складався та не передавався на затвердження до виконавчого органу Київської міської ради (КМДА). Встановлено, що до районних в місті Києві державних адміністрацій було передано 61% (або 595 із 975 од.) майнових прав на квартири, при цьому, найбільше передано до Святошинської РДА (75 од.), Деснянської РДА (74 од.) і Шевченківської РДА (71 од.), а найменше – до Печерської РДА (37 од.). Відмічається, що 5% (або 29 із 595 од.) квартир були повернуті районними в місті Києві державними адміністраціями до Департаменту, при цьому, найбільша кількість квартир була повернута Дніпровською РДА (7 од.) та Печерською РДА (7 од.) Також, встановлено, що облік та розподіл житлової площі здійснюється шляхом відображення у журналах реєстрації інформації щодо надходження та розподілу житлових приміщень, тобто в паперовому вигляді, а не в електронному, що унеможливає здійснення оперативного та достовірного моніторингу таких операцій і прийняття відповідних управлінських рішень.	- Розглянути питання щодо перерозподілу функцій працівників та зміни організаційної структури Департаменту.	Частково		У листі від 11.02.2021 № 056/913 Департамент повідомив, що інформацію та/або документальне підтвердження розгляду питання щодо перерозподілу функцій працівників та зміни організаційної структури Департаментом буде надано після затвердження нової редакції Положення про Департамент будівництва та житлового забезпечення знаходиться на погодженні в юридичному управлінні апарату виконавчого органу Київської міської ради (КМДА).
----	---	--	----------	--	---

➤ В управлінні житлового забезпечення не визначений механізм здійснення контролю за дотриманням у місті Києві законодавства України у сфері житлового забезпечення, про що свідчить відсутність даних щодо проведення контрольних заходів з даних питань.

➤ В управлінні перспективного розвитку відсутній механізм оперативного врегулювання питань та дієвих заходів впливу щодо вирішення питань по об'єктах незавершеного будівництва в м. Києві.

Станом на 01.10.2019 у порівнянні з початком 2016 року кількість проблемних житлових будинків збільшилась на 46% або на 16 об'єктів і становить 51, при цьому, 51% (або 26 із 51 житлових будинків) є проблемними останні 4 роки.

Крім того, про неефективність роботи по відслідковуванню будівництва проблемних житлових будинків у м. Києві та неоперативність вжиття працівниками Департаменту відповідних заходів свідчить той факт, що 18 об'єктів, які за даними інтернет-ресурсів були «проблемними» ще в 2016 році, ними були включені до переліку проблемних житлових будинків, який зазначений в оперативному (попередньому) інформуванні тільки в 2019 році.

➤ Працівники відділу нормативно-правового регулювання будівництва управління перспективного розвитку та координації будівництва не виконують завдання, визначені положенням про відділ, а саме: не розроблюють документи нормативно-правового регулювання будівництва, не контролюють їх виконання, не вживають заходів щодо координування проєктів реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду м. Києва та не розглядають звернення та пропозиції забудовників з питань перспективної забудови міста.

За результатами опитування встановлено, що працівники даного відділу здійснюють супровід погоджень проєктів розпоряджень і листів, підготовлених працівниками Департаменту та комунальних підприємств, в електронній

	системі документообігу «АСКОД», документального підтвердження щодо виконання вищезазначених завдань відділу не надано. ➤ Працівники відділу з питань організації та координації роботи комунальних підприємств управління будівництва та організації роботи з комунальними підприємствами не виконують завдання, визначені положеннями про відділ, а саме: не надані графіки проведення та акти результатів інспекційних виїздів (із фотофіксацією) на об'єкти щодо перевірки ходу виконання робіт, що свідчить про відсутність механізмів моніторингу та контролю за виконанням покладених на відділ завдань. Крім того, слід відмітити, що в доповідній записці керівника апарату виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 14.11.2019 № 009-1641 відзначалося, що Департамент будівництва та житлового забезпечення увійшов до ТОП-3 структурних підрозділів КМДА, що мають найнижчі показники «% закритих вчасно» звернень за 10 місяців 2019 року - 22,19%, та «% виконання» за 9 місяців – 55,09%. Про неналежне дотримання Департаментом вимог Закону України «Про звернення громадян» та Указу Президента від 07.02.2008 № 109 «Про першочергові заходи щодо забезпечення реалізації та гарантування конституційного права на звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування» також свідчить інформація Комунальної бюджетної установи «Контактний центр міста Києва», надіслана листом від 26.11.2019 № 194-1420/04, а саме: у 2016 році відсоток фактичного виконання складав – 74,39%, у 2017 році – 77,13%, у 2018 році – 67,01% і у 2019 році – 76,36%.				
12	Притягнути до відповідальності причетних до виявлених порушень та недоліків посадових осіб у відповідності до чинного законодавства.		Не виконано		У листі від 11.02.2021 № 056/913 Департамент повідомив про проведення наради, на якій посадові особи попереджені про персональну відповідальність за напрямками діяльності.

Начальник відділу

Ошовська Т.В.