

Результати фінансового аудиту комунального комерційного унітарного підприємства «Фінансова компанія «Житло-Інвест» (далі - ККУП «ФК «Житло-інвест») за 2012-2014 роки.

Результати аудиту засвідчили наявність низки проблем щодо недостатньої організації керівництвом ККУП «ФК «Житло-інвест» контролю, в частині надання фінансових послуг з метою отримання прибутку відповідно до п.2.1 статуту, що призвело до неефективного використання грошових коштів на загальну суму майже **279,9 млн. грн.** Як наслідок, протягом 2012-2014 років ККУП «ФК «Житло-інвест» втрачено доходів орієнтовно **126,5 млн. грн.** та відповідно бюджет міста Києва недоотримав частину чистого прибутку орієнтовно **63,3 млн. гривень.** Крім того, існує надзвичайно вірогідний ризик неповернення заборгованості **25,2 млн. грн.**

Зокрема, протягом останніх років спостерігається стійка тенденція невиконання ККУП «ФК «Житло-інвест» показників фінансового плану в частині недоотримання доходу (виручки) від реалізації продукції, а саме:

- у 2012 році недоотримано 6,1млн. грн. (виконання плану лише на 49%);
- у 2013 році недоотримано 9,1млн. грн. (виконання плану лише на 22%);
- за 9 місяців 2014 року недоотримано 6,9 млн. грн. (виконання плану лише на 15%).

Протягом 2012-2014 років лише 25% доходу отримується від операцій, пов'язаних із статутною діяльністю по залученню коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва (далі – ФФБ), які є метою створення ККУП «ФК «Житло-інвест», а 75% займали доходи, отримані від проведення іншої діяльності, зокрема, отримання відсотків за користування коштами на банківських рахунках.

Тобто, ККУП «ФК «Житло-інвест» останнім часом майже не розвивалось. Так, у 2014 році створено лише два діючі ФФБ, по яких частка переданих майнових прав ККУП «ФК «Житло-інвест» в загальному обсязі збудованого житла складає лише 8% та 14% відповідно.

Під час аудиту з'ясовані причини стагнації фінансової діяльності та спаду результативності ККУП «ФК «Житло-інвест» протягом 2012-2014 років, які пов'язані з порушенням всіх трьох базових принципів надання позик (строковість, платність та забезпеченість).

По-перше, доходом від основної діяльності ККУП «ФК «Житло-інвест» є винагорода за управління коштами ФФБ.

Однак, ККУП «ФК «Житло-інвест» не використовує право самостійно утримувати відповідні винагороди (доходи), внаслідок чого накопичились значні борги по невиконаним зобов'язанням Збудовниками (станом на 01.09.2014 – 6,6 млн. грн.).

Поряд з цим, ККУП «ФК «Житло-інвест» нехтує можливістю нарахування штрафних санкцій (пені) за несвоєчасно оплачені борги, внаслідок чого протягом 2012-2014 років ККУП «ФК «Житло-інвест» недоотримав доходу орієнтовно **12,8 млн. грн.,** а бюджет міста Києва відповідно частину чистого прибутку - **6,4 млн. гривень.**

По-друге, ККУП «ФК «Житло-інвест» не забезпечено своєчасне повернення **63,6 млн. грн.,** переданих у 2004-2007 роках чотирьом Збудовникам для проведення робіт підготовчого періоду (роботи перед початком будівництва і

до моменту створення ФФБ), внаслідок чого інші суб'єкти господарювання незаконно та безкоштовно тривалий час користуються коштами ККУП «ФК «Житло-інвест».

При цьому, ККУП «ФК «Житло-інвест» не внесені зміни до відповідних договорів в частині компенсацій інфляційного знецінення коштів, відшкодування втрат за несвоєчасність повернення та безкоштовне користування фінансуванням тривалий час, внаслідок чого протягом 2012-2014 років ККУП «ФК «Житло-інвест» недоотримано доходу орієнтовно **27,4 млн. грн.** Відповідно бюджетом міста Києва недоотримано частину чистого прибутку орієнтовно **13,7 млн. гривень.**

По-третє, у 2009 році ККУП «ФК «Житло-інвест» перерахувало чотирьом Забудовникам фінансових допомог (позик) на загальну суму **193,9 млн. грн.,** які на даний час не повернуті. Отже, протягом 2010-2014 років ККУП «ФК «Житло-інвест» втрачено можливість вигідно використовувати відповідні грошові кошти для проведення ефективної статутної діяльності та отримання власного прибутку, розмір якого міг би складати орієнтовно **86,3 млн. гривень.** Відповідно бюджет міста Києва недоотримав частину чистого прибутку орієнтовно **43,1 млн. гривень.**

По-четверте, за результатом аналізу термінів виникнення заборгованостей (2004-2009 роки), стану будівництва об'єктів ФФБ, по яких Забудовниками не виконано зобов'язання, та відсутність будь-якої позовної роботи ККУП «ФК «Житло-інвест» з боржниками, можна стверджувати, що існує надзвичайно вірогідний ризик не повернення ЗАТ «БК «Укренергобуд», ТОВ «Інекон-сервіс», ТОВ «Екобуд» прострочених боргів на загальну суму **25,2 млн. гривень.**

Варто зазначити, що діяльність трьох з ФФБ, по яким перенесені терміни введення в експлуатацію (збудовники: ПрАТ БК «Укренергобуд», ТОВ «Інекон-Сервіс», ТОВ «Алекс-буд»), проводиться при відсутності на рахунках ККУП «ФК «Житло-інвест» необхідних коштів оперативних резервів в сумі **3,6 млн. грн.,** чим порушено вимоги договорів про організацію спорудження та Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверджених розпорядженням Держфінпослуг від 24.06.2004 №1225.

З огляду на зазначене, складається враження, що менеджмент ККУП «ФК «Житло-інвест» спрямований, в першу чергу, на безкоштовне кредитування забудовників, внаслідок чого протягом 2013-2014 років не проводиться результативна статутна діяльність, а навпаки свідомо вилучаються значні власні обігові кошти без комерційної вигоди для ККУП «ФК «Житло-інвест» (без отримання будь-якого доходу та відшкодування втрат від несвоєчасного повернення коштів), та завідомо зменшуються відрахування до бюджету міста Києва.

З'ясовано, що однією з причин неефективного використання грошових коштів ККУП «ФК «Житло-інвест» є управлінські рішення, прийняті директором ККУП «ФК «Житло-інвест» Сірим М.В. з порушенням вимог п.п.2.1, 5.2, 5.6, 6.3 Статуту та незабезпеченням умов п.п.1.1., 1.3, 2.2, 2.4.13, 2.4.22 контракту, в частині відсутності корпоративного та внутрішнього контролю за укладанням фінансово-господарських договорів щодо надання грошових коштів в безкоштовне користування іншим суб'єктам господарювання на умовах, які не мають економічно обґрунтованих вигід для ККУП «ФК «Житло-інвест», результатом

виконання яких є недоотримання власних доходів та, як наслідок, зменшення відрахувань до бюджету міста Києва.

Зазначені порушення свідчать про перевищення директором ККУП «ФК «Житло-інвест» повноважень, наданих йому відповідно до Статуту та Контракту.

Крім того, під час аудиту ККУП «ФК «Житло-інвест» виявлені інші непродуктивні операції, а саме:

- сплачено штраф у сумі 397,0 тис. грн. за невиконання вимог ст.19 Закону України «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні» щодо працевлаштування інвалідів;

- акції ВАТ «Акціонерна страхова компанія «Енергополіс» вартістю 687,2 тис. грн. протягом 2012-2014 років не принесли доходу (дивідендів).

Наявність вищезазначених проблем впливає на системне невиконання планових показників та може свідчить про наявність прорахунків в управлінні власним капіталом ККУП «ФК «Житло-інвест», в частині не виважених та неефективних рішень керівництва щодо надання в безкоштовне користування грошових коштів суб'єктам господарювання без врахування можливостей отримання економічно-обґрунтованого додаткового доходу на взаємовигідних умовах відповідно до вимог чинного законодавства.

З огляду на зазначене, можна стверджувати, що ККУП «ФК «Житло-інвест» має нереалізований потенціал для здійснення основної статутної діяльності (створення нових ФФБ), отримання додаткового доходу від використання грошових коштів власного капіталу для отримання прибутку та сплати відповідної його частини до бюджету міста Києва.