

РЕЗУЛЬТАТИ

позапланового аудиту результативності та ефективності фінансово-господарської діяльності комунального підприємства з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд» за 2020-2021 роки (аудиторський звіт від 21.12.2022 № 070-2-1-04/20)

Відповідно до Статуту метою діяльності підприємства є:

- ✓ утримання, обслуговування, експлуатація, ремонт, реконструкція та будівництво житлового та нежитлового фонду;
 - ✓ надання в установленому порядку в оренду житлових та нежитлових приміщень; зберігання майна;
 - ✓ вжиття заходів для належного використання житлових та інших приміщень житлового фонду спеціального призначення, дотримання громадянами норм та правил, встановлених законодавством України;
 - ✓ провадження комерційної і зовнішньоекономічної діяльності;
- для отримання прибутку та поповнення міського бюджету.

За наслідками аудиту підтвердились ризики щодо:

- неналежного управління та внутрішнього контролю в будівельній діяльності, які призвели до затягування здачі об'єктів будівництва в експлуатацію, завищення підрядниками вартості будівельних робіт;
- неефективного та необгрунтованого фінансування підрядників, зростання дебіторської заборгованості підрядників по виданих авансах при недостатніх з боку підприємства заходів контролю та впливу (відсутність оперативного контролю за використанням авансів, недостатня претензійно-позовна робота та незастосування штрафних санкцій);
- недоліків у проведенні тендерів, у виборі підрядників та контролю за організацією їх діяльності, зокрема, залученні субпідрядників;
- недосконалої системи внутрішнього контролю за ціноутворенням продажу квартир (майнових прав), проблем з використанням, освоєнням цільових коштів інвесторів на будівництво квартир;
- невиконання планових завдань щодо отримання чистого прибутку та будівництва за бюджетні кошти, недоотримання доходів від оренди житлових приміщень, неефективних продажів квартир, витрат на утримання служби замовника, неефективного утримання земельної ділянки;
- недостатньої побудови системи обліку і контролю витрат на утримання служби замовника, а також використання площ житлового фонду.

В ході аудиту встановлено:

- **порушень на загальну суму 70,4 млн грн, у т.ч.:**
 - ✓ *втрат Підприємства у сумі 6,8 млн грн;*
 - ✓ *ризиків втрат – 59,6 млн грн;*
 - ✓ *порушень без ризику втрат – 4,0 млн грн;*
- **неефективного використання майна та коштів – 19,4 млн гривень.**

У сфері будівництва

Незабезпечення затверджених строків будівництва

В ході аудиту встановлені випадки незабезпечення затверджених строків будівництва, що виникли внаслідок недостатнього контролю за роботою підрядників з боку Підприємства, як виконавця функції служби замовника.

Так, в ході аудиту на прикладі 4 об'єктів (3 пускових комплекси (п.к.) та прокладання зовнішніх інженерних мереж), які входили в комплекс будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема (ЖК «Форест»), досліджено своєчасність здачі їх в експлуатацію та встановлено, що без наявності достатньо обґрунтованих причин, всупереч визначеним проектною документацією та затвердженим розпорядженнями КМДА і наказами Підприємства строкам, КП «Спецжитлофонд» продовжувались терміни будівництва за умовами договорів підряду (**від 8,5 до 31 місяців**), що призвело до суттєвого затягування в часі будівництва і відтермінування здачі в експлуатацію житлового будинку (по проекту будинок мав би бути побудований у 2021 році), однак **жоден об'єкт не тільки не був завершений, а будівництво на 31.12.2021 тривало з невеликим ступенем завершеності - 14%-56%** (1 п.к. – 51%, 2 п.к. – 56%, 3 п.к. – 14%, мережі - 27%).

Завищення підрядниками вартості виконаних робіт

Внаслідок завищення генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» обсягів і вартості виконаних будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема КП «Спецжитлофонд» понесені зайві витрати у сумі **1,0 млн грн** та неефективно використані кошти у розмірі **283,8 тис. гривень**.

Утворення суттєвої простроченої дебіторської заборгованості підрядників у вигляді виданих авансів на виконання будівельних робіт

Внаслідок незабезпечення належного контролю за дотриманням підрядними організаціями граничних термінів використання авансів (отриманих на виконання будівельних робіт) та/або своєчасного повернення невикористаних сум авансу по закінченню тримісячного терміну порушено умови договорів, **утворено суттєву прострочену дебіторську заборгованість та існує ризик втрат коштів підприємства станом на 01.09.2022 у сумі 58,4 млн гривень**.

Крім того, підприємством недостатньо застосовувались заходи впливу на боржників - підрядників у вигляді претензійно-позовної роботи.

Слід додати, що всупереч умовам контракту з директором КП «Спецжитлофонд» **не забезпечено контроль за наявною дебіторською заборгованістю, що призвело до щорічного зростання простроченої дебіторської заборгованості підрядників за авансами, виданими на виконання будівельно-монтажних робіт (зокрема, на 01.01.2022 – 59,6 млн грн, збільшилась за 2021 рік майже вдвічі, за 2020-2021 роки – у 12 разів)**.

Незабезпечення дієвих конкурсних торгів та справедливого вибору підрядників

В ході вибіркового аудиту тендерів на будівельні роботи встановлено, що КП «Спецжитлофонд» не використало повною мірою можливості конкурсного відбору із застосуванням механізму публічних закупівель (тендерів PROZORRO), що призвело до виявлення:

- ✓ 2 випадків, на думку аудиторів, **вибору підрядника ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» внаслідок недостатньо обґрунтованого прописування Підприємством умов тендерів;**
- ✓ 1 випадку затягування Підприємством майже на 5 місяців проведення торгів, що призвело у подальшому до збільшення вартості закупівлі будівництва **розрахунково у сумі 6,4 млн грн;**
- ✓ 1 випадку проведення торгів, в якому з двох учасників був обраний переможцем ТОВ «СКАЙБУД ГРУП», який в якості субпідрядника залучив учасника, що програв торги (ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ»). При цьому на торгах, всупереч Закону України «Про публічні закупівлі», переможець надав

недостовірні дані, а саме, не заявив, що буде залучати субпідрядника (хоча аудитом встановлено, що на той момент таке залучення фактично відбулось з відома Підприємства та ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»), а отже, мало місце нівелювання принципів конкурентної боротьби.

Недоліки в контролі за організацією будівельних робіт підрядників

КП «Спецжитлофонд» не забезпечено прозору організацію виконання підрядниками будівельних робіт.

Зокрема, КП «Спецжитлофонд» при контролі за організацією будівельних робіт підрядників недостатньо приділяє уваги:

- ✓ перевіркам та належному погодженню залучення субпідрядників, внаслідок чого серед іншого виникає ризик залучення фірм-посередників в якості підрядників без належної матеріально-технічної бази та персоналу;
- ✓ документальному підтвердженню використання підрядниками авансованих коштів (на момент завершення аудиту Підприємством по рекомендації аудиторів розроблено порядок видачі і контролю використання авансів, що у майбутньому покращить внутрішній контроль у цій сфері);
- ✓ об'єктивним і неупередженим взаємовідносинам з підрядниками (наприклад ТОВ «СКАЙБУД ГРУП»);
- ✓ відповідності у часі документального оформлення і фактичного виконання будівельних робіт.

Облік витрат служби замовника

Внаслідок непроведення належного розрахунку обґрунтованих витрат на утримання служби замовника КП «Спецжитлофонд», які б підтвердили, що компенсація витрат з бюджету не є надмірною, а покриває лише необхідні та обґрунтовані витрати, що напряду пов'язані з будівництвом конкретних об'єктів, створено ризик втрат (дебіторської заборгованості) компенсації з бюджету за виконання вказаних функцій станом на 01.10.2022 у сумі **1,2 млн. гривень**.

Неефективні фінансові операції

Прийняття керівником КП «Спецжитлофонд» (всупереч умовам контракту директора щодо необхідності проведення ефективних господарських операцій), рішення щодо надання протягом 2020-2021 років трьом підрядним організаціям безвідсоткових позик (поворотної фінансової допомоги) на поповнення обігових коштів без фінансово-економічних обґрунтувань їх доцільності у загальній сумі **23,73 млн грн** призвело до відволікання фінансових ресурсів і, як наслідок, до можливого недоотримання доходів (упущених вигод) КП «Спецжитлофонд» **розрахунково у сумі 524,8 тис. гривень**.

Виконання Програми економічного і соціального розвитку м. Києва

Невиконання КП «Спецжитлофонд» робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції об'єктів комунальної власності м. Києва у повному обсязі та незабезпечення головними розпорядниками бюджетних коштів (департаментами) своєчасного освоєння бюджетних коштів та контролю за їх використанням призвело до накопичення залишків коштів міського бюджету на реєстраційних рахунках в органі Казначейства з подальшим (по закінченню бюджетного року) їх списанням, тобто фактично до відволікання бюджетних коштів протягом 2020-2021 років у загальній сумі **217,5 млн грн**, що не сприяло їх ефективному використанню в досягненні мети – розвитку столиці.

Так, основними причинами низького виконання робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції по досліджуваних 12 об'єктах комунальної власності м. Києва є: 91% (або 197,9 млн грн) – несвоєчасне виконання будівельних робіт (оформлення

проектно-кошторисної документації, експертизи проєктів, проведення процедур закупівель, карантинних обмежень) та неналежний контроль за виконанням обсягів робіт;
6% (або 12,2 млн) – брак часу для проведення робіт, оскільки фінансування передбачалося на кінець року (у грудні);
3% (або 7,3 млн грн) – відсутність дозвільних та розпорядчих документів.

У сфері продажу квартир (майнових прав)

Недоліки в системі встановлення цін продажу квартир

При формуванні цінової політики під час втілення проєкту реконструкції з влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, реалізація якого передбачалась на умовах фінансової самоокупності, Підприємством практично не встановлено взаємозалежності між фінансовими ресурсами і джерелами їх формування, доходами, витратами і фінансовим результатом, внаслідок чого грошові надходження від реалізації майнових прав (**64,7** млн. грн без ПДВ) навіть не досягли понесених на об'єкт витрат (**69,43** млн. гривень без ПДВ) спричинивши тим самим недофінансування проєкту у сумі 4,73 млн грн або **5,7 млн грн з ПДВ**.

Випадки неефективного продажу квартир

Здійснюючи правочин з обміну належних КП «Спецжитлофонд» майнових прав трьох квартир загальною площею 172,03 кв.м, вартість яких визначено нижче собівартості, на приватні нежитлові приміщення загальною площею 116,1 кв.м за адресою: м. Київ, вул. Дмитрівська, 60/19, без договірної узгодження відповідної доплати на користь Підприємства, можливість застосування якої передбачена нормами Цивільного кодексу України, Підприємством, на думку аудиторів, фактично надано не обумовлену перевагу власнику таких нежитлових приміщень та проведено економічно недоцільний, неефективний та нерівноцінний обмін майнових прав на квартири, внаслідок чого розрахунково втрачено (недоотримано) щонайменше **797,8 тис. гривень**.

Крім того, у зазначеному договорі не передбачено також зобов'язань на здійснення відповідних доплат у разі фактичного збільшення площі квартир за результатами проведення технічної інвентаризації по факту завершення будівництва, внаслідок чого Підприємством розрахунково втрачено (недоотримано) **175,8 тис. гривень**.

Недоліки в системі внутрішнього контролю за справедливим продажем квартир

Досліджуючи на прикладі організації та здійснення операцій з продажу квартир за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, формування Підприємством цінової політики можна дійти висновку про те, що зазначений процес супроводжується недосконалістю діючої системи внутрішнього контролю та/або існуючими можливостями обійти такий контроль, а прийняті у рамках здійснення такої діяльності управлінські рішення є, на думку аудиторів, здебільшого неефективними та незорієнтованими на примноження фінансових ресурсів та зростання фінансових результатів.

Внаслідок незастосування КП «Спецжитлофонд», передбачених умовами договорів на продаж майнових прав на квартири № 12 та № 29 у житловому будинку за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, штрафних санкцій (пені) за недотримання термінів оплати платежів, КП «Спецжитлофонд» упущено вигоди у сумі **90,7 тис. гривень**.

У сфері взаємовідносин з інвесторами

Недосконала система управління використання цільових коштів інвесторів на будівництво квартир

В ході аудиту проаналізовано станом на середину серпня 2022 року фінансовий стан

реалізації будівництва КП «Спецжитлофонд» житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема із залученням коштів інвесторів та встановлено їх неефективне використання.

Так, за результатами аналізу встановлено, що станом на 11.08.2022 інвесторами було профінансовано будівництво у сумі **271,3 млн грн**, але при цьому КП «Спецжитлофонд» направлено на цілі будівництва – **85%** або **231,1 млн грн**, з яких фактично використано і підтверджено роботами підрядників та інших виконавців – **68%** коштів інвесторів або у сумі **183,3 млн грн**, інші кошти (**40,2 млн грн**) спрямовувались на власні потреби Підприємства.

інші напрями діяльності

Оренда та використання житлового фонду

Аудиторами встановлено, що у 2020-2021 роках Підприємством недоотримано доходів від орендної плати по укладених договорах оренди житлових площ, які перебувають на балансі, внаслідок відсутності протягом тривалого часу перегляду з 2006 року, затверджених рішенням КМР від 27.05.2004 №262/1472 тарифів (плати), розрахунково у загальній сумі 17,6 млн грн або в середньому 8,8 млн грн щорічно.

Такий стан склався внаслідок відсутності вжиття КП «Спецжитлофонд» тривалий час до вересня 2019 року заходів шляхом звернень щодо перегляду вищевказаного рішення КМР і затвердження оновлених актуалізованих тарифів, а також з вересня 2019 року неузгоджених дій Підприємства, Департаменту будівництва та житлового забезпечення, постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу, які не призвели до прийняття нового рішення КМР щодо встановлення сучасних тарифів (приблизно більших у 3-5 разів за існуючі) на основі експертних оцінок незалежних оцінювачів.

Аудиторами встановлені окремі недоліки в обліку та використанні житлового фонду Підприємства.

Зокрема, на Підприємстві всупереч п. 31 Статуту з метою ефективного управління та задоволення суспільного інтересу не створена система обліку (прозора, автоматизована), яка в оперативному режимі надавала б інформацію щодо наявних, зайнятих (у розрізі оренди, службового використання, аварійного заселення тощо) вільних площ житлового та нежитлового фондів, з можливістю відстеження реєстрації змін і руху.

За результатами вибіркової перевірки робочою комісією Департаменту будівництва та житлового забезпечення у листопаді-грудні 2021 року 17 житлових будинків встановлені поодинокі випадки недоліків у використанні житлового фонду Підприємства, а саме:

- 2 випадки невідповідного технічній документації перепланування приміщень, а саме створення мешканцями у коридорах на поверхах перегородок (1 випадок усунуто в ході аудиту);

- 2 випадки обмеження одними мешканцями доступу для інших на кухню (місця загального користування), усунуті в ході аудиту.

- 2 випадки проживання осіб інших, ніж визначені в договорах оренди (не передбачена суборенда), усунуті в ході аудиту.

Використання земельних ділянок

Згідно з п.1 розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169 КП «Спецжитлофонд» визначено замовником робіт щодо завершення будівництва гуртожитку за адресою: м. Київ, вул.Лісна, 66-г, однак фактично Підприємством функція служби замовника по цьому об'єкту не здійснювалась.

За відсутності використання ділянки підприємством та результативних дій щодо добудови КП «Спецжитлофонд» понесені витрати у вигляді земельного податку у сумі 889,6 тис. гривень.

Також відмічається, що всупереч правилам бухгалтерського обліку в КП «Спецжитлофонд» вартість незаершеного будівництва відображена на позабалансовому рахунку, а не на балансовому як актив, чим занижено вартість активів Підприємства у сумі **3,97 млн гривень**.

Встановлені в ході аудиту проблеми, порушення та недоліки, на думку аудиторів, є основними причинами невиконання планового чистого прибутку КП «Спецжитлофонд»:

- ✓ у 2020 році – 2,6 млн грн при плані 6,0 млн грн (виконання 43%);
 - ✓ у 2021 році – 0,4 млн грн при плані 5,5 млн грн (виконання 7%);
- та інших доведених ключових планових фінансово-економічних показників (зокрема доходів, витрат на капітальне будівництво).

З огляду на зазначене вище, наявні на Підприємстві управлінські механізми потребують істотних змін, насамперед пов'язаних із ґрунтовним вдосконаленням системи внутрішнього контролю, запровадженням ефективних моделей управління проектами та активами.

ВРАХУВАННЯ РЕКОМЕНДАЦІЙ
за результатами позапланового аудиту
результативності та ефективності фінансово-господарської діяльності
комунального підприємства з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд»
за 2020-2021 роки
(аудиторський звіт від 21.12.2022 № 070-2-1-04/20)

Станом на 18.05.2023

№ п/п	Висновок (результат) аудиту / доказова база	Рекомендовані заходи	Стан врахування рекомендацій	Ефект від впровадження рекомендацій, тис. грн		Причини неврахування
				Фінансовий	Економічний	
1	В ході аудиту встановлені випадки незабезпечення затверджених строків будівництва, що виникли внаслідок неефективного управління та недостатнього контролю за роботою підрядників з боку Підприємства як виконавця функції служби замовника.	Розробити порядок оперативного контролю Підприємством виконання підрядниками затверджених графіків будівельних робіт.	Так			х
2		По кожному об'єкту будівництва призначати наказами по Підприємству відповідальних осіб (менеджерів проєктів) за дотримання підрядниками строків будівництва.	Ні			Надана інформація не свідчить про виконання рекомендації.
3		Видати наказ, згідно з яким передбачити внесення в систему АСКОД листування з контрагентами.	Так			х
4	Внаслідок завищення генпідрядником – ТОВ «СКАЙБУД ГРУП» та підрядником – ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНЖБУДМОНТАЖ» обсягів і вартості виконаних будівельних робіт з прокладання зовнішніх інженерних мереж	Вжити заходи щодо усунення виявлених порушень, що призвели до втрат фінансових ресурсів на суму 937,9 тис. грн за результатами виконаних будівельних робіт з	Частково	208,341		Інформація про виконання рекомендації надана не в повному обсязі.

	до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема КП «Спецжитлофонд» понесені зайві витрати у сумі 1049,5 тис. грн.	прокладання зовнішніх інженерних мереж до житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема.				
5		Вжити заходи щодо усунення виявлених порушень, що призвели до втрат фінансових ресурсів на суму 111,5 тис. грн, внаслідок завищення КП «Спецжитлофонд» витрат на утримання служби замовника.	Частково	2,554		Інформація про виконання рекомендації надана не в повному обсязі.
6		Посилити контроль відповідальних осіб під час складання та підписання актів форми №КБ-2в (в частині обсягів і вартості фактичного виконання будівельних робіт) шляхом підвищення кваліфікації відповідальних осіб.	Так			x
7		У разі сумнівів щодо кваліфікації власних спеціалістів, у подальшому, для підтвердження обсягів виконаних робіт під час проведення робіт з реконструкцій та капітальних ремонтів, розглядати доцільність залучення незалежних експертних організацій, наприклад КП	Так			x

		«Київекспертиза», ДП «Укрдержбудекспертиза».				
8		Притягнути до відповідальності згідно вимог чинного законодавства відповідних працівників за недостатній контроль під час складання та підписання актів приймання виконаних будівельних робіт ф. №КБ-2в та проведення технічного нагляду.	Ні			Надана інформація щодо неможливості притягнення до відповідальності працівників у зв'язку із їх звільненням (увільненням).
9		При укладанні договорів під час виконання будівельних робіт, передбачати в розділі «Права і обов'язки сторін» пункт про безумовне повернення виконавцем робіт коштів у сумі виявленого, за результатами внутрішнього аудиту та перевірок контролюючими органами, завищення обсягів та вартості виконаних робіт.	Ні			Надана інформація не свідчить про виконання рекомендації.
10		Наказом по КП «Спецжитлофонд» 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.	Ні	9,718		Надана інформація не свідчить про виконання рекомендації.

11		<p>Притягнути до відповідальності згідно вимог чинного законодавства осіб винних у незабезпеченні дієвого контролю за проведенням аналізу поточних цін на ринку будівельних матеріалів виробів та конструкцій під час визначення вартості прямих витрат при складанні кошторисної документації та укладанні договорів підряду.</p>	Ні			<p>Надана інформація щодо неможливості притягнення до відповідальності працівників у зв'язку із їх звільненням.</p>
12	<p>Внаслідок незабезпечення належного контролю за дотриманням підрядними організаціями граничних термінів використання авансів (отриманих на виконання будівельних робіт) та/або своєчасного повернення невикористаних сум авансу по закінченню тримісячного терміну порушено умови договорів, утворено суттєву прострочену дебіторську заборгованість та існує ризик втрат коштів підприємства станом на 01.09.2022 у сумі 58,4 млн гривень.</p>	<p>З метою недопущення безоплатного кредитування інших суб'єктів господарювання провести повний аналіз неповернутих авансів по договорах підряду. В разі невикористання авансів у визначений договорами термін забезпечити їх повернення.</p>	Ні			<p>Інформація про виконання рекомендації відсутня.</p>
13	<p>Внаслідок незабезпечення належного контролю за дотриманням підрядними організаціями граничних термінів використання авансів (отриманих на виконання будівельних робіт) та/або своєчасного повернення невикористаних сум авансу по закінченню тримісячного терміну порушено умови договорів, утворено суттєву прострочену дебіторську заборгованість та існує ризик втрат коштів підприємства станом на 01.09.2022 у сумі 58,4 млн гривень.</p>	<p>Розробити порядок (регламент) щодо видачі, контролю за використанням, поверненням авансованих коштів (з призначенням відповідальних осіб), в якому передбачити правовий вплив у разі невиконання або неналежного виконання договірних зобов'язань підрядними організаціями.</p>	Так			<p>х</p>

14		<p>При укладанні договорів підряду на виконання будівельних робіт передбачати умови та розмір відповідальності підрядних організацій за несвоєчасне використання та/або повернення авансу.</p>	Ні			Інформація про виконання рекомендації відсутня.
15	<p>В ході вибіркового аудиту тендерів на будівельні роботи встановлено, що КП «Спецжитлофонд» не використало повною мірою можливості конкурсного відбору із застосуванням механізму публічних закупівель (тендерів PROZORRO).</p>	<p>Надати доручення (видати наказ) Тендерному комітету Підприємства кардинально змінити підходи до формування вимог тендерної документації щодо якості вибору переможців тендерів для укладання договорів підряду, а саме врахувати недоліки встановлені в ході аудиту:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) прописувати вимоги до учасників щодо наявності матеріально-технічної бази та кадрів не у вигляді довідок довільної форми без прив'язки до потреб об'єкта будівництва, а для виконання саме робіт, які виставлені на тендер; 2) у вимогах щодо наявності аналогічних договорів критерієм визначати виключно виконання робіт по завершених об'єктах (виконаних договорах); 	Так			x

		3) у вимогах щодо фінансової спроможності прописувати умови наявності у учасників задовільного фінансового стану (балансу), наявності власних фінансових ресурсів; 4) суворо перевіряти необхідність залучення субпідрядних організацій.				
16	КП «Спецжитлофонд» не забезпечувало прозоре виконання підрядниками будівельних робіт.	Розробити і затвердити Порядок залучення субпідрядників, зокрема, передбачивши документальний контроль і перевірки залучення всіх субпідрядників, які задіяні в будівництві, наявність в них відповідності вимогам.	Ні			Надана інформація не свідчить про виконання рекомендації.
17	Внаслідок непроведення належного розрахунку обґрунтованих витрат на утримання служби замовника КП «Спецжитлофонд», які б підтвердили, що компенсація витрат з бюджету не є надмірною, а покриває лише необхідні та обґрунтовані витрати, що напряду пов'язані з будівництвом конкретних об'єктів, створено ризик втрат (дебіторської заборгованості) компенсації з бюджету за виконання вказаних функцій станом на 01.10.2022 у сумі 1213,2 тис. гривень.	Вжити заходів щодо планування і виконання збалансованих витрат Підприємства на утримання служби замовника, технічного нагляду, виходячи з принципу їх ефективності, шляхом розробки і затвердження Порядку щодо детального розрахунку витрат на утримання служби замовника та здійснення технічного нагляду з можливістю пооб'єктного їх розподілу з визначенням відповідальних осіб за здійсненням розрахунків, внесенням	Ні			Надана інформація не свідчить про виконання рекомендації.

		доповнень в облікову політику.				
18		Вжити заходів щодо погашення дебіторської заборгованості у сумі 1213,2 тис. гривень.	Так			х
19	Прийняття керівництвом КП «Спецжитлофонд» всупереч умовам контракту директора щодо необхідності проведення ефективних господарських операцій, рішення щодо надання протягом 2020-2021 років трьом підрядним організаціям (забудовникам) безвідсоткових позик (поворотної фінансової допомоги) без фінансово-економічних обґрунтувань їх доцільності у загальній сумі 23,73 млн грн призвело до відволікання фінансових ресурсів і, як наслідок, до недоотримання доходів (упущених вигод) КП «Спецжитлофонд» розрахунково у сумі 524,8 тис. гривень.	В разі надання фінансових допомог обов'язково проводити детальне фінансово-економічне обґрунтування (розрахунок) їх доцільності з оформленням наказом по підприємству їх видачі.	Ні			Інформація про виконання рекомендації відсутня.
20	В ході аудиту проаналізовано станом на середину серпня 2022 року фінансовий стан реалізації будівництва КП «Спецжитлофонд» житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на перетині вул. Мілютенка та вул. Шолом-Алейхема із залученням коштів інвесторів та встановлено їх неефективне використання.	Для забезпечення ефективного та раціонального використання коштів інвесторів будівництва житлових будинків та своєчасного завершення такого будівництва керівництву КП «Спецжитлофонд» розглянути питання щодо розробки та впровадження порядку управління проектами на всіх його життєвих циклах, у якому, зокрема, передбачити	Ні			Інформація про виконання рекомендації відсутня.

		процедури планування, реалізації, моніторингу і контролю (в т.ч. напрямків використання фінансових ресурсів), управління змінами проекту та персональну відповідальність учасників.				
21	Невиконання КП «Спецжитлофонд» робіт з будівництва, капітального ремонту та реконструкції об'єктів комунальної власності м. Києва у повному обсязі та незабезпечення головними розпорядниками бюджетних коштів (департаментами) своєчасного освоєння бюджетних коштів та контролю за їх використанням призвело до накопичення залишків коштів міського бюджету на реєстраційних рахунках в органі Казначейства з подальшим (по закінченню бюджетного року) їх списанням, тобто фактично до відволікання бюджетних коштів протягом 2020-2021 років у загальній сумі 217,5 млн грн, що не сприяло їх ефективному використанню в досягненні мети – розвитку столиці.	Для забезпечення ефективного управління бюджетними коштами у межах встановлених бюджетних повноважень, 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, Департаменту житлово-комунальної інфраструктури, Департаменту будівництва та житлового забезпечення, Управлінню екології та природних ресурсів, Департаменту культури, Департаменту освіти і науки: - застосувати комплекс заходів, передбачений пунктом 3 статті 26 Бюджетного кодексу України, зокрема: розглянути питання щодо організації внутрішнього контролю і внутрішнього аудиту та	Так			x

		забезпечення їх здійснення у підприємствах, що належать до сфери їх управління; - провести нараду зі своїми підприємствами щодо важливості дотримання норм законодавства в частині повного і своєчасного освоєння бюджетних коштів, зокрема при виконання капітальних робіт та відповідно включені їх у Програми з урахуванням актуальності та можливості.				
22	Здійснюючи правочин з обміну належних КП «Спецжитлофонд» майнових прав трьох квартир загальною площею 172,03 кв.м, Підприємством, на думку аудиторів, проведено економічно недоцільний, неефективний та нерівноцінний обмін майнових прав на квартири, внаслідок чого розрахунково втрачено (недоотримано) щонайменше 797,8 тис. гривень. Крім того, у зазначеному договорі не передбачено також зобов'язань на здійснення відповідних доплат у разі фактичного збільшення площі квартир за результатами проведення технічної інвентаризації по факту завершення будівництва, внаслідок чого Підприємством розрахунково втрачено (недоотримано) 175,8 тис. гривень.	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)», передбачивши, що при затвердженні оцінок експертних звітів щодо вартості квартир обов'язковий розгляд комісією із відповідним відображенням у протоколі показника собівартості квартир для уникнення збиткових продажів.	Так			x
23	При формуванні цінової політики під час втілення проекту реконструкції з	З метою визначення та затвердження беззбиткових	Так			x

	<p>влаштуванням надбудови житлового будинку на вул. Дмитрівській, 60/19, реалізація якого передбачалась на умовах фінансової самоокупності, Підприємством практично не встановлено взаємозалежності між фінансовими ресурсами і джерелами їх формування, доходами, витратами і фінансовим результатом, внаслідок чого грошові надходження від реалізації майнових прав (64,7 млн. грн без ПДВ) навіть не досягли понесених на об'єкт витрат (69,43 млн. гривень без ПДВ) спричинивши тим самим недофінансування проекту у сумі 4,73 млн грн або 5,7 млн грн з ПДВ.</p>	<p>цін продажу майнових прав на нерухомість на етапі планування будівництва (реконструкції) розглянути питання розроблення Порядку визначення ціни беззбитковості продажу квартир (майнових прав на нерухомість).</p>				
24	<p>Досліджуючи на прикладі організації та здійснення операцій з продажу квартир за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, формування Підприємством цінової політики можна дійти висновку про те, що зазначений процес супроводжується недосконалістю діючої системи внутрішнього контролю та / або існуючими можливостями обійти такий контроль, а прийняті у рамках здійснення такої діяльності управлінські рішення є на думку аудиторів здебільшого неефективними та незорієнтованими на примноження фінансових ресурсів та зростання фінансових результатів.</p>	<p>Розробити і затвердити Порядок визначення ціни беззбитковості продажу квартир (майнових прав) перед початком їх реалізації.</p>	Частково			Рекомендація на стадії виконання.
25		<p>Розробити і затвердити Типовий протокол з визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єктів будівництва, ринкової ціни будівництва, реконструкції, капітального ремонту (квартир, нежитлових приміщень, машиномісць) із зазначенням розрахункової собівартості (ціни беззбитковості) та очікуваної прибутковості, аналізу ринку тощо.</p>	Так			x

26		Розробити і затвердити Форму ведення журналу реєстрації протоколів визначення цін продажу квартир (майнових прав).	Так			x
27		Розробити і затвердити зміни в типовому договорі продажу квартир (майнових прав), передбачивши посилання на протокол визначення ціни.	Так			x
28	Внаслідок незастосування КП «Спецжитлофонд», передбачених умовами договорів на продаж майнових прав на квартири № 12 та № 29 у житловому будинку за адресою: вул. Дмитрівська, 60/19, штрафних санкцій (пені) за недотримання термінів оплати платежів, КП «Спецжитлофонд» упущено вигоди у сумі 90,7 тис. гривень.	Розробити (переглянути) попереджувальні та виявляючі заходи контролю для зменшення ризиків несвоєчасного/неповного виконання грошових зобов'язань за договорами на купівлю-продаж майнових прав шляхом встановлення періодичної управлінської підзвітності та інформаційно-комунікаційного обміну відповідальних за даний напрямок працівників та послідовного алгоритму дій у разі настання ризикових подій.	Так			x
29	Аудиторами встановлено, що у 2020-2021 роках Підприємством недоотримано доходів від орендної плати по укладених договорах оренди житлових площ, які перебувають на балансі, внаслідок відсутності протягом тривалого часу перегляду з 2006 року, затверджених рішенням КМР від 27.05.2004 №262/1472	Спільно з Департаментом будівництва та житлового забезпечення створити управлінській орган (комісію, робочу групу тощо), який буде відповідальним за забезпечення прийняття проекту рішення КМР щодо	Частково			Рекомендація на стадії виконання.

	тарифів (плати), розрахунково у загальній сумі 17,6 млн грн або в середньому 8,8 млн грн щорічно.	перегляду орендної плати, а також постійного моніторингу ставок оренди в умовах ринку з метою своєчасних коригувань та недопущення використання їх у заниженому розмірі в КП «Спецжитлофонд».				
30	На Підприємстві всупереч п. 31 Статуту з метою ефективного управління та задоволення суспільного інтересу не створена система обліку (прозора, автоматизована), яка в оперативному режимі надавала б інформацію щодо наявних, зайнятих (у розрізі оренди, службового використання, аварійного заселення тощо) вільних площ житлового та нежитлового фондів, з можливістю відстеження реєстрації змін і руху. За результатами вибіркової перевірки робочою комісією Департаменту будівництва та житлового забезпечення у листопаді-грудні 2021 року 17 житлових будинків встановлені поодинокі випадки недоліків у використанні житлового фонду Підприємства.	Розробити автоматизовану систему обліку житлового та нежитлового фондів Підприємства.	Ні			Надана інформація не свідчить про виконання рекомендації.
31	На Підприємстві всупереч п. 31 Статуту з метою ефективного управління та задоволення суспільного інтересу не створена система обліку (прозора, автоматизована), яка в оперативному режимі надавала б інформацію щодо наявних, зайнятих (у розрізі оренди, службового використання, аварійного заселення тощо) вільних площ житлового та нежитлового фондів, з можливістю відстеження реєстрації змін і руху. За результатами вибіркової перевірки робочою комісією Департаменту будівництва та житлового забезпечення у листопаді-грудні 2021 року 17 житлових будинків встановлені поодинокі випадки недоліків у використанні житлового фонду Підприємства.	Розробити Порядок внутрішніх перевірок (оглядів) Підприємства використання площ житлового фонду, передбачивши періодичність, призначення відповідальних осіб, форми складання актів перевірок тощо.	Частково			Інформація про виконання рекомендації надана не в повному обсязі.
32	Всупереч розпорядження КМДА від 01.11.2001 №2323, п.3 протоколу засідання комісії по розгляду питань фінансово-господарської діяльності комунальних підприємств, підпорядкованих Департаменту будівництва та житлового забезпечення, Статуту підприємства, контракту керівника КП «Спецжитлофонд»	Забезпечити виконання плану чистого прибутку за 2022 рік.	Ні			Рекомендація не виконана.

	допущено суттєве невиконання планових завдань отримання річного чистого прибутку у 2020 та 2021 роки.					
33	Згідно з п.1 розпорядження КМДА від 22.11.2016 №1169 КП «Спецжитлофонд» визначено замовником робіт щодо завершення будівництва гуртожитку за адресою: м. Київ, вул.Лісна, 66-г, однак фактично Підприємством функція служби замовника по цьому об'єкту не здійснювалась.	Вжити заходів щодо вирішення питання завершення будівництва за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г.	Ні			Надана інформація не свідчить про виконання рекомендації.
34	За відсутності використання ділянки підприємством та результативних дій щодо добудови, КП «Спецжитлофонд» понесені витрати у вигляді земельного податку у сумі 889,6 тис. гривень. Також відмічається, що всупереч правилам бухгалтерського обліку в КП «Спецжитлофонд» вартість незавершеного будівництва, отриманого по акту-приймання передачі від 31.10.2016 на основі розпорядження КМДА від 19.09.2016 №872 за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г, відображена на позабалансовому рахунку, а не на балансовому як актив, чим занижено вартість активів Підприємства у сумі 3,97 млн гривень.	Бухгалтерський облік незавершеного будівництва за адресою: м. Київ, вул. Лісна, 66-г, привести у відповідність чинному законодавству.	Ні			Інформація про виконання рекомендації відсутня.
35	Притягнути до відповідальності осіб, причетних до встановлених проблем, недоліків та порушень, зазначених у відповідних картках знахідок.		Частково			Надана інформація щодо неможливості притягнення до відповідальності працівників у зв'язку із їх

					звільненням (увільненням). Окремим посадовим особам були скорочені надбавки до окладів.
--	--	--	--	--	--