



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ ВНУТРІШНЬОГО
ФІНАСОВОГО КОНТРОЛЮ ТА АУДИТУ

2024

АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ

*За результатами планового аудиту оцінки діяльності
комунального підприємства «Київське інвестиційне
агентство» щодо ефективності функціонування
системи внутрішнього контролю, ступеня виконання
та досягнення цілей, завдань, планів і вимог,
управління активами та джерелами їх формування*

11.12.2024 № 070-2-1-04/41



Київ

Зміст

Перелік скорочень.....	3
Резюме.....	4
I. Загальна інформація.....	5
II. Оцінка виконання Агентством основних фінансових показників діяльності та ключових завдань	9
III. Оцінка процесу виконання Агентством функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів	16
IV. Оцінка процесу формування бюджетів реалізації інвестиційних проєктів та повноти отримання Агентством доходів від основної діяльності – виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт	20
V. Оцінка процесу визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва / інвестиційного внеску, який сплачується інвестором до міського бюджету	23
VI. Оцінка повноти отримання доходів Агентством від здійснення іншої операційної діяльності.....	25
Аудиторські знахідки.....	27
Висновок.....	90



Перелік скорочень

КП «Київське інвестиційне агентство», Агентство або Підприємство - комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство»;

Департамент економіки та інвестицій - Департамент економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

Департамент комунальної власності м. Києва - Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

КМДА - виконавчий орган Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

Постійно діюча конкурсна Комісія - постійно діюча конкурсна комісія по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва;

Статут - Статут комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство», затверджений розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 18.01.2006 № 48 (в редакції від 05.10.2021 № 2102);

Стратегічний план розвитку підприємства - Стратегічний план розвитку комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» на середньостроковий період з 2020 до 2022 року та з 2023 до 2025 року (зі змінами), затверджений директором Департаменту економіки та інвестицій Мельник Н.О.;

Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189 - Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затверджене рішенням Київської міської ради від 24.05.2007 № 528/1189 (втратило чинність згідно рішення Київради від 14.12.2023 № 7537/7578);

Положення про проведення інвестиційних конкурсів від 14.12.2023 № 7537/7578 - Положення про проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів для будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення тощо об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва, затверджене рішенням Київської міської ради від 14.12.2023 № 7537/7578;

Методика виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів від 07.08.2019 № 65-ОД - Методика виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затверджена наказом КП «Київське інвестиційне агентство» від 07.08.2019 № 65-ОД.



Резюме

Залучення інвестицій є важливим фактором для забезпечення сталого розвитку економіки та інфраструктури міста Києва.

Суттєву роль в даному процесі відіграє Агентство, основна діяльність якого полягає у виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів на об'єктах комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Здійснення вказаної діяльності сприяє залученню інвестиційних ресурсів в економіку міста та створенню нових інфраструктурних об'єктів, зокрема у сферах дозвілля, спорту, освіти, медицини, нерухомості тощо.

Слід відмітити, що у 2021 – 2023 роках за розробленими Агентством передпроектними пропозиціями було укладено 12 інвестиційних договорів, по яких очікуваний розмір інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва становить 728,72 млн гривень.

Крім того, інвесторами за вказаними договорами сплачено до міського бюджету грошових внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва у розмірі 18,56 млн гривень.

Водночас доходи підприємства від укладених інвестиційних договорів, у зазначеному періоді, склали 13,94 млн гривень.

Зауважимо, що джерелом доходів Агентства є отримані від переможців інвестиційних конкурсів (інвесторів) компенсаційні платежі за витрати, понесені підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам.

Аудиторами в ході аудиту проведено дослідження та надано оцінку ефективності здійснення Агентством основної статутної діяльності у 2021 – 2023 роках.

При цьому, результати аудиторських досліджень засвідчили, що загалом діяльність Агентства була спрямована на виконання статутних завдань, водночас в процесі реалізації окремих аспектів основної діяльності підприємством були допущені недоліки та порушення, які, на думку аудиторів, вплинули на розмір залучених інвестицій в розвиток інфраструктури міста Києва та повноту отримання доходів.

Загалом за результатами проведеного аудиту у різних аспектах провадження Агентством господарської діяльності виявлено недоліків та порушень на загальну суму 1,92 млн грн (з втратами - 84,6 тис. грн та неефективно з оціночними втратами - 1,84 млн грн).

Аналіз отриманої в ході аудиту інформації вказує на необхідність вжиття керівництвом Агентства низки заходів, спрямованих на покращення системи внутрішнього контролю, запровадження ефективних моделей управління наявними активами, усунення та недопущення в майбутньому виявлених аудиторами недоліків і порушень тощо, що дозволить покращити окремі аспекти провадження основної статутної діяльності, забезпечити оптимізацію витрат та збільшити доходи підприємства від виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам.



I. Загальна інформація

Найменування юридичної особи, в якій проводився внутрішній аудит	Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційна агентство»
Код ЄДРПОУ	21655857
Фактична та юридична адреса	01004, м. Київ, вул. Терещенківська, 11-А
Підпорядкування	Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
Дата початку внутрішнього аудиту	16.06.2023
Дата призупинення внутрішнього аудиту	24.07.2023
Дата поновлення внутрішнього аудиту	06.09.2023
Дата закінчення внутрішнього аудиту	21.11.2023
Підстава для внутрішнього аудиту	п.3 розділу V зведеного плану діяльності з внутрішнього аудиту на 2023 – 2025 роки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
Період, за який проводився внутрішній аудит	2021 – 2023 роки
Об'єкт внутрішнього аудиту	Діяльність КП «Київське інвестиційне агентство» щодо ефективності функціонування системи внутрішнього контролю, ступеня виконання та досягнення цілей, завдань, планів і вимог, управління активами та джерелами їх формування тощо
Цілі внутрішнього аудиту	Оцінка діяльності КП «Київське інвестиційне агентство» щодо ефективності функціонування системи внутрішнього контролю, ступеня виконання та досягнення цілей, завдань, планів і вимог, управління активами та джерелами їх формування, ризиків, які негативно впливають на виконання функцій і завдань. Надання рекомендацій, спрямованих на покращення зазначених аспектів діяльності підприємства та удосконалення існуючої системи внутрішнього контролю тощо



Склад аудиторської групи

Заступник начальника управління аудиту Христюлюбський М.С.,
головні спеціалісти Сухонос І.С. та Кузьмич А.В.

**Відповідальні особи
за діяльність Агентства в
періоді, що підлягав аудиту**

Керівники КП «Київське інвестиційне агентство» :

- в.о. генерального директора Авраменко Є.П. (з 22.12.2020 по 17.04.2022);
- в.о. генерального директора Чорній Б.П. (з 18.04.2022 по 31.12.2023).

Головні бухгалтери КП «Київське інвестиційне агентство»:

- головний бухгалтер Жерліцина О.М. (з 22.09.2014 по 22.10.2021);
 - головний бухгалтер Труш Н.Г. (з 23.10.2021 по 22.07.2022);
 - головний бухгалтер Ластовенко О.І. (з 25.07.2022 по 31.12.2023).
-



КП «Київське інвестиційне агентство» утворене відповідно до рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 396/1806 та віднесено до сфери управління виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Підприємство засноване на комунальній власності територіальної громади міста Києва та підпорядковане Департаменту економіки та інвестицій.

Засновником та власником Агентства є територіальна громада міста Києва, від імені якої виступає Київська міська рада.

КП «Київське інвестиційне агентство» здійснює свою діяльність на підставі Статуту, затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 18.01.2006 № 48 (в редакції від 05.10.2021 № 2102).

Так, відповідно до п.2.1 Статуту Агентство утворено з метою отримання прибутку від провадження господарської діяльності, яка спрямована на досягнення соціального ефекту для територіальної громади міста Києва, а також досягнення інших цілей і виконання завдань, визначених Київською міською радою, Київським міським головою та виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією).

При цьому, предметом діяльності Агентства, згідно Статуту, є:

- діяльність з будівництва усіх видів будівель, цілісних житлових комплексів, зокрема нове будівництво, розширення та реконструкція, зведення споруд зі збірних конструкцій на місці ведення робіт, а також будівництво тимчасових об'єктів тощо;
- організація будівництва будівель, зокрема розроблення проєктів з будівництва житлових і нежитлових будівель;
- виконання функцій замовника будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту житлових і нежитлових будівель та споруд;
- консультативна діяльність з питань інвестування, зокрема надання консультативної, організаційної та методичної допомоги фізичним та юридичним особам, які беруть участь у розвитку інфраструктури міста Києва, здійснюють інвестиційні, інноваційні проєкти, включаючи надання послуг з підготовки документів та представлення інтересів (за дорученням) юридичних та фізичних осіб під час проведення дозвільних (погоджувальних) процедур щодо надання відповідних дозволів та інших документів дозвільного характеру;
- надання консультативних послуг, управлінської та організаційної підтримки з питань стратегічного планування бізнесу у сфері реалізації інфраструктурних, інноваційних та інвестиційних проєктів;
- надання послуг технічного консультування у сфері інжинірингу, геології та геодезії;
- виконання функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт та замовника реалізації інвестиційних проєктів у встановленому законодавством порядку;
- виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, зокрема щодо вивчення містобудівних та економічних умов, проєктних, статистичних, кадастрових та інших матеріалів, містобудівної документації, передпроєктної та/або проєктної документації, необхідної для вибору земельної ділянки та визначення її як інвестиційно привабливої, та щодо інших об'єктів, які потребують залучення інвестицій, зокрема землевпорядних, містобудівних, передпроєктних та/або проєктних робіт, вирішення майново-правових питань, необхідних зокрема для прийняття рішення уповноваженого державою органу щодо відведення земельних ділянок для реалізації інвестиційного проєкту;
- надання в оренду будівель, споруд, рухомого майна, закріпленого за Агентством, на умовах і в порядку визначеному законодавством та Статутом;
- організація проведення конгресів і торговельних виставок (просування і/або проведення різних подій, таких як бізнес-покази, збори, конференції та зустрічі, з організацією та наданням персоналу для роботи в місцях проведення подібних заходів або без надання персоналу);



▪ юридичне представництво інтересів учасників під час підготовки та здійснення інвестиційних, інноваційних проєктів, включаючи консультаційні послуги та представництво в судах або в інших судових органах тощо.

Відповідно до п.4.1 Статуту майно Агентства становлять виробничі й невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі підприємства.

Майно Агентства, згідно з п.4.2 Статуту, є комунальною власністю територіальної громади міста Києва і закріплене за підприємством на праві господарського відання.

Зокрема, за Агентством на праві господарського відання закріплені нежитлові будинки та приміщення, що розміщені в місті Києві по вул. Терещенківська, 11-А, 11-Б та 11-В, загальною площею 4040 м², з них:

- 3216 м² по вул. Терещенківська, 11-А;
- 704,1 м² по вул. Терещенківська, 11-Б;
- 119,9 м² по вул. Терещенківська, 11-В.

Крім того, за Агентством на праві постійного користування закріплено 12 земельних ділянок загальною площею 8,6594 га, які знаходяться в місті Києві за адресами: вул. Терещенківська, 11-А, 11-Б, 11-В, вул. Ревуцького, 7-В, перетин вул. Вірменської та Харківського шосе, вул. Драгоманова, 40, вул. Хорольська, 1-А, вул. Радунська, 28-32, вул. Милославська, вул. Оноре де Бальзака, пров. Платонівський, вул. Здолбунівська (перетин з вул. Тепловозною), вул. Лук'яніська (між вул. Глибочицькою) та вул. Суздальська, 10.

Основним видом діяльності підприємства є виконання підготовчих (передпроектних, передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам.

Доходом від основної діяльності є отримані Агентством від переможців інвестиційних конкурсів (інвесторів) компенсаційні платежі за витрати, понесені підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам.

Виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт на підприємстві здійснюється працівниками відділу управління інвестиційними проєктами, відділу супроводження інвесторів, відділу «Інвестиційна платформа», юридичного відділу та головного архітектора.

Також до завдань підприємства відноситься підтримка рівня доступності інформації про ділове середовище міста Києва та про сприятливе ставлення міської влади до приватних інвесторів. Зазначене завдання виконується працівниками відділу по роботі з міжнародними фінансовими установами та організаціями.

Виконання загальногосподарських функцій покладено на адміністративний персонал підприємства, а саме: працівників адміністрації, відділу бухгалтерського обліку, контрольно-організаційного відділу, відділу програмного та комп'ютерного забезпечення, відділу матеріально-технічного постачання.

Штатна чисельність працівників підприємства, згідно з затвердженими штатними розписами, становила у 2021 році 42 особи, а у 2022 та 2023 роках - 44 особи.

Середньооблікова чисельність штатних працівників за 2021 рік склала 27 осіб, за 2022 рік - 25 осіб та за 2023 рік - 26 осіб.



II. Оцінка виконання Агентством основних фінансових показників діяльності та ключових завдань

В ході вивчення зазначеного питання аудиторами досліджено наступні ризики:

- неповного виконання підприємством затверджених показників річних фінансових планів щодо одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку;
- незабезпечення підприємством виконання затверджених ключових показників ефективності діяльності та завдань;
- недосягнення / невиконання підприємством цілей та завдань, визначених у Стратегічному плані розвитку;
- отримання підприємством збитків за результатами провадження господарської діяльності тощо.

Дослідження даних ризиків проведено вибіркоким методом, шляхом вивчення і аналізу установчих документів, Стратегічного плану розвитку підприємства, фінансових планів, затверджених ключових показників ефективності діяльності та завдань підприємства, звітів про їх виконання, фінансової звітності тощо.

Критерієм оцінки ризиків обрано: ефективність та результативність провадження підприємством господарської діяльності (за результатами провадження господарської діяльності підприємством одержано в повному обсязі заплановані суми доходів та чистого прибутку, досягнуто виконання ключових показників ефективності, забезпечено збалансованість між витратами і доходами, недопущено збитковості підприємства тощо).

Господарська діяльність Агентства у 2021 – 2023 роках здійснювалась відповідно до фінансових планів, затверджених наказами Департаменту комунальної власності м. Києва, та середньострокових стратегічних планів розвитку підприємства на 2020 – 2022 роки та 2023 – 2025 роки (зі змінами), затверджених директором Департаменту економіки та інвестицій Мельник Н.О.

Аудиторами в ході проведення аудиту проаналізовано виконання Агентством основних фінансових показників діяльності та ключових завдань, визначених у затверджених фінансових та стратегічних планах розвитку підприємства на 2021 – 2023 роки (див. таблиця 1).

Таблиця 1

Аналіз основних фінансових показників діяльності Агентства за 2021 – 2023 роки

(тис. грн)

Назва показника	2021 рік			2022 рік			2023 рік		
	План	Факт	Виконання (%)	План	Факт	Виконання (%)	План	Факт	Виконання (%)
Доходи всього, в т.ч.:	13280,0	9176,6	69%	13892,0	3849,4	28%	19078,0	7808,9	41%
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	12409,0	8084,5	65%	12864,0	151,7	1,2%	13346,0	3723,3	28%
Інші операційні доходи	861,0	959,5	111%	1018,0	3018,9	296%	5720,0	4075,3	71%
Інші фінансові доходи	-	122,3	-	-	668,5	-	-	-	-
Інші доходи (дохід від безоплатно одержаних активів)	10,0	10,3	103%	10,0	10,3	103%	12,0	10,3	86%
Витрати всього, в т.ч.:	12523,0	9066,5	72%	13089,0	9847,2	75%	18737,0	10826,1	58%
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	3015,0	1764,6	59%	3444,0	21,7	0,6%	5696,0	484,0	9%



Адміністративні витрати	8452,0	6297,5	75%	8479,0	7531,2	89%	11862,0	9116,0	77%
Витрати на збут	155,0	0,4	0,3%	84,0	0,5	0,6%	1,0	-	-
Інші операційні витрати	901,0	1004,0	111%	1082,0	2293,8	212%	1103,0	1226,1	111%
Податок на прибуток	-	-	-	-	-	-	75,0	-	-
Чистий фінансовий результат (прибуток / збиток)	757,0	110,1	15%	803,0	-5997,8	-747%	341,0	-3017,2	-885%
Рентабельність діяльності	6%	1,4%	-4,6 пункти	6%	-3953%	-3959 пункти	3%	-81%	-84 пункти

При цьому, результати проведеного аналізу засвідчили значне недовиконання Агентством у вказаному періоді планових показників доходів від провадження основної діяльності, яка полягає у виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт, що негативним чином вплинуло на фінансовий стан та призвело до збитковості підприємства в 2022 та 2023 роках.

Відмітимо, що Агентством за 2021 – 2023 роки від реалізації результатів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт отримано чистий дохід у розмірі 11959,5 тис. грн, що становить 31% від запланованого обсягу надходжень, з них:

- за 2021 рік отримано 8084,5 тис. грн (65% від запланованого обсягу);
- за 2022 рік - 151,7 тис. грн (1,2% від запланованого обсягу);
- за 2023 рік - 3723,3 тис. грн (28% від запланованого обсягу) (див. рис. 1).

Аналіз планових та фактичних показників доходів від основної діяльності за 2021 - 2023 роки

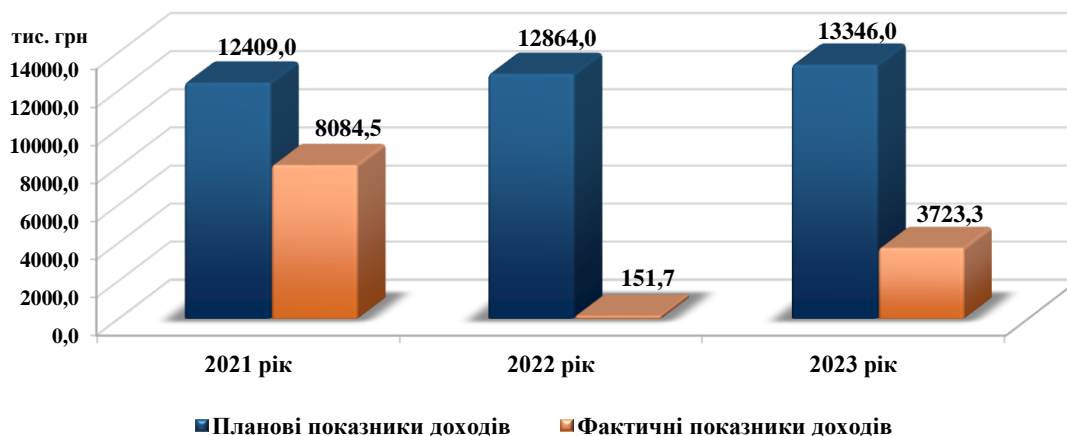


Рис. 1

Слід зазначити, що в цілому доходи підприємства за вказаний період склали 20834,9 тис. грн (45% від запланованого обсягу), з яких 5213,4 тис. грн (або 25%) отримано Агентством у 2022 та 2023 році з державного та місцевого бюджету як цільове фінансування на відновлення (поточний ремонт) будівлі за адресою: вул. Терещенківська, 11-А, пошкодженої внаслідок збройної агресії російської федерації.

Вказане цільове фінансування відповідно до П(С)БО 15 «Дохід» було визнане Агентством доходом та включено до складу інших операційних доходів підприємства.

Виходячи з структури доходів Агентства за 2021 – 2023 роки, обсяг чистого доходу від основної діяльності становить 57% загальної суми доходу підприємства (2021 рік - 88%, 2022 рік - 4%, 2023 рік - 48%).

Водночас за результатами проведеного аналізу встановлено, що Агентством протягом 2021 – 2023 років понесено витрат у розмірі 29739,8 тис. грн (67% від запланованого обсягу), що на 8904,9 тис. грн (або 43%) більше, ніж отримано підприємством за вказаний період доходів від провадження господарської діяльності (див. рис. 2).



Аналіз понесених Агентством витрат та отриманих доходів за 2021 - 2023 роки



Рис. 2

Зокрема, суттєвий дисбаланс між витратами і доходами Агентства спостерігається за результатами здійснення господарської діяльності в 2022 та 2023 роках.

Слід відмітити, що витрати Агентства протягом 2021 – 2023 років мали тенденцію до щорічного зростання на 9 - 10%.

Так, витрати Агентства у 2022 році в порівнянні з 2021 роком збільшилися на 780,7 тис. грн (або 9%) та у 2023 році на 978,9 тис. грн (або 10%) в порівнянні з 2022 роком.

При цьому, доходи підприємства у 2022 році зменшилися на 5327,2 тис. грн (або 58%) та у 2023 році на 1367,7 тис. грн (або 15%) в порівнянні з 2021 роком.

Зауважимо, що найбільшу питому вагу в загальній складовій структурі витрат Агентства за 2021 – 2023 роки становлять витрати на оплату праці з відрахуваннями на соціальні заходи - 63% (або 18667,9 тис. грн), з них:

- у 2021 році витрати на оплату праці з відрахуваннями на соціальні заходи склали 6821,1 тис. грн (або 75% від загальних витрат підприємства);
- у 2022 році - 5740,8 тис. грн (або 58%);
- у 2023 році - 6106,0 тис. грн (або 57%) (див. таблиця 2).

Таблиця 2

Аналіз елементів операційних витрат Агентства за 2021 – 2023 роки

(тис. грн)

Статті витрат	2021 рік		2022 рік		2023 рік	
	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%
Витрати на оплату праці	5633,2	62%	4731,6	48%	5038,0	47%
Відрахування на соціальні заходи	1187,9	13%	1009,2	10%	1068,0	10%
Матеріальні затрати	59,5	1%	10,8	0,1%	29,0	0,3%
Амортизація	124,6	1%	111,5	1%	123,0	1%
Інші операційні витрати	2061,3	23%	3984,1	41%	4568,1	42%
Разом	9066,5	100%	9847,2	100%	10826,1	100%

Таким чином, фінансовим результатом здійснення Агентством у 2021 – 2023 роках господарської діяльності стало:

- у 2021 році отримання чистого прибутку в розмірі 110,1 тис. грн, при запланованому показнику 757,0 тис. грн, недовиконання склало 85% (або 646,9 тис. грн).

Рівень рентабельності підприємства за 2021 рік склав 1,4%, при плановому 6%.

- у 2022 році отримання збитку в розмірі 5997,8 тис. грн, при запланованому показнику чистого прибутку 803,0 тис. грн.

Рівень рентабельності підприємства за 2022 рік склав мінус 3953%, при плановому 6%.



- у 2023 році отримання збитку в розмірі 3017,2 тис. грн, при запланованому показнику чистого прибутку 341,0 тис. грн (див. рис. 3).

Рівень рентабельності підприємства за 2023 рік склав мінус 81%, при плановому 3%.

Аналіз показників фінансових результатів господарської діяльності Агентства за 2021 - 2023 роки

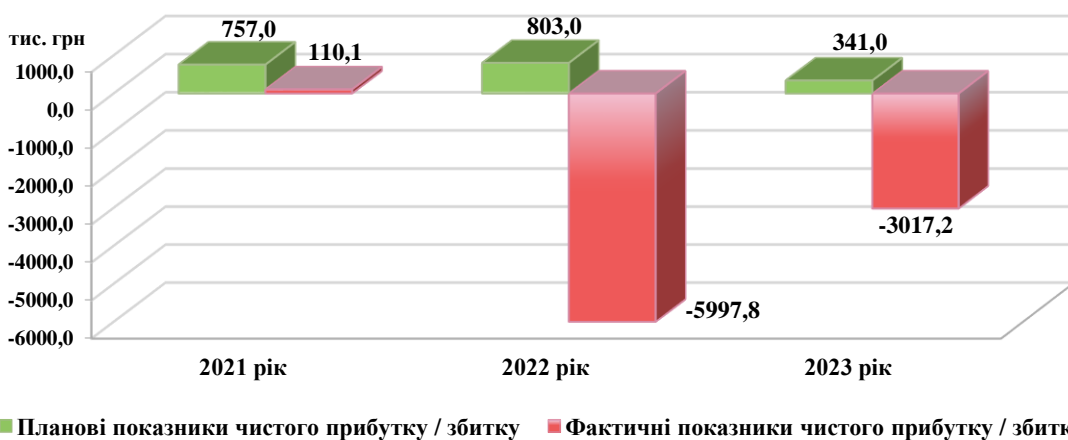


Рис. 3

Отже, Агентством у 2021 – 2023 роках не забезпечено повного виконання затверджених показників річних фінансових планів щодо одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку, як наслідок підприємством у 2021 році планові показники чистого прибутку недовиконано на 85% (або 646,9 тис. грн), а за результатами діяльності 2022 та 2023 років отримано збиток у розмірі 5997,8 тис. грн та 3017,2 тис. грн відповідно.

Також аудиторамі в ході проведення аудиту проаналізовано результати виконання Агентством ключових показників ефективності діяльності та завдань, визначених у Стратегічному плані розвитку підприємства, та встановлено суттєве їх недовиконання в 2022 – 2023 роках.

Інформація щодо виявлених проблем та недоліків з досліджуваного питання детально наведена в картці аудиторської знахідки № 1.

✍ Висновок

Результати проведеного аудиту засвідчили, що Агентство має суттєві проблеми з виконанням основних фінансових показників діяльності, які обумовлені як зовнішніми, так і внутрішніми причинами.

Так, Агентством у 2021 – 2023 роках значно недовиконано планових показників щодо отримання доходів від провадження основної діяльності - виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проектам, а саме:

- у 2021 році недовиконано на 4,32 млн грн (або 35%);
- у 2022 році - 12,71 млн грн (або 99%);
- у 2023 році - 9,62 млн грн (або 72%).

В цілому за вказаний період планові показники доходів від основної діяльності недовиконано Агентством на 26,65 млн грн (або 69%).

Зазначене недовиконання негативним чином вплинуло на фінансовий стан підприємства і призвело до збиткових результатів його діяльності в 2022 та 2023 роках.

Відмічається, що Агентством за результатами здійснення у 2021 – 2023 роках фінансово-господарської діяльності отримано:

- у 2021 році чистий прибуток в розмірі 110,1 тис. грн (при запланованому показнику 757,0 тис. грн);
- у 2022 році збиток в розмірі 5997,8 тис. грн (при запланованому показнику чистого прибутку 803,0 тис. грн);



▪ у 2023 році збиток в розмірі 3017,2 тис. грн (при запланованому показнику чистого прибутку 341,0 тис. грн).

Зауважимо, що Агентство відповідно до Статуту утворено з метою отримання прибутку від провадження господарської діяльності, яка спрямована на досягнення соціального ефекту для територіальної громади міста Києва.

Основним узагальнюючим показником фінансових результатів господарської діяльності Агентства, згідно Статуту, є прибуток.

Також в Статуті визначено, що генеральний директор Агентства зобов'язаний спрямовувати діяльність підприємства на виконання затвердженого річного фінансового плану з метою одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку.

Отже, з вищевикладеного можна зробити висновок, що Агентством у 2021 – 2023 роках не забезпечено повного виконання затверджених показників річних фінансових планів щодо одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку, як наслідок підприємством у 2021 році планові показники чистого прибутку недовиконано на 85% (або 646,9 тис. грн), а за результатами діяльності 2022 та 2023 років отримано збиток у розмірі 5997,8 тис. грн та 3017,2 тис. грн відповідно.

Відмітимо, що отримані Агентством збитки за результатами фінансово-господарської діяльності у 2022 та 2023 роках, згідно аналізу Департаменту комунальної власності м. Києва, стали одними з найбільших за своїм обсягом серед суб'єктів господарювання, які підпорядковані Київській міській раді, її виконавчому органу - Київській міській державній адміністрації, та його структурним підрозділам.

Зокрема, за показником збитковості Агентство займало 7 позицію серед зазначених суб'єктів господарювання у 2022 році та 5 позицію у 2023 році.

Таким чином, діяльність Агентства в 2022 – 2023 роках була нерентабельною та збитковою, що свідчить про недовиконання мети, визначеної Статутом, щодо отримання прибутку від провадження господарської діяльності.

Водночас причинами недовиконання у 2021 – 2023 роках основних планових показників діяльності та отримання підприємством збиткових фінансових результатів були як зовнішні, так і внутрішні фактори.

Серед зовнішніх факторів варто виділити:

- ❖ впровадження на території України карантинних обмежень, спричинених поширенням коронавірусної хвороби COVID-19;
- ❖ введення в Україні воєнного стану, у зв'язку з військовою агресією російської федерації;
- ❖ не проведення засідань постійно діючої конкурсної Комісії по залученню інвесторів;
- ❖ тривале погодження рішень Київської міської ради, розпоряджень Київської міської державної адміністрації / Київського міського голови, які необхідні для проведення підготовчих (передінвестиційних) робіт та проведення інвестиційних конкурсів.

Поряд з цим, до внутрішніх факторів, на думку аудиторів, слід віднести:

- ❖ незабезпечення Агентством у 2022 та 2023 роках належного балансу між витратами і доходами підприємства за результатами провадження господарської діяльності.

Загалом Агентством за 2021 – 2023 роки понесено витрат на 8,9 млн грн (або 43%) більше, ніж отримано доходів від провадження господарської діяльності.

При цьому, найбільшу питому вагу в загальній структурі витрат Агентства за 2021 – 2023 роки становлять витрати на оплату праці з відрахуваннями на соціальні заходи - 63% (або 18,66 млн грн).

- ❖ значне недовиконання Агентством у 2022 – 2023 роках планових показників по підготовленим та наданим для проведення інвестиційних конкурсів передпроектним (передінвестиційним) пропозиціям, які є ключовими показниками ефективності діяльності підприємства.

У 2022 році зазначений показник недовиконано Агентством на 44% (або 4 підготовлені пропозиції) та у 2023 році на 63% (або 12 підготовлених пропозицій).



❖ низькі показники реалізації на інвестиційних конкурсах розроблених підприємством передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по інвестиційним проектам.

Так, за 3 роки із 21 підготовленої та наданої Агентством передпроектної пропозиції на оголошених інвестиційних конкурсах реалізовано лише 8 (або 38%).

Водночас низькі показники реалізації інвестиційних проектів на інвестиційних конкурсах можуть свідчити про недостатню ефективність роботи структурних підрозділів підприємства щодо пошуку потенційних інвесторів та залучення їх до участі в конкурсах, а також вказувати на недоліки у підготовці передпроектних пропозицій.

❖ формальний підхід до виконання ключових показників ефективності діяльності та завдань, що полягає в дублюванні Агентством у звітах показників по підготовленим та наданим для проведення інвестиційних конкурсів передпроектним (передінвестиційним) пропозиціям.

❖ нефункціонування окремих структурних підрозділів підприємства, зокрема відділу «Інвестиційна платформа», який, серед іншого, відповідає за надання інформаційної та юридичної підтримки, консалтингових та інтеграційних послуг потенційним інвесторам, що мають наміри інвестувати в розвиток інфраструктури міста Києва.

Зазначений відділ не функціонує на підприємстві щонайменше з 2020 року через відсутність відповідних фахівців (посади вакантні).

❖ досить невисока ефективність роботи підприємства щодо пошуку альтернативних джерел для отримання додаткових доходів від провадження інших видів господарської діяльності, передбаченої Статутом.

Відмітимо, що Агентством, за наявності статутних інструментів для провадження інших видів господарської діяльності, протягом 2021 – 2023 років укладено лише один договір на надання послуг із супроводження меценатського проекту.

Разом з тим, слід зазначити, що збитковість Агентства також спостерігається за результатами здійснення ним фінансово-господарської діяльності в попередніх періодах, що вказує на сталий характер даної проблеми для підприємства.

Так, аудиторами проаналізовано показники фінансових результатів господарської діяльності Агентства за 2012 – 2023 роки та встановлено, що за останні 12 років чистий прибуток підприємством отримано лише в 2014, 2018 та 2021 році, при цьому, у інших періодах фінансовий результат виявився збитковим.

Зауважимо, що питання покращення фінансового стану підприємства вирішувалось Агентством шляхом залучення та використання коштів, запозичених в комунальних підприємств територіальної громади міста Києва, а також коштів, отриманих з бюджету міста Києва на поповнення статутного капіталу.

Зокрема, Агентством у 2019 – 2021 роках отримано від КП «Фінансова компанія «ЖИТЛО-ІВЕСТ», КП «Міський магазин» та КП «Фармація» поворотну фінансову допомогу в загальному розмірі 11,7 млн гривень.

Крім того, у 2021 році Агентством отримано з бюджету міста Києва кошти на поповнення статутного капіталу в розмірі 25,0 млн гривень.

Отримане з бюджету фінансування у вигляді внеску до статутного капіталу дозволило Агентству протягом 2021 – 2023 років підтримувати платоспроможність підприємства та збільшити обсяг власних обігових коштів, які використовувалися для виплати заробітної плати, оплати комунальних послуг, оплати послуг спеціалізованих суб'єктів господарювання, необхідних для виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт тощо.

Відмічається, що завдяки зазначеному фінансуванню на кінець 2021 року на банківських рахунках Агентства знаходилось грошових коштів у розмірі 19,33 млн грн, що на 18,44 млн грн більше, ніж на початок вказаного року.

При цьому, станом на 31.12.2023 року обсяг грошових коштів на банківських рахунках Агентства скоротився на 17,08 млн грн, в порівнянні з кінцем 2021 року, та становив 2,25 млн гривень.



Наведена динаміка щодо залишків грошових коштів на банківських рахунках та збиткові фінансові результати господарської діяльності останніх років вказують на необхідність вжиття Агентством ряду заходів спрямованих, зокрема, на:

- оптимізацію витрат підприємства для зменшення загального фінансового навантаження;
- нарощування кількості і покращення якості підготовлених та наданих для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по об'єктах, які потребують залучення інвестицій, що дасть можливість збільшити доходи підприємства від провадження основної діяльності - виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт;
- необхідність організації та проведення структурними підрозділами підприємства відповідної роботи з пошуку потенційних інвесторів і залучення їх до участі в інвестиційних конкурсах для реалізації наявних у місті Києві інвестиційних проєктів;
- відновлення функціонування ключових структурних підрозділів підприємства, які відповідають за надання інформаційної та юридичної підтримки потенційним інвесторам, що мають наміри інвестувати в розвиток інфраструктури міста Києва;
- знаходження альтернативних нових джерел для отримання додаткових доходів від провадження господарської діяльності, зокрема шляхом надання на платній основі певних видів послуг, передбачених Статутом підприємства.

Водночас, у разі невжиття Агентством відповідних заходів, спрямованих на покращення фінансових результатів господарської діяльності, на думку аудиторів, існує ризик, що підприємство в майбутньому знову потребуватиме зовнішньої фінансової підтримки, у вигляді отримання грошових позик від сторонніх суб'єктів господарювання та/або коштів з бюджету міста Києва.



III. Оцінка процесу виконання Агентством функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів

В ході вивчення зазначеного питання аудиторами досліджено наступні ризики:

- незабезпечення Агентством виконання розпоряджень Київської міської державної адміністрації, відповідно до яких підприємство визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів;
- втрати актуальності інвестиційними проєктами, по яким протягом значного періоду часу не завершено в повному обсязі виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт або не здійснено проведення / не відбулися інвестиційні конкурси (настання даного ризику унеможливить реалізацію Агентством результатів вже здійснених підготовчих робіт та отримання грошової компенсації витрат, понесених підприємством у зв'язку з їх виконанням).

Дослідження даних ризиків проведено вибіркоким методом, шляхом вивчення та аналізу відповідних розпоряджень Київської міської державної адміністрації, оборотно-сальдових відомостей по рахунку 23 «Виробництво», на якому обліковуються понесені підприємством витрати з виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам, матеріалів проведеної підприємством інвентаризації незавершеного виробництва тощо.

Також аудиторами проаналізовано надану Агентством до аудиту аналітичну інформацію щодо стану виконання передінвестиційних робіт по інвестиційним проєктам, що обліковуються на підприємстві в складі незавершеного виробництва.

Критерієм оцінки ризиків обрано: ефективність та результативність виконання підприємством підготовчих (передінвестиційних) робіт по проєктам, що розпорядженнями Київської міської державної адміністрації включені до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій (результати виконання передінвестиційних робіт по інвестиційним проєктам реалізовано на інвестиційних конкурсах, підприємству компенсовано витрати, понесені по виконанню таких робіт).

Відповідно до п.2.1.6 Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189 затвердження переліку інвестиційних об'єктів (у тому числі земельних ділянок), які потребують залучення інвестицій, здійснював виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) шляхом прийняття відповідного розпорядження за поданням організатора конкурсу.

В ході аудиту встановлено, що Агентство відповідно до розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), якими затверджено перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів за об'єктами інвестування, включеними до такого переліку, та замовником реалізації окремих інвестиційних проєктів.

Агентству відповідно до вказаних розпоряджень доручено вжити всіх необхідних дій / заходів, пов'язаних з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації проєктів, включених до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, зокрема:

- забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів, які знаходяться на об'єкті інвестування, та належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва (здійснюється спільно з відповідними комунальними підприємствами, закладами, установами тощо, районними в місті Києві



державними адміністраціями на балансі або у сфері управління яких знаходяться об'єкти комунальної власності);

- забезпечити проведення в порядку, встановленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єктів, які знаходяться на об'єкті інвестування, та належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, рецензування звіту про таку оцінку (здійснюється спільно з відповідними комунальними підприємствами, закладами, установами тощо, районними в місті Києві державними адміністраціями на балансі або у сфері управління яких знаходяться об'єкти комунальної власності);

- надати в установленому порядку підготовлені документи (матеріали), що зазначені у вищенаведених пунктах, до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки проекту рішення Київської міської ради щодо надання дозволу на знесення об'єктів, які знаходяться на об'єкті інвестування, та належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва;

- оформити право користування земельною ділянкою під об'єктом інвестування відповідно до законодавства України (здійснюється, як правило, по об'єктам будівництва);

- розробити орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції за об'єктом інвестування;

- погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції з відповідними профільними структурними підрозділами виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), районними в місті Києві державними адміністраціями, комунальними підприємствами тощо;

- надати погоджені орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та пропозиції до умов конкурсу за об'єктом інвестування до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов конкурсу.

Зауважимо, що відповідно до п.2.2.8 Статуту виконання функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт та замовника реалізації інвестиційних проєктів є одним з основних предметів діяльності Агентства.

Слід відмітити, що на момент проведення аудиту були чинними понад 80 розпоряджень КМДА, за якими Агентство визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт по ряду інвестиційних проєктів та має надати результати їх виконання до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.

В ході аудиту проведено дослідження процесу виконання Агентством функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам, що значаться в переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому КМДА відповідними розпорядженнями.

За результатами проведеного дослідження встановлено наявність інвестиційних проєктів, що входять до затвердженого переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, по яким Агентством протягом тривалого часу (від 3 до 11 років) не завершено в повному обсязі виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів та не надано відповідних їх результатів до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов та організації конкурсів.

Інформація щодо виявлених проблем та недоліків з досліджуваного питання детально наведена в картці аудиторської знахідки № 2.

Висновок

Київською міською державною адміністрацією, відповідно до розпоряджень, якими затверджено перелік об'єктів, що потребують залучення інвестицій, покладено на Агентство виконання функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів.

Відмічається, що на момент проведення аудиту були чинними понад 80 розпоряджень Київської міської державної адміністрації, за якими Агентство визначено замовником



підготовчих (передінвестиційних) робіт по ряду інвестиційних проєктів та має надати результати їх виконання до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.

Разом з тим, аудиторами за результатами проведеного дослідження встановлено наявність інвестиційних проєктів, що входять до затвердженого переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, по яким Агентством протягом тривалого часу (від 3 до 11 років) не завершено в повному обсязі виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та не надано відповідних їх результатів до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов та подальшої організації проведення інвестиційних конкурсів.

Також встановлено, що по окремих проєктах виконання підготовчих робіт Агентством було завершено та передано відповідні результати до Департаменту економіки та інвестицій, однак інвестиційні конкурси по ним протягом значного періоду часу (роботи завершено в 2013 – 2020 роках) не були проведені або з певних причин були визнані постійно діючою конкурсною Комісією такими, що не відбулися, при цьому, дані проєкти продовжують обліковуватись в складі активів Агентства, як об'єкти незавершеного виробництва.

Слід зазначити, що станом на 30.09.2023 в складі активів Агентства обліковувалось 134 інвестиційних проєктів, за якими накопичено витрат, понесених підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт та робіт з відведення земельних ділянок для будівництва об'єктів інвестування, у розмірі 23,9 млн гривень.

Відмітимо, що переможець інвестиційного конкурсу (інвестор), з яким за результатами проведеного конкурсу укладено відповідний інвестиційний договір, здійснює компенсацію Агентству витрат, пов'язаних із виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проєкту.

Враховуючи вищенаведені обставини аудиторі вбачають наявність ризику втрати актуальності інвестиційними проєктами, по яким протягом значного періоду часу не завершено в повному обсязі виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт або не здійснено проведення / не відбулися інвестиційні конкурси, що, в свою чергу, призведе до неможливості реалізувати Агентством результати вже здійснених підготовчих робіт та отримати грошову компенсацію витрат, понесених підприємством у зв'язку з їх виконанням.

Ймовірність виникнення вказаного ризику підтверджують результати проведеного аудиторами аналізу 134 інвестиційних проєктів, що обліковуються в Агентства.

Зокрема, результати проведеного аналізу показали, що:

❖ Із 134 інвестиційних проєктів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів не завершено в повному обсязі по 108 проєктам (або 81%), при цьому, по 96 з них зазначені передінвестиційні роботи були розпочаті ще в 2013 – 2020 роках.

❖ По 103 інвестиційним проєктам (або 77%) в останнє виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, виходячи з понесених витрат відображених в бухгалтерському обліку, здійснювалось в 2013 – 2020 роках.

Загалом, слід зауважити, що із 134 проєктів, які станом на 30.09.2023 перебували в обліку Агентства, підготовчі (передінвестиційні) роботи протягом 2021 – 9 місяців 2023 року проводились по 31 проєкту (або 23%).

Отже, по більшості інвестиційних проєктів (103 із 134 проєктів), які обліковуються в Агентстві, виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт зупинилось в 2013 – 2020 роках та протягом останніх 3 років фактично не здійснювалось, при цьому, розмір накопичених витрат по вказаним проєктам складає 13,52 млн гривень.

❖ Близько 35 чинних розпоряджень Київської міської державної адміністрації (або 43%), якими затверджено перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, та визначено Агентство замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів, датуються 2007 – 2016 роками.

У вказаних розпорядженнях значиться 58 інвестиційних проєктів, які обліковуються в складі активів Агентства, як об'єкти незавершеного виробництва.



Враховуючи, що з моменту прийняття Київською міською державною адміністрацією вказаних розпоряджень пройшов значний період часу (понад 8 років) постає питання щодо актуальності включених до них інвестиційних проєктів та доцільності подальшого визнання понесених по проєктам витрат активами для Агентства.

Таким чином, результати проведеного аудиторами аналізу вказують на необхідність покращення Агентством системи контролю за станом реалізації / впровадження інвестиційних проєктів та вжиття відповідних заходів щодо здійснення актуалізації та/або доопрацювання проєктів, які тривалий час обліковуються на підприємстві, та по яким фактично не завершено в повному обсязі виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та не проведено інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.

Водночас, з огляду на неможливість отримання в майбутньому Агентством компенсації понесених витрат по окремим інвестиційним проєктам, що втратили свою актуальність та/або з певних причин не можуть бути реалізованими, аудитори вбачають за доцільне забезпечити Агентству вжиття відповідних заходів щодо виключення їх з переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, з подальшим списанням таких проєктів зі складу активів підприємства.

Зазначені заходи дадуть можливість оптимізувати діяльність Агентства з виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та підвищити ефективність реалізації інвестиційних проєктів, які є актуальними та перспективними.



IV. Оцінка процесу формування бюджетів реалізації інвестиційних проєктів та повноти отримання Агентством доходів від основної діяльності - виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт

В ході вивчення зазначеного питання аудиторами досліджено наступні ризики:

- *недостовірного формування / заниження розмірів орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів;*
- *відсутності на підприємстві належного контролю за процесом визначення вартості складових об'єктів інвестування, відповідно до яких здійснюється формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів та визначається розмір інвестиції;*
- *недоотримання підприємством доходів від основної діяльності, яка полягає у виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.*

Дослідження даних ризиків проведено вибіркоким методом, шляхом вивчення та аналізу розроблених Агентством по інвестиційних проєктах передпроектних пропозицій, техніко-економічних показників, фінансово-економічних моделей, орієнтовних бюджетів, пропозицій до умов інвестиційних конкурсів тощо.

Також аудиторами проаналізовано надані Агентством до аудиту матеріали розрахунків, на підставі яких визначалась орієнтовна вартість облаштування, виготовлення тощо складових об'єктів інвестування та здійснювалось формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів.

Критерієм оцінки ризиків обрано: регламентація процесу формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів (на підприємстві процес формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів документально регламентований, зокрема деталізовано прописано порядок та механізм застосування розцінок, цін, показників опосередкованої вартості будівництва, індексів інфляції тощо при здійсненні розрахунків складових об'єктів інвестування, відповідно до яких формується бюджет проєкту та визначається розмір інвестиції).

Основним видом діяльності Агентства є виконання підготовчих (передпроектних, передінвестиційних) робіт, результат яких є передумовою для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення тощо об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва.

У 2021 – 2023 роках за розробленими Агентством передпроектними пропозиціями укладено 12 інвестиційних договорів, по яких очікуваний розмір інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва становить 728,72 млн гривень.

Водночас Агентством від реалізації на інвестиційних конкурсах результатів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам за вказаний період отримано доходів у вигляді компенсації витрат, понесених підприємством на виконання таких робіт, у розмірі 13,94 млн гривень.

В ході проведення аудиту аудиторами досліджено процес формування Агентством орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів, відповідно до яких визначався очікуваний розмір залучених інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва та, в окремих випадках, розмір компенсаційного платежу, який повинен сплатити переможець інвестиційного конкурсу підприємству за виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проєкту.

Відмічається, що відповідно до Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189 переможець інвестиційного конкурсу (інвестор),



з яким укладено інвестиційний договір повинен був компенсувати Агентству витрати, пов'язані із виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт у розмірі, що погоджується конкурсною комісією на підставі наданого підприємством кошторисного розрахунку понесених витрат, але не менше 1% від орієнтовної вартості будівництва (реконструкції) об'єкта інвестицій із врахуванням ПДВ.

При цьому, за результатами проведеного дослідження аудиторами встановлено ряд недоліків, допущених Агентством при виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт та розробленні відповідних передінвестиційних документів по проектам, що вплинули на визначення / формування розмірів бюджетів реалізації інвестиційних проектів, обсяг залучених інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва та призвели, в окремих випадках, до недоотримання підприємством доходів від провадження основної діяльності.

Інформація щодо виявлених проблем та недоліків з досліджуваного питання детально наведена в картці аудиторської знахідки № 3.

Висновок

Агентством, при виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів допущено ряд недоліків, які вплинули на визначення / формування розмірів бюджетів реалізації інвестиційних проектів, обсяг залучених інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва та призвели, в окремих випадках, до недоотримання підприємством доходів від провадження основної діяльності, а саме:

❖ Внаслідок застосування Агентством при розрахунку орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проекту «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» не обґрунтовано нижчого показника для визначення вартості будівництва окремих складових елементів об'єкта інвестування, зокрема приміщень пункту швидкої допомоги та підземного паркінгу (на рівні 12,0 тис. грн за 1 м²), ніж передбачено у відповідному листі Мінрегіонрозвитку (на рівні 21,687 тис. грн за 1 м²), занижено бюджет проекту / розмір інвестиції в інфраструктуру міста Києва **на 18,71 млн грн**, що, в свою чергу, призвело до недоотримання підприємством доходів розрахунково у сумі **187,06 тис. грн**.

❖ Агентством при формуванні бюджетів реалізації інвестиційних проектів «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі», «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі» та «Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі» не взято до уваги розрахованих та відображених у фінансово-економічних моделях проектів показників витрат щодо облаштування, оздоблення приміщень об'єкта інвестування, які прогнозовано має понести інвестор в ході реалізації проекту, чим, на думку аудиторів, занижено бюджет 3 вказаних проектів **на 109,66 млн грн**, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва та призвело до недоотримання підприємством доходів від виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по проекту з будівництва середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 розрахунково у сумі **705,09 тис. грн**.

❖ Внаслідок неврахування Агентством при здійсненні у 2020 – 2021 роках розрахунків бюджетів реалізації інвестиційних проектів «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі», «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі», та «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі» наявних показників інфляції, відносно до наведеного в листі Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 станом на 01.10.2018 показника опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення (який слугував величиною для визначення орієнтовної вартості будівництва об'єктів інвестування), занижено бюджет 3 вказаних проектів розрахунково **на 96,36 млн грн**, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва та призвело до недоотримання підприємством доходів від виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по проектам з будівництва приватного медичного центру на



вул. Зоологічній, 3 та будівництва середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 розрахунково у сумі **944,38 тис. грн.**

Також встановлено, що Агентством при здійсненні в червні-липні 2021 року доопрацювання умов інвестиційного конкурсу по проєкту «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний» не актуалізовано розрахованої станом на січень 2020 року вартості складових елементів об'єкта інвестування, внаслідок чого занижено бюджет реалізації проєкту розрахунково **на 853,3 тис. грн.**, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва.

❖ Результати проведених аудиторських досліджень засвідчили, що в Агентства відсутні єдині критерії та підходи до визначення вартості складових об'єкта інвестування, відповідно до яких формується орієнтовний бюджет реалізації проєкту та визначається розмір інвестиції.

Зокрема, Агентством при розрахунку вартості аналогічних складових по об'єктах інвестування «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі» та «Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова», що здійснювався в одному періоді 2020 року, застосовано різні оціночні критерії, як наслідок, визначена за допомогою інформації з мережі «Інтернет» середня вартість влаштування / виготовлення 1 м² тимчасових зблокованих споруд, які передбачається встановити на об'єктах під час реалізації інвестиційних проєктів, суттєво різниться по вказаним об'єктам від 4,63 тис. грн до 12,05 тис. грн за 1 м².

Також слід зауважити, що Агентством при формуванні бюджетів реалізації проєктів в одних випадках здійснювався розрахунок вартості внутрішнього оздоблення вказаних тимчасових зблокованих споруд, як то по інвестиційним проєктам «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі» та «Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога», при цьому, в інших випадках, по об'єктах на яких передбачалося влаштування таких споруд, зазначені розрахунки Агентством не проводились (до прикладу, інвестиційні проєкти «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний», «Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі» та «Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова»).

Крім того, встановлено, що Агентством при формуванні бюджетів реалізації інвестиційних проєктів, в окремих випадках, не здійснювався розрахунок вартості всіх складових елементів об'єкта інвестування.

Так, Агентством при формуванні бюджету реалізації проєкту «Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі» не здійснено розрахунку та не включено до орієнтовного бюджету проєкту вартості облаштування двох майданчиків для гри в петанк, встановлення яких передбачено в розроблених і погоджених передпроєктних пропозиціях та техніко-економічних показниках об'єкта інвестування, чим занижено вартість реалізації проєкту, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва.

Таким чином, допущені Агентством недоліки при виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів призвели до заниження бюджетів реалізації інвестиційних проєктів розрахунково **на 225,58 млн грн** (очікуваний розмір інвестицій) та недоотримання підприємством доходів розрахунково у сумі **1,84 млн гривень**.



V. Оцінка процесу визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва / інвестиційного внеску, який сплачується інвестором до міського бюджету

В ході вивчення зазначеного питання аудиторами досліджено наступні ризики:

- відсутності чітких затверджених критеріїв та методики, за якими здійснюється визначення / розрахунок розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва / інвестиційного внеску, який сплачується інвестором до міського бюджету;
- недоотримання міським бюджетом коштів від інвесторів на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

Дослідження даних ризиків проведено вибіркоким методом, шляхом вивчення та аналізу розмірів внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, визначених Агентством під час розроблення передпроектних пропозицій по об'єктах інвестування та пропозицій до умов інвестиційних конкурсів, які надавались Департаменту економіки та інвестицій для організації конкурсів та були погоджені / затверджені постійно діючою конкурсною Комісією із залучення інвесторів.

Критерієм оцінки ризиків обрано: регламентація процесу визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва / інвестиційного внеску (процес визначення розміру внеску є чітким, зрозумілим та прозорим, розроблені і затверджені критерії та методика, за якими здійснюється його визначення / розрахунок).

Проведеним аналізом підготовлених Агентством передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по інвестиційним проектам, які передавались до Департаменту економіки та інвестицій для організації та проведення відповідних інвестиційних конкурсів, встановлено, що Агентством під час розроблення передпроектних пропозицій по об'єктах інвестування та пропозицій до умов інвестиційних конкурсів здійснювалось визначення розміру грошового внеску, який повинен сплатити переможець інвестиційного конкурсу (інвестор) на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

Зазначені кошти, згідно умов інвестиційного конкурсу, сплачуються переможцем конкурсу (інвестором) організатору конкурсу (Департаменту економіки та інвестицій), як правило, не пізніше 10 робочих днів з моменту набрання чинності інвестиційним договором.

Водночас відповідно до п.6.2.32 Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189 кошти, сплачені переможцем інвестиційного конкурсу на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, спрямовуються для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури.

У 2021 – 2023 роках за розробленими Агентством передпроектними пропозиціями по об'єктах інвестування було укладено 12 інвестиційних договорів, за якими внески інвесторів до міського бюджету на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва склали 18,56 млн гривень.

В ході аудиту проведено дослідження процесу визначення / розрахунку Агентством розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктах інвестування.

При цьому, результати проведеного дослідження засвідчили, що в Агентства відсутні чіткі затверджені критерії та методика розрахунку, за якими здійснюється визначення розміру даного внеску.

Інформація щодо виявлених проблем та недоліків з досліджуваного питання детально наведена в картці аудиторської знахідки № 4.



✍ Висновок

Агентство, відповідно до розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), якими затверджено перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації проєктів, включених до такого переліку.

В ході аудиту встановлено, що Агентством під час виконання зазначених підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам здійснювалось визначення розміру грошового внеску, який повинен сплатити переможець інвестиційного конкурсу (інвестор) на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

Водночас за результатами проведеного дослідження було встановлено, що в Агентства відсутні чіткі затверджені критерії та методика розрахунку, за якими здійснюється визначення розміру даного внеску.

Відсутність чітких затверджених критеріїв та методики для розрахунку вищенаведеного внеску, на думку аудиторів, дає можливість застосовувати його різний розмір, як у більшу, так і в меншу сторону, що, в свою чергу, створює ризик недоотримання міським бюджетом відповідних коштів від інвесторів на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

Ймовірність виникнення зазначених ризиків підтверджують результати проведеного аудиторами аналізу розмірів внесків, визначених Агентством по 17 об'єктах інвестування.

Відмічається, що аудиторами проаналізовано розміри внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, які визначались Агентством під час виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам та були включені до затверджених постійно діючою конкурсною Комісією умов інвестиційних конкурсів, та співставлено їх з орієнтовною вартістю будівництва / облаштування об'єктів інвестування, розрахованою Агентством на підставі розроблених техніко-економічних показників об'єктів.

При цьому, результати проведеного аналізу показали наявність певної диспропорції у визначених Агентством розмірах внесків по об'єктах інвестування, зокрема, розміри внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по проєктах з будівництва об'єктів інвестування варіюються від 1,2% до 10,6% та по проєктах з облаштування об'єктів інвестування від 2,8% до 31,6% відносно розрахованої орієнтовної вартості будівництва / облаштування об'єкта інвестування.

Також слід відмітити, що проведений аналіз показав, що визначені Агентством розміри внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктах інвестування, в окремих випадках, є меншими за розмір компенсаційного платежу, який сплачується Агентству переможцем інвестиційного конкурсу (інвестором) за виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проєкту.

Зауважимо, що за результатами аналізу 17 інвестиційних проєктів вказані випадки встановлено по 8 об'єктах інвестування.

Таким чином, аналіз наявної інформації дає можливість зробити висновок, що процес визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктах інвестування має ряд прогалин та потребує вдосконалення, зокрема шляхом впровадження / затвердження чітких критеріїв та методики для його визначення / розрахунку.



VI. Оцінка повноти отримання доходів Агентством від здійснення іншої операційної діяльності

В ході вивчення зазначеного питання аудиторами досліджено наступні ризики:

- недоотримання доходів від надання комунального майна в оренду та компенсацій, що сплачуються підприємству орендарями та співвласниками нежитлових приміщень за понесені комунальні і експлуатаційні витрати;
- неповного нарахування орендної плати та компенсаційних платежів, включаючи відшкодування комунальних послуг, експлуатаційних витрат і земельного податку;
- непроведення підприємством своєчасної претензійно-позовної роботи з контрагентами-боржниками щодо стягнення заборгованості по орендній платі та компенсаційних платежах у разі її виникнення.

Дослідження даних ризиків проведено вибіркоким методом, шляхом вивчення і аналізу звітів щодо використання комунального майна, аналітичних даних бухгалтерського обліку, первинних документів, фінансової звітності, договорів оренди, договорів на відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат, а також розрахунків з орендарями і співвласниками нежитлових приміщень по сплаті орендної плати та інших компенсаційних платежів.

Критерієм оцінки ризиків обрано: повноту отримання підприємством доходів від здійснення іншої операційної діяльності, пов'язаної з наданням комунального майна в оренду та послуг з утримання нежитлових приміщень орендарів та співвласників (підприємством в повному обсязі здійснено нарахування орендної плати та інших компенсаційних платежів, а також забезпечено їх своєчасну сплату орендарями та співвласниками нежитлових приміщень).

В ході аудиту встановлено, що за Агентством на праві господарського відання закріплені нежитлові будинки та приміщення, що розміщені по вул. Терещенківська, 11-А, 11-Б та 11-В, загальною площею 4040 м², з них:

- 3216 м² по вул. Терещенківська, 11-А;
- 704,1 м² по вул. Терещенківська, 11-Б;
- 119,9 м² по вул. Терещенківська, 11-В.

Протягом 2021 – 2023 років в орендному користуванні перебувало 3251,7 м² (або 80%) нежитлових приміщень у зазначених будівлях, які використовувалися 6 орендарями, а саме:

- Головним управлінням державної казначейської служби в м. Києві - 1739,9 м²;
- Національним науково-дослідним реставраційним центром України - 824 м²;
- Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації (дитячий дошкільний заклад № 78) - 321,9 м²;
- Департаментом промисловості та розвитку підприємництва КМДА - 279,4 м²;
- Громадською організацією «Демократичні ініціативи майбутнього» - 67,5 м²;
- Громадською організацією «Київ – місто, що розквітає» - 19 м².

Станом на 31.12.2023 року переданими в оренду за вищевказаними адресами залишалось 2631,4 м² (або 65%) нежитлових приміщень, які використовувалися 3 орендарями.

Також встановлено, що частина нежитлових приміщень по вул. Терещенківська, 11-А, площею 606,7 м², перебуває у власності сторонніх суб'єктів господарювання (ФОП Новак І.В. - 343,9 м² та ТОВ «Легіс-Консалтинг» - 262,8 м²), які, відповідно до укладених з Агентством договорів, здійснюють компенсацію експлуатаційних та комунальних витрат, понесених підприємством на утримання належних їм приміщень та сплату земельного податку.



Слід зазначити, що Агентством за 2021 – 2023 роки, згідно даних фінансової звітності, отримано доходів від надання комунального майна в оренду та компенсації витрат, понесених на утримання вищевказаних нежитлових приміщень орендарів та співвласників, у розмірі 2612,6 тис. грн (2021 рік - 957,7 тис. грн, 2022 рік - 917,0 тис. грн, 2023 рік - 737,9 тис. грн).

Аудиторами в ході проведення аудиту досліджено повноту нарахування орендарям та власникам нежитлових приміщень відповідних платежів за використання комунального майна та утримання нежитлових приміщень (орендної плати, відшкодування комунальних та експлуатаційних витрат, земельного податку тощо).

При цьому, за результатами проведеного дослідження, встановлено окремі порушення та недоліки, які призвели до недоотримання Агентством належної компенсації понесених витрат.

Інформація щодо виявлених порушень та недоліків з досліджуваного питання детально наведена в картці аудиторської знахідки № 5.

Крім того, в ході аудиту було досліджено стан проведення Агентством претензійно-позовної роботи з контрагентами-боржниками щодо стягнення наявної перед підприємством дебіторської заборгованості з компенсації експлуатаційних та комунальних витрат.

При цьому, результати проведеного дослідження засвідчили, що в окремих випадках така робота Агентством здійснювалась неналежним чином, що призвело до недоотримання підприємством відповідних доходів від провадження господарської діяльності.

Інформація щодо виявлених порушень та недоліків з досліджуваного питання детально наведена в картці аудиторської знахідки № 6.

Висновок

За результатами проведеного дослідження встановлено окремі порушення та недоліки, які призвели до недоотримання Агентством доходів від провадження господарської діяльності, а саме:

❖ Агентством протягом 2022 року здійснювалось нарахування компенсації земельного податку власникам нежитлових приміщень, які спільно з підприємством використовують будівлю та земельну ділянку по вул. Терещенківська, 11-А, в розмірі меншому ніж фактично понесено витрат з його сплати.

Здійснення вказаних господарських операцій фактично призвело до недоотримання Агентством відповідних компенсаційних доходів та покриття за рахунок власних коштів витрат сторонніх суб'єктів господарювання зі сплати земельного податку у сумі 8,11 тис. гривень.

❖ Агентством не забезпечено в межах строку позовної давності вжиття відповідних претензійно-позовних заходів щодо стягнення з Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» дебіторської заборгованості у загальній сумі 76,51 тис. грн, яка виникла в результаті невідшкодування вказаними контрагентами у 2016 році експлуатаційних та комунальних витрат, фактично понесених підприємством по утриманню належних їм на праві власності нежитлових приміщень, що призвело до втрати активів на вказану суму.



Аудиторські знахідки

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 1	
ПРОЦЕС	Виконання основних фінансових показників діяльності та ключових завдань, визначених у фінансових та стратегічних планах розвитку підприємства.
ПЕРІОД ЗНАХІДКИ	2021 – 2023 роки
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ	
<p>Результати проведеного аудиту засвідчили, що Агентство має суттєві проблеми з виконанням основних фінансових показників діяльності, які обумовлені як зовнішніми, так і внутрішніми причинами.</p> <p>Так, Агентством у 2021 – 2023 роках значно недовиконано планових показників щодо отримання доходів від провадження основної діяльності - виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ у 2021 році недовиконано на 4,32 млн грн (або 35%); ▪ у 2022 році - 12,71 млн грн (або 99%); ▪ у 2023 році - 9,62 млн грн (або 72%). <p>В цілому за вказаний період планові показники доходів від основної діяльності недовиконано Агентством на 26,65 млн грн (або 69%).</p> <p>Зазначене недовиконання негативним чином вплинуло на фінансовий стан підприємства і призвело до збиткових результатів його діяльності в 2022 та 2023 роках.</p> <p>Відмічається, що Агентством за результатами здійснення у 2021 – 2023 роках фінансово-господарської діяльності отримано:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ у 2021 році чистий прибуток в розмірі 110,1 тис. грн (при запланованому показнику 757,0 тис. грн); ▪ у 2022 році збиток в розмірі 5997,8 тис. грн (при запланованому показнику чистого прибутку 803,0 тис. грн); ▪ у 2023 році збиток в розмірі 3017,2 тис. грн (при запланованому показнику чистого прибутку 341,0 тис. грн). <p>Зауважимо, що Агентство відповідно до Статуту утворено з метою отримання прибутку від провадження господарської діяльності, яка спрямована на досягнення соціального ефекту для територіальної громади міста Києва.</p> <p>Основним узагальнюючим показником фінансових результатів господарської діяльності Агентства, згідно Статуту, є прибуток.</p> <p>Також в Статуті визначено, що генеральний директор Агентства зобов'язаний спрямовувати діяльність підприємства на виконання затвердженого річного фінансового плану з метою одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку.</p> <p>Отже, з вищевикладеного можна зробити висновок, що Агентством у 2021 – 2023 роках не забезпечено повного виконання затверджених показників річних фінансових планів щодо одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку, як наслідок підприємством у 2021 році планові показники чистого прибутку недовиконано на 85% (або 646,9 тис. грн), а за результатами діяльності 2022 та 2023 років отримано збиток у розмірі 5997,8 тис. грн та 3017,2 тис. грн відповідно.</p> <p>Відмітимо, що отримані Агентством збитки за результатами фінансово-господарської діяльності у 2022 та 2023 роках, згідно аналізу Департаменту комунальної власності м. Києва, стали одними з найбільших за своїм обсягом серед суб'єктів господарювання, які підпорядковані Київській міській раді, її виконавчому органу - Київській міській державній</p>	



адміністрації, та його структурним підрозділам.

Зокрема, за показником збитковості Агентство займало 7 позицію серед зазначених суб'єктів господарювання у 2022 році та 5 позицію у 2023 році.

Таким чином, діяльність Агентства в 2022 – 2023 роках була нерентабельною та збитковою, що свідчить про недосягнення мети, визначеної Статутом, щодо отримання прибутку від провадження господарської діяльності.

Водночас причинами недовиконання у 2021 – 2023 роках основних планових показників діяльності та отримання підприємством збиткових фінансових результатів були як зовнішні, так і внутрішні фактори.

Серед зовнішніх факторів варто виділити:

- ❖ впровадження на території України карантинних обмежень, спричинених поширенням коронавірусної хвороби COVID-19;
- ❖ введення в Україні воєнного стану, у зв'язку з військовою агресією російської федерації;
- ❖ не проведення засідань постійно діючої конкурсної Комісії по залученню інвесторів;
- ❖ тривале погодження рішень Київської міської ради, розпоряджень Київської міської державної адміністрації / Київського міського голови, які необхідні для проведення підготовчих (передінвестиційних) робіт та проведення інвестиційних конкурсів.

Поряд з цим, до внутрішніх факторів, на думку аудиторів, слід віднести:

- ❖ незабезпечення Агентством у 2022 та 2023 роках належного балансу між витратами і доходами підприємства за результатами провадження господарської діяльності.

Загалом Агентством за 2021 – 2023 роки понесено витрат на 8,9 млн грн (або 43%) більше, ніж отримано доходів від провадження господарської діяльності.

При цьому, найбільшу питому вагу в загальній структурі витрат Агентства за 2021 – 2023 роки становлять витрати на оплату праці з відрахуваннями на соціальні заходи - 63% (або 18,66 млн грн).

- ❖ значне недовиконання Агентством у 2022 – 2023 роках планових показників по підготовленим та наданим для проведення інвестиційних конкурсів передпроектним (передінвестиційним) пропозиціям, які є ключовими показниками ефективності діяльності підприємства.

У 2022 році зазначений показник недовиконано Агентством на 44% (або 4 підготовлені пропозиції) та у 2023 році на 63% (або 12 підготовлених пропозицій).

- ❖ низькі показники реалізації на інвестиційних конкурсах розроблених підприємством передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по інвестиційним проектам.

Так, за 3 роки із 21 підготовленої та наданої Агентством передпроектної пропозиції на оголошених інвестиційних конкурсах реалізовано лише 8 (або 38%).

Водночас низькі показники реалізації інвестиційних проектів на інвестиційних конкурсах можуть свідчити про недостатню ефективність роботи структурних підрозділів підприємства щодо пошуку потенційних інвесторів та залучення їх до участі в конкурсах, а також вказувати на недоліки у підготовці передпроектних пропозицій.

- ❖ формальний підхід до виконання ключових показників ефективності діяльності та завдань, що полягає в дублюванні Агентством у звітах показників по підготовленим та наданим для проведення інвестиційних конкурсів передпроектним (передінвестиційним) пропозиціям.

- ❖ нефункціонування окремих структурних підрозділів підприємства, зокрема відділу «Інвестиційна платформа», який, серед іншого, відповідає за надання інформаційної та юридичної підтримки, консалтингових та інтеграційних послуг потенційним інвесторам, що мають наміри інвестувати в розвиток інфраструктури міста Києва.

Зазначений відділ не функціонує на підприємстві щонайменше з 2020 року через відсутність відповідних фахівців (посади вакантні).



❖ досить невисока ефективність роботи підприємства щодо пошуку альтернативних джерел для отримання додаткових доходів від провадження інших видів господарської діяльності, передбаченої Статутом.

Відмітимо, що Агентством, за наявності статутних інструментів для провадження інших видів господарської діяльності, протягом 2021 – 2023 років укладено лише один договір на надання послуг із супроводження меценатського проекту.

Разом з тим, слід зазначити, що збитковість Агентства також спостерігається за результатами здійснення ним фінансово-господарської діяльності в попередніх періодах, що вказує на сталий характер даної проблеми для підприємства.

Так, аудиторами проаналізовано показники фінансових результатів господарської діяльності Агентства за 2012 – 2023 роки та встановлено, що за останні 12 років чистий прибуток підприємством отримано лише в 2014, 2018 та 2021 році, при цьому, у інших періодах фінансовий результат виявився збитковим.

Зауважимо, що питання покращення фінансового стану підприємства вирішувалось Агентством шляхом залучення та використання коштів, запозичених в комунальних підприємств територіальної громади міста Києва, а також коштів, отриманих з бюджету міста Києва на поповнення статутного капіталу.

Зокрема, Агентством у 2019 – 2021 роках отримано від КП «Фінансова компанія «ЖИТЛО-ІВЕСТ», КП «Міський магазин» та КП «Фармація» поворотну фінансову допомогу в загальному розмірі 11,7 млн гривень.

Крім того, у 2021 році Агентством отримано з бюджету міста Києва кошти на поповнення статутного капіталу в розмірі 25,0 млн гривень.

Отримане з бюджету фінансування у вигляді внеску до статутного капіталу дозволило Агентству протягом 2021 – 2023 років підтримувати платоспроможність підприємства та збільшити обсяг власних обігових коштів, які використовувалися для виплати заробітної плати, оплати комунальних послуг, оплати послуг спеціалізованих суб'єктів господарювання, необхідних для виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт тощо.

Відмічається, що завдяки зазначеному фінансуванню на кінець 2021 року на банківських рахунках Агентства знаходилось грошових коштів у розмірі 19,33 млн грн, що на 18,44 млн грн більше, ніж на початок вказаного року.

При цьому, станом на 31.12.2023 року обсяг грошових коштів на банківських рахунках Агентства скоротився на 17,08 млн грн, в порівнянні з кінцем 2021 року, та становив 2,25 млн гривень.

Наведена динаміка щодо залишків грошових коштів на банківських рахунках та збиткові фінансові результати господарської діяльності останніх років вказують на необхідність вжиття Агентством ряду заходів спрямованих, зокрема, на:

- оптимізацію витрат підприємства для зменшення загального фінансового навантаження;
- нарощування кількості і покращення якості підготовлених та наданих для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по об'єктах, які потребують залучення інвестицій, що дасть можливість збільшити доходи підприємства від провадження основної діяльності - виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт;
- необхідність організації та проведення структурними підрозділами підприємства відповідної роботи з пошуку потенційних інвесторів і залучення їх до участі в інвестиційних конкурсах для реалізації наявних у місті Києві інвестиційних проектів;
- відновлення функціонування ключових структурних підрозділів підприємства, які відповідають за надання інформаційної та юридичної підтримки потенційним інвесторам, що мають наміри інвестувати в розвиток інфраструктури міста Києва;
- знаходження альтернативних нових джерел для отримання додаткових доходів від провадження господарської діяльності, зокрема шляхом надання на платній основі певних видів послуг, передбачених Статутом підприємства.

Водночас, у разі невжиття Агентством відповідних заходів, спрямованих на



покращення фінансових результатів господарської діяльності, на думку аудиторів, існує ризик, що підприємство в майбутньому знову потребуватиме зовнішньої фінансової підтримки, у вигляді отримання грошових позик від сторонніх суб'єктів господарювання та/або коштів з бюджету міста Києва.

ПРИЧИНИ

Недовиконання Агентством основних планових показників діяльності та отримання збиткових фінансових результатів зумовлено як зовнішніми, так і внутрішніми факторами, які детально наведені в короткому змісті аудиторської знахідки.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Збиткові результати провадження господарської діяльності призводять до зростання непокритого збитку підприємства, який на 31.12.2023 року становив 26,4 млн грн, при цьому, його розмір з початку 2021 року зріс на 9,01 млн грн (або 52%).

Враховуючи збиткові фінансові результати господарської діяльності Агентства в останні роки, існує ризик, що підприємство в майбутньому знову потребуватиме зовнішньої фінансової підтримки, у вигляді отримання грошових позик від сторонніх суб'єктів господарювання та/або коштів з бюджету міста Києва.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Агентство відповідно до п.2.1 Статуту утворено з метою отримання прибутку від провадження господарської діяльності, яка спрямована на досягнення соціального ефекту для територіальної громади міста Києва, а також досягнення інших цілей і виконання завдань, визначених Київською міською радою, Київським міським головою та виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією).

Стратегічною ціллю Агентства є сприяння проведенню інвестиційних конкурсів із залучення приватних інвесторів до розбудови міста Києва.

При цьому, основна діяльність Агентства полягає у виконанні підготовчих (передпроектних, передінвестиційних) робіт для реалізації інвестиційних проєктів на об'єктах комунальної власності територіальної громади міста Києва, результат яких є передумовою для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до розбудови інфраструктури міста Києва.

Водночас доходом від вказаної діяльності є отримані Агентством від переможців інвестиційних конкурсів (інвесторів) компенсаційні платежі за витрати, понесені підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам.

Зауважимо, що господарська діяльність Агентства у 2021 – 2023 роках здійснювалась відповідно до фінансових планів, затверджених наказами Департаменту комунальної власності м. Києва, та середньострокових стратегічних планів розвитку підприємства на 2020 – 2022 роки та 2023 – 2025 роки (зі змінами), затверджених директором Департаменту економіки та інвестицій Мельник Н.О. (далі - Стратегічний план розвитку підприємства).

Відмітимо, що згідно п.1.2 Порядку складання, затвердження та контролю виконання фінансових планів підприємств, організацій, установ, об'єднань територіальної громади міста Києва, затвердженого розпорядженням КМДА від 19.01.2022 № 139, фінансовий план є найважливішим елементом планування фінансової діяльності підприємства, який складається як для обґрунтування конкретних інвестиційних проєктів, так і для управління його поточною та стратегічною фінансовою діяльністю та є основним документом, відповідно до якого підприємство планує отримання доходів та здійснення видатків, а також визначає обсяги та напрямки використання коштів для реалізації своїх статутних функцій.

Водночас в п.1.2 Методичних рекомендацій щодо розроблення, затвердження та контролю за виконанням середньострокових стратегічних планів розвитку підприємств, організацій, установ, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, затверджених розпорядженням КМДА від 20.11.2018 № 2101, визначено, що середньостроковий стратегічний план розвитку є документом, який визначає стратегічні цілі та завдання економічного та соціального розвитку діяльності суб'єктів господарювання



на середньострокові періоди.

Метою стратегічного планування, згідно п.1.3 Методичних рекомендацій, є підвищення ефективності фінансово-господарської діяльності суб'єкта господарювання, оптимізація використання ресурсів та їх концентрація на найбільш перспективних і важливих для життєдіяльності міста Києва напрямках його розвитку.

Аудиторами в ході проведення аудиту проаналізовано виконання Агентством основних фінансових показників діяльності та ключових завдань, визначених у затверджених фінансових та стратегічних планах розвитку підприємства на 2021 – 2023 роки (див. таблиця 1).

Таблиця 1

Аналіз основних фінансових показників діяльності Агентства за 2021 – 2023 роки

(тис. грн)

Назва показника	2021 рік			2022 рік			2023 рік		
	План	Факт	Виконання (%)	План	Факт	Виконання (%)	План	Факт	Виконання (%)
Доходи всього, в т.ч.:	13280,0	9176,6	69%	13892,0	3849,4	28%	19078,0	7808,9	41%
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	12409,0	8084,5	65%	12864,0	151,7	1,2%	13346,0	3723,3	28%
Інші операційні доходи	861,0	959,5	111%	1018,0	3018,9	296%	5720,0	4075,3	71%
Інші фінансові доходи	-	122,3	-	-	668,5	-	-	-	-
Інші доходи (дохід від безоплатно одержаних активів)	10,0	10,3	103%	10,0	10,3	103%	12,0	10,3	86%
Витрати всього, в т.ч.:	12523,0	9066,5	72%	13089,0	9847,2	75%	18737,0	10826,1	58%
Витрати на оплату праці	8093,0	5633,2	70%	8326,0	4731,6	57%	9816,0	5038,0	51%
Відрахування на соціальні заходи	1825,0	1187,9	65%	1866,0	1009,2	54%	2149,0	1068,0	50%
Матеріальні затрати	158,0	59,5	38%	123,0	10,8	9%	28,0	29,0	104%
Амортизація	170,0	124,6	73	141,0	111,5	79%	140,0	123,0	88%
Інші операційні витрати	2277,0	2061,3	91%	2633,0	3984,1	151%	6529,0	4568,1	70%
Чистий фінансовий результат (прибуток / збиток)	757,0	110,1	15%	803,0	-5997,8	-747%	341,0	-3017,2	-885%
Рентабельність діяльності	6%	1,4%	-4,6 пункти	6%	-3953%	-3959 пункти	3%	-81%	-84 пункти

При цьому, результати проведеного аналізу засвідчили значне недовиконання Агентством у вказаному періоді планових показників доходів від провадження основної діяльності, яка полягає у виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт, що негативним чином вплинуло на фінансовий стан та призвело до збитковості підприємства в 2022 та 2023 роках.

Відмітимо, що Агентством за 2021 – 2023 роки від реалізації результатів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт отримано чистий дохід у розмірі 11959,5 тис. грн, що становить 31% від запланованого обсягу надходжень, з них:

- за 2021 рік отримано 8084,5 тис. грн (65% від запланованого обсягу);
- за 2022 рік - 151,7 тис. грн (1,2% від запланованого обсягу);
- за 2023 рік - 3723,3 тис. грн (28% від запланованого обсягу) (див. рис. 1).



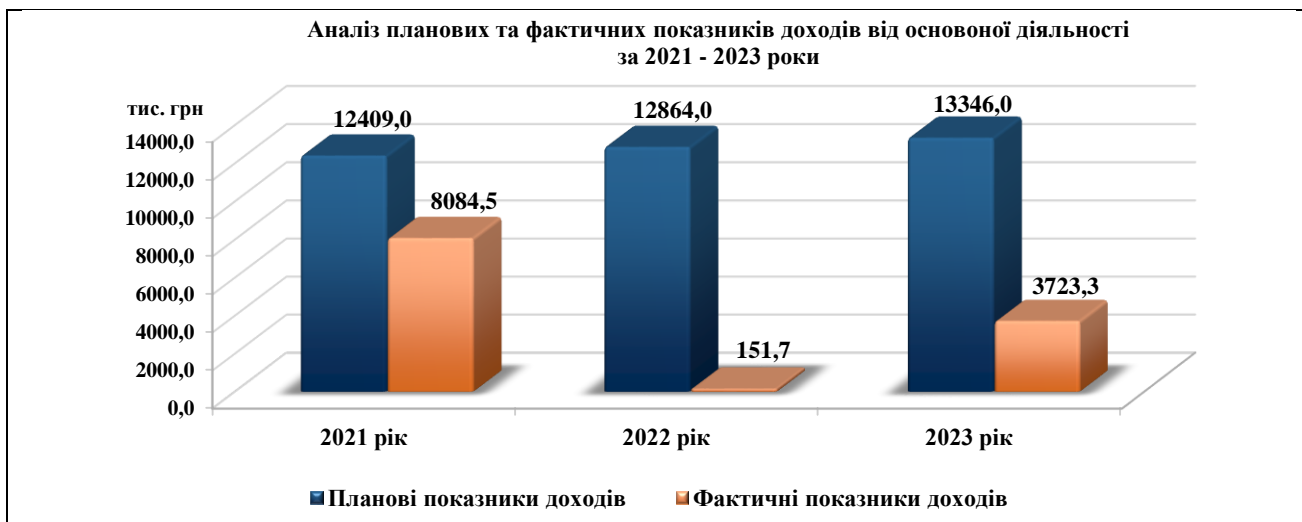


Рис. 1

Таким чином, Агентством у 2021 – 2023 роках недовиконано планових показників доходів від провадження основної діяльності на 26659,5 тис. грн або 69%, з них:

- у 2021 році недовиконано на 4324,5 тис. грн (35%);
- у 2022 році - 12712,3 тис. грн (98,8%);
- у 2023 році - 9622,7 тис. грн (72%).

Слід зазначити, що в цілому доходи підприємства за вказаний період склали 20834,9 тис. грн (45% від запланованого обсягу), з яких 5213,4 тис. грн (або 25%) отримано Агентством у 2022 та 2023 році з державного та місцевого бюджету як цільове фінансування на відновлення (поточний ремонт) будівлі за адресою: вул. Терещенківська, 11-А, пошкодженої внаслідок збройної агресії російської федерації.

Вказане цільове фінансування відповідно до П(С)БО 15 «Дохід» було визнане Агентством доходом та включено до складу інших операційних доходів підприємства.

Водночас за результатами проведеного аналізу встановлено, що Агентством протягом 2021 – 2023 років понесено витрат у розмірі 29739,8 тис. грн (67% від запланованого обсягу), що на 8904,9 тис. грн (або 43%) більше, ніж отримано підприємством за вказаний період доходів від провадження господарської діяльності (див. рис. 2).

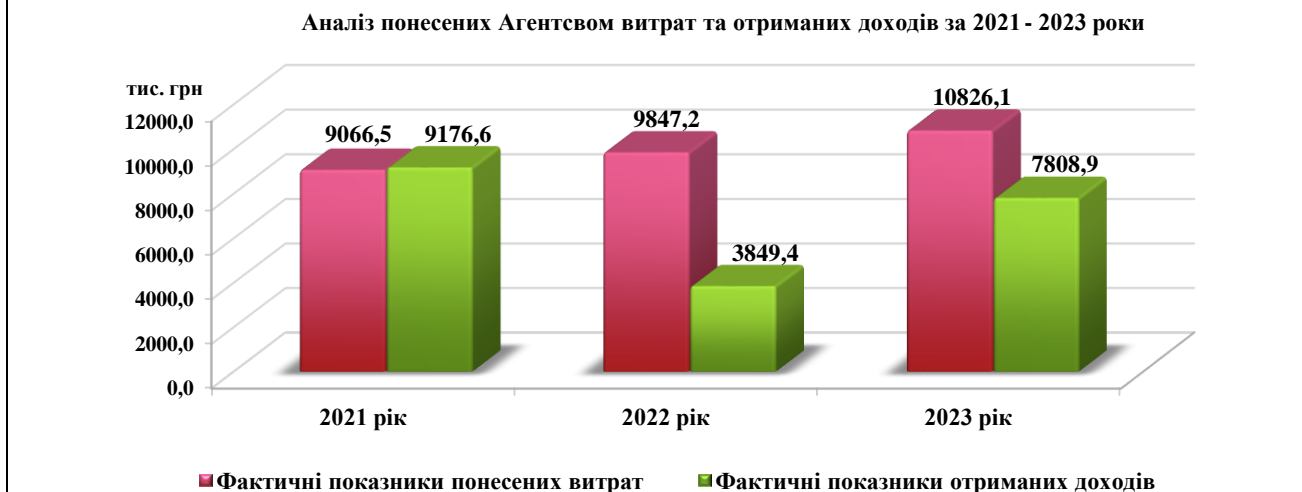


Рис. 2

Зокрема, суттєвий дисбаланс між витратами і доходами Агентства спостерігається за результатами здійснення господарської діяльності в 2022 та 2023 роках.

Слід відмітити, що витрати Агентства протягом 2021 – 2023 років мали тенденцію до щорічного зростання на 9 - 10%.

Так, витрати Агентства у 2022 році в порівнянні з 2021 роком збільшилися на



780,7 тис. грн (або 9%) та у 2023 році на 978,9 тис. грн (або 10%) в порівнянні з 2022 роком.

При цьому, доходи підприємства у 2022 році зменшилися на 5327,2 тис. грн (або 58%) та у 2023 році на 1367,7 тис. грн (або 15%) в порівнянні з 2021 роком.

Зауважимо, що найбільшу питому вагу в загальній складовій структурі витрат Агентства за 2021 – 2023 роки становлять витрати на оплату праці з відрахуваннями на соціальні заходи - 63% (або 18667,9 тис. грн), з них:

- у 2021 році витрати на оплату праці з відрахуваннями на соціальні заходи склали 6821,1 тис. грн (або 75% від загальних витрат підприємства);
- у 2022 році - 5740,8 тис. грн (або 58%);
- у 2023 році - 6106,0 тис. грн (або 57%) (див. таблиця 2).

Таблиця 2

Аналіз елементів операційних витрат Агентства за 2021 – 2023 роки

(тис. грн)

Статті витрат	2021 рік		2022 рік		2023 рік	
	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%
Витрати на оплату праці	5633,2	62%	4731,6	48%	5038,0	47%
Відрахування на соціальні заходи	1187,9	13%	1009,2	10%	1068,0	10%
Матеріальні затрати	59,5	1%	10,8	0,1%	29,0	0,3%
Амортизація	124,6	1%	111,5	1%	123,0	1%
Інші операційні витрати	2061,3	23%	3984,1	41%	4568,1	42%
Разом	9066,5	100%	9847,2	100%	10826,1	100%

Таким чином, фінансовим результатом здійснення Агентством у 2021 – 2023 роках господарської діяльності стало:

- у 2021 році отримання чистого прибутку в розмірі 110,1 тис. грн, при запланованому показнику 757,0 тис. грн, недовиконання склало 85% (або 646,9 тис. грн).

Рівень рентабельності підприємства за 2021 рік склав 1,4%, при плановому 6%.

- у 2022 році отримання збитку в розмірі 5997,8 тис. грн, при запланованому показнику чистого прибутку 803,0 тис. грн.

Рівень рентабельності підприємства за 2022 рік склав мінус 3953%, при плановому 6%.

- у 2023 році отримання збитку в розмірі 3017,2 тис. грн, при запланованому показнику чистого прибутку 341,0 тис. грн (див. рис. 3).

Рівень рентабельності підприємства за 2023 рік склав мінус 81%, при плановому 3%.

Аналіз показників фінансових результатів господарської діяльності Агентства за 2021 - 2023 роки

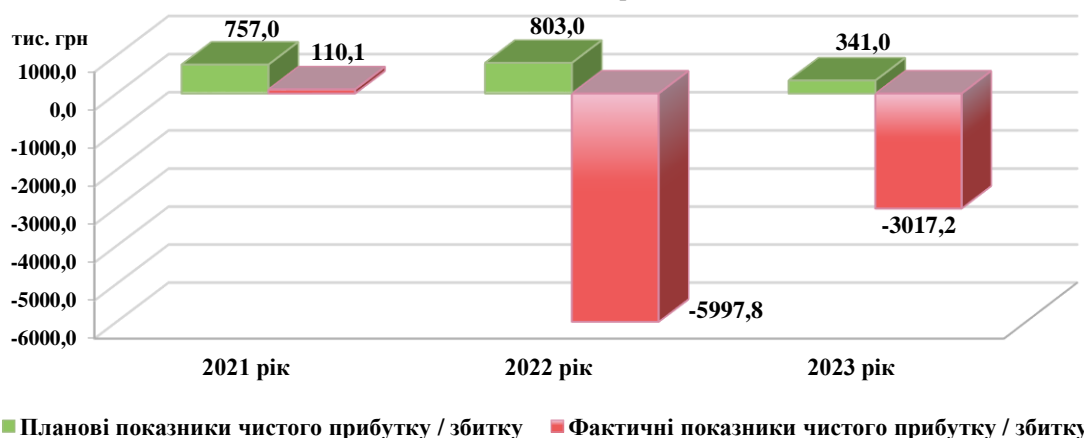


Рис. 3

Слід відмітити, що відповідно до п.7.1 Статуту підприємства основним узагальнюючим показником фінансових результатів господарської діяльності Агентства є прибуток.

Водночас генеральний директор Агентства, згідно п.7.6 Статуту, зобов'язаний



спрямовувати діяльність підприємства на виконання затвердженого річного фінансового плану з метою одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку, не припускаючись при цьому витрат невиробничого характеру, не передбачених затвердженим річним фінансовим планом.

Отже, з вищенаведеного аналізу можна зробити висновок, що Агентством у 2021 – 2023 роках не забезпечено повного виконання затверджених показників річних фінансових планів щодо одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку, як наслідок підприємством у 2021 році планові показники чистого прибутку недовиконано на 85% (або 646,9 тис. грн), а за результатами діяльності 2022 та 2023 років отримано збиток у розмірі 5997,8 тис. грн та 3017,2 тис. грн відповідно.

Зауважимо, що отримані Агентством збитки за результатами фінансово-господарської діяльності у 2022 та 2023 роках, згідно наведеної Департаментом комунальної власності м. Києва в листах від 27.04.2023 № 062/07-09/1-2308 та від 04.04.2024 № 062/07-14-1817 інформації, стали одними з найбільших за своїм обсягом серед суб'єктів господарювання, які підпорядковані Київській міській раді, її виконавчому органу - Київській міській державній адміністрації, та його структурним підрозділам.

Зокрема, за показником збитковості Агентство займало 7 позицію серед зазначених суб'єктів господарювання у 2022 році та 5 позицію у 2023 році.

Таким чином, діяльність Агентства в 2022 – 2023 роках була нерентабельною та збитковою, що свідчить про недосягнення мети, визначеної Статутом, щодо отримання прибутку від провадження господарської діяльності.

Відмітимо, що на виконання Агентством статутних завдань та затверджених планових показників діяльності в 2021 – 2023 роках, згідно з поясненнями та інформацією, наданими керівництвом підприємства до аудиту, впливали такі фактори:

- впровадження на території України карантинних обмежень, спричинених поширенням коронавірусної хвороби COVID-19;
- введення в Україні воєнного стану, у зв'язку з військовою агресією російської федерації;
- не проведення засідань постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 22.10.2007 № 1403;
- тривалість погодження рішень Київської міської ради, розпоряджень Київської міської державної адміністрації / Київського міського голови, які необхідні для проведення підготовчих (передінвестиційних) робіт та проведення інвестиційних конкурсів.

Пояснення в.о. генерального директора Агентства Чорнія Б.П. від 29.11.2023 № 050/30-661 в додатках.

Разом з тим, слід зазначити, що збитковість Агентства також спостерігається за результатами здійснення ним фінансово-господарської діяльності в попередніх періодах, що вказує на сталий характер даної проблеми для підприємства.

Так, аудиторами проаналізовано показники фінансових результатів господарської діяльності Агентства за 2012 – 2023 роки, які відображені у відповідних звітах про виконання річних фінансових планів, та встановлено, що підприємством за останні 12 років чистий прибуток від результатів здійснення господарської діяльності отримано лише в 2014, 2018 та 2021 році, при цьому, фінансовим результатом в інших періодах був збиток (див. рис. 4).



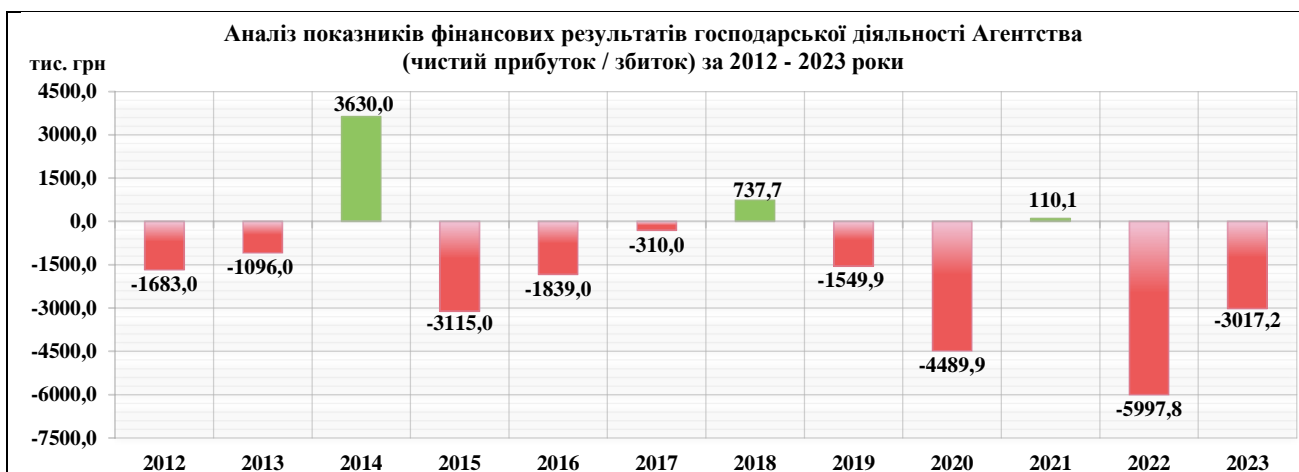


Рис. 4

Зауважимо, що непокритий збиток Агентства станом на 31.12.2023 року, згідно даних фінансової звітності підприємства, склав 26397,4 тис. грн, при цьому, його розмір з початку 2021 року збільшився на 9011,4 тис. грн (або 52%).

Зазначений показник відображає фінансовий результат господарської діяльності Агентства в періоді який підлягав аудиту та минулих роках і є індикатором фінансових труднощів підприємства.

Слід відмітити, що питання покращення фінансового стану підприємства вирішувалось Агентством шляхом залучення та використання коштів, запозичених в комунальних підприємств територіальної громади міста Києва, а також коштів, отриманих з бюджету міста Києва на поповнення статутного капіталу.

Так, в ході аудиту встановлено, що Агентством у 2019 – 2021 роках відповідно до укладених договорів позики отримано від КП «Фінансова компанія «ЖИТЛЮ-ІВЕСТ» (договори від 25.01.2019 б/н та від 15.01.2021 б/н), КП «Міський магазин» (договір від 03.09.2020 № 94-03/09/2020) та КП «Фармація» (договір від 19.03.2021 б/н) поворотну фінансову допомогу в загальному розмірі 11,7 млн гривень.

Згідно умов зазначених договорів позики цільовим призначенням даної фінансової допомоги є поповнення обігових коштів Агентства.

Вказана фінансова допомога надавалась Агентству на безоплатній основі (нарахування процентів за користування коштами умовами договорів не передбачалось) та була повернута вищезгаданим комунальним підприємствам протягом 2020 – 2022 років у повному обсязі.

Також встановлено, що Агентством у 2021 році на підставі рішень Київської міської ради від 11.03.2021 № 422/463 «Про збільшення розміру статутного капіталу комунального підприємства «Київське інвестиційне агентство» та від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет міста Києва на 2021 рік» (із змінами від 07.12.2021 № 3699/3740) отримано з бюджету міста Києва кошти на поповнення статутного капіталу в розмірі 25,0 млн гривень.

Зазначені бюджетні кошти, згідно погодженого з постійною комісією Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку (протокол засідання від 14.12.2021 № 28/35) та постійною комісією Київської міської ради з питань власності (протокол засідання від 21.12.2021 № 40/42) переліку статей витрат, передбачалося використати Агентством у 2021 – 2023 роках на виплату заробітної плати з нарахуваннями, сплату податку на землю, оплату послуг спеціалізованих суб'єктів господарювання, необхідних для виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, оплату комунальних та експлуатаційних послуг, оплату загальногосподарських витрат (див. таблиця 3).



Таблиця 3

Перелік статей витрат щодо використання коштів, виділених Агентству з бюджету міста Києва на поповнення статутного капіталу

№ з/п	Перелік статей витрат	Сума витрат (тис. грн)
1	Оплата заробітної плати	16420,0
2	Оплата нарахувань на заробітну плату (ЄСВ)	3612,0
3	Оплата податку на землю (по інвестиційним земельним ділянкам та по земельній ділянці за адресою: вул. Терещенківська, 11-А)	481,0
4	Оплата послуг спеціалізованих суб'єктів господарювання, необхідних для виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (оцінка нерухомості, розроблення проектів землеустрою, технічна інвентаризація майна тощо)	971,0
5	Оплата комунальних послуг (електроенергія та розподіл електроенергії, водопостачання та водовідведення, опалення) в приміщеннях за адресою: вул. Терещенківська, 11-А	2033,0
6	Оплата послуг з експлуатації та утримання приміщень (охорони, прибирання приміщень та прибудинкової території, вивезення твердих побутових відходів, аналіз стічних вод, промивка каналізації, обслуговування теплопункту тощо) за адресою: вул. Терещенківська, 11-А	877,0
7	Оплата загальногосподарських витрат (послуги зв'язку, інтернету, обслуговування офісної техніки, заправка та відновлення картриджів, придбання канцтоварів, обслуговування вогнегасників тощо)	606,0
Разом		25000,0

Відмітимо, що отримане з бюджету міста Києва фінансування у вигляді внеску до статутного капіталу дозволило Агентству протягом 2021 – 2023 років підтримувати платоспроможність підприємства та збільшити обсяг власних обігових коштів, які використовувались відповідно до наведених в таблиці напрямків.

Зауважимо, що завдяки зазначеному бюджетному фінансуванню на кінець 2021 року на банківських рахунках Агентства, згідно даних бухгалтерського обліку та річної фінансової звітності, знаходилось грошових коштів у розмірі 19332,36 тис. грн, що на 18436,54 тис. грн більше, ніж на початок вказаного року.

Станом на 31.12.2023 року обсяг грошових коштів на банківських рахунках Агентства скоротився на 17085,46 тис грн, в порівнянні з кінцем 2021 року, та становив 2246,9 тис. грн (див. рис. 5).

Показники залишків грошових коштів на банківських рахунках Агентства

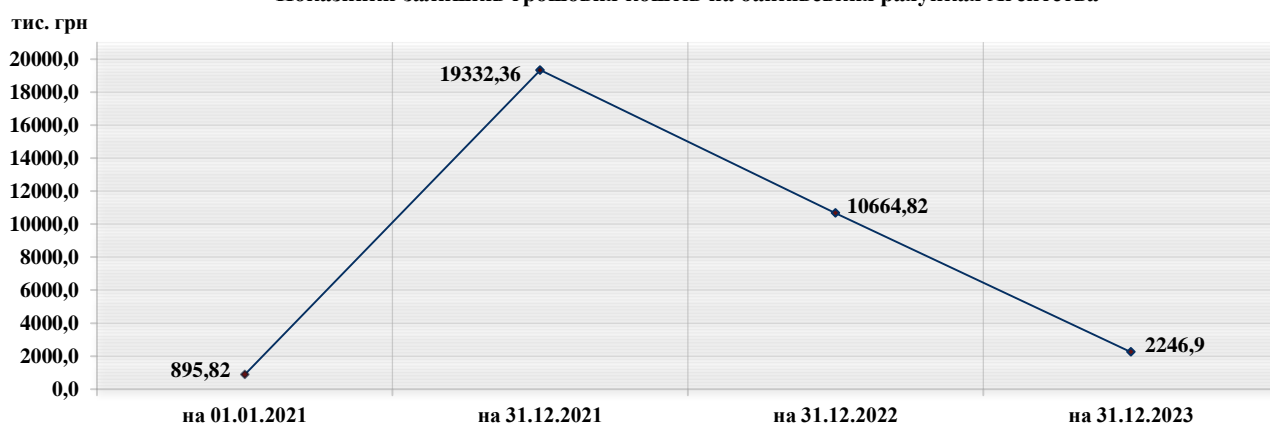


Рис. 5

Наведена динаміка щодо залишків грошових коштів на банківських рахунках та збиткові фінансові результати господарської діяльності останніх років вказують на необхідність вжиття Агентством ряду заходів спрямованих, зокрема, на:

- оптимізацію витрат підприємства для зменшення загального фінансового навантаження;
- нарощування кількості і покращення якості підготовлених та наданих для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по об'єктах, які потребують залучення інвестицій, що дасть можливість збільшити доходи підприємства від провадження основної діяльності - виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт;



- необхідність організації та проведення структурними підрозділами підприємства відповідної роботи з пошуку потенційних інвесторів і залучення їх до участі в інвестиційних конкурсах для реалізації наявних у місті Києві інвестиційних проєктів;
- відновлення функціонування ключових структурних підрозділів підприємства, які відповідають за надання інформаційної та юридичної підтримки потенційним інвесторам, що мають наміри інвестувати в розвиток інфраструктури міста Києва;
- знаходження альтернативних нових джерел для отримання додаткових доходів від провадження господарської діяльності, зокрема шляхом надання на платній основі певних видів послуг, передбачених Статутом підприємства.

Водночас, у разі невжиття Агентством відповідних заходів, спрямованих на покращення фінансових результатів господарської діяльності, на думку аудиторів, існує ризик, що підприємство в майбутньому знову потребуватиме зовнішньої фінансової підтримки, у вигляді отримання грошових позик від сторонніх суб'єктів господарювання та/або коштів з бюджету міста Києва.

Поряд з цим, варто зазначити, що в Агентства наявний потенціал для покращення фінансового стану та виведення підприємства зі статусу збиткового, за умови завершення виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по ряду інвестиційних проєктів і реалізації їх результатів через організовані та проведені інвестиційні конкурси із залучення інвесторів.

Слід відмітити, що Агентство при погодженні з постійною комісією Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку та постійною комісією Київської міської ради з питань власності напрямків використання коштів у сумі 25,0 млн грн, виділених з бюджету міста Києва на поповнення статутного капіталу підприємства, вказувало (листи від 09.12.2021 № 050/30-1597 та від 15.12.2021 № 050/30-1614), що отримане фінансування буде спрямоване на здійснення статутної діяльності, яка полягає у виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт.

Зокрема, протягом 2021 – 2023 років Агентство, згідно викладеної у вищезазначених листах інформації, планувало виконання / доопрацювання підготовчих (передінвестиційних) робіт щонайменше по 20 об'єктах, що потребують залучення інвестицій, серед яких проєкти наведені в таблиці 4.

Таблиця 4

Перелік інвестиційних проєктів, по яким Агентством протягом 2021 – 2023 років планувалося виконання / доопрацювання підготовчих (передінвестиційних) робіт

(згідно інформації наведеної в листах, відповідно до яких здійснювалося погодження напрямків використання коштів, виділених з бюджету міста Києва на поповнення статутного капіталу підприємства)

Назва інвестиційного проєкту	Статус інвестиційного проєкту (станом на кінець 2023 року)
Будівництво об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з грудня 2017 року)
Будівництво громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з вересня 2016 року)
Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з серпня 2020 року)
Облаштування зони активних розваг з об'єктами спортивно-рекреаційного призначення біля ставка № 14 на річці Нивка (вул. Верховинна) у Святошинському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з листопада 2020 року)
Реконструкція будівель/споруд КНП «Олександрівська клінічна лікарня м. Києва» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з будівництвом гаража (паркінгу) на вул. Шовковичній, 39/1 у Печерському районі	Виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт завершено. Оголошено проведення інвестиційного конкурсу (за рішенням постійно діючої конкурсної Комісії даний конкурс оголошено таким, що не відбувся).
Облаштування зони активних розваг з об'єктами спортивно-рекреаційного призначення біля штучної водойми на просп. Миколи Бажана (Лебедине) у Дарницькому районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з листопада 2020 року)
Реконструкція громадської вбиральні стаціонарного типу з надбудовою (добудовою) об'єкта громадського призначення на вул. Якуба Коласа в Святошинському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з січня 2020 року)



Реконструкція громадської вбиральні стаціонарного типу з надбудовою (добудовою) об'єкта громадського призначення на просп. Перемоги в Святошинському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з січня 2020 року)
Облаштування спортивно-оздоровчого табору на вул. Підбірній у Голосіївському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з квітня 2018 року)
Будівництво офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з січня 2020 року)
Будівництво закладу медичного призначення на вул. Ігоря Брановицького, 6 у Печерському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з березня 2019 року)
Облаштування кемпінгу на просп. Перемоги (навпроти вул. Ушакова) у Святошинському районі міста Києва	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з квітня 2020 року)
Будівництво багатофункціонального житлового комплексу на вул. Краснова, 25 у Святошинському районі	Здійснюється виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (в роботі з серпня 2015 року)

З наведеного переліку інвестиційних проєктів станом на кінець 2023 року виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт було завершено Агентством по одному об'єкту, а саме: «Реконструкція будівель/споруд КНП «Олександрівська клінічна лікарня м. Києва» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з будівництвом гаража (паркінгу) на вул. Шовковичній, 39/1 у Печерському районі».

За результатами виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по вказаному інвестиційному проєкту Агентством було підготовлено відповідний пакет документів, який листом від 05.07.2023 № 050/30-381 передано до Департаменту економіки та інвестицій для організації та проведення інвестиційного конкурсу.

В подальшому постійно діючою конкурсною Комісією двічі у липні та грудні 2023 року здійснювалось оголошення проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації даного інвестиційного проєкту, які за рішенням вказаної комісії були оголошені такими, що не відбулися.

Інші інвестиційні проєкти, що наведені в таблиці 4, станом на кінець 2023 року перебували в роботі Агентства та обліковувалися в складі активів підприємства на рахунок 23 «Виробництво» як об'єкти незавершеного виробництва.

В цілому, слід зауважити, що в складі активів Агентства обліковується більше 100 інвестиційних проєктів, за якими станом на 31.12.2023 накопичено витрат, понесених підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт, у розмірі 24,5 млн гривень.

Зауважимо, що реалізація принаймні частини даних інвестиційних проєктів дала б можливість Агентству суттєво покращити фінансовий стан та забезпечити беззбиткову операційну діяльність підприємства у відповідному плановому періоді.

Водночас питання щодо збільшення кількості реалізованих через інвестиційні конкурси проєктів, на думку аудиторів, можна вирішити, зокрема, шляхом покращення та забезпечення виконання Агентством ключових показників ефективності діяльності та завдань, визначених у Стратегічному плані розвитку підприємства.

Слід відмітити, що відповідно до Стратегічного плану розвитку підприємства одним з основних завдань Агентства є розроблення передпроектних (передінвестиційних) пропозицій для проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва.

При цьому, ключовим показником ефективності виконання даного завдання є кількість підготовлених та наданих підприємством для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій.

Аудиторами в ході проведення аудиту проаналізовано результати виконання Агентством у 2021 – 2023 роках зазначених ключових показників ефективності діяльності та встановлено, що:



▪ у 2021 році Агентством, згідно звіту про виконання ключових показників ефективності діяльності, підготовлено та надано для проведення інвестиційних конкурсів 9 передпроектних (передінвестиційних) пропозицій, що становить 100% від затвердженого планового обсягу;

▪ у 2022 році - 5 передпроектних (передінвестиційних) пропозицій, що становить 56% від затвердженого планового обсягу;

▪ у 2023 році - 7 передпроектних (передінвестиційних) пропозицій, що становить 37% від затвердженого планового обсягу.

З наведеного аналізу можна зробити висновок про суттєве недовиконання Агентством у 2022 – 2023 роках затверджених планових показників по підготовленим та наданим для проведення інвестиційних конкурсів передпроектним (передінвестиційним) пропозиціям.

Зокрема, у 2022 році зазначений показник недовиконано Агентством на 44% (або 4 підготовлені пропозиції) та у 2023 році на 63% (або 12 підготовлених пропозицій).

Також у вказаному періоді спостерігається тенденція до зниження показників по кількості підготовлених та наданих для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій у порівнянні з 2021 року.

Крім того, варто звернути увагу на досить невелику кількість реалізованих на оголошених інвестиційних конкурсах розроблених підприємством передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по інвестиційним проектам.

Так, у 2021 році із 9 підготовлених та наданих Агентством передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по інвестиційним проектам на оголошених інвестиційних конкурсах реалізовано 5 (або 56%), у 2023 році із 7 наданих пропозицій реалізовано 3 (або 43%) (див. таблиця 5).

У 2022 році проведення інвестиційних конкурсів Департаментом економіки та інвестицій та постійно діючою конкурсною Комісією не оголошувалось, тому надані Агентством 5 передпроектних (передінвестиційних) пропозиції по інвестиційним проектам не були реалізовані.

Таблиця 5

Інформація щодо кількості підготовлених та наданих Агентством для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по інвестиційним проектам у 2021 – 2023 роках

Період	Плановий показник	Фактичний показник	% виконання	Кількість реалізованих на оголошених інвестиційних конкурсах передпроектних пропозицій, підготовлених та наданих Агентством	% реалізованих
2021 рік	9	9	100%	5	56%
2022 рік	9	5	56%	0	-
2023 рік	19	7	37%	3	43%
Разом	37	21	57%	8	38%

Таким чином, за 3 роки із 21 підготовленої та наданої Агентством передпроектної (передінвестиційної) пропозиції по інвестиційним проектам на оголошених інвестиційних конкурсах реалізовано 8 (або 38%).

Зауважимо, що відповідно до п.2.2 Методичних рекомендацій щодо визначення ключових показників ефективності діяльності та завдань підприємств, організацій, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, які здійснюють господарську діяльність з метою одержання прибутку і діють на засадах економічної самостійності, самоокупності та самофінансування, затверджених розпорядженням КМДА від 03.12.2018 № 2178, ключові показники ефективності та завдання суб'єкта господарювання визначаються індивідуально для кожного суб'єкта господарювання. Наслідком виконання завдання суб'єкта господарювання повинно бути досягнення конкретного результату та стратегічних цілей.



Як зазначалось вище, стратегічною ціллю Агентства, згідно з затвердженим Стратегічним планом розвитку підприємства, є сприяння проведенню інвестиційних конкурсів із залучення приватних інвесторів до розбудови міста Києва.

При цьому, досить низькі показники реалізації інвестиційних проєктів на інвестиційних конкурсах, що організовувались у 2021 та 2023 роках на підставі розроблених Агентством передпроектних (передінвестиційних) пропозицій, можуть свідчити про недостатню ефективність роботи структурних підрозділів підприємства щодо пошуку потенційних інвесторів та залучення їх до участі в конкурсах, а також вказувати на недоліки у підготовці передпроектних пропозицій.

Слід відмітити, що за деякими підготовленими Агентством передпроектними (передінвестиційними) пропозиціями проведення інвестиційних конкурсів організовувалося неодноразово, оскільки через відсутність потенційних інвесторів, бажаючих долучитися до реалізації інвестиційних проєктів, постійно діюча конкурсна Комісія оголошувала дані конкурси такими, що не відбулися.

Водночас, при оголошенні інвестиційних конкурсів такими, що не відбулися, постійно діюча конкурсна Комісія доручала Агентству вивчити питання щодо наявності зацікавленості з боку потенційних інвесторів в реалізації проєкту та за необхідності доопрацювати передінвестиційний пакет документів для формування нових пропозицій щодо умов інвестиційних конкурсів.

Зазначимо, що виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів на підприємстві здійснюється, зокрема, працівниками відділу управління інвестиційними проєктами, відділу супроводження інвесторів, відділу «Інвестиційна платформа», юридичного відділу та головного архітектора.

В той же час, відділ «Інвестиційна платформа» до функцій якого, згідно Положення про відділ, затвердженого наказом Агентства від 01.02.2019 № 32-ОД, належить, зокрема:

- надання інформаційної та юридичної підтримки, консалтингових та інтеграційних послуг для потенційних інвесторів, які мають наміри інвестувати в розвиток інфраструктури міста Києва;
- надання допомоги інвестору в оформленні інформаційних даних щодо потенційного інвестиційного проєкту (науково-технічні та правові характеристики проєкту, опис проєкту, фінансово-економічні, виробничі та організаційні характеристики проєкту, форма участі інвестора у проєкті);
- моніторинг офіційного сайту (веб-сторінки) підприємства з метою спрощення системи взаємодії між інвестором та органами місцевої влади і створення / реалізації механізму персонального супроводу інвестора;
- забезпечення юридичних та фізичних осіб інформацією щодо пріоритетних напрямків інвестиційної діяльності в місті, адміністрування інформаційних послуг для потенційних інвесторів тощо;

на підприємстві, щонайменше з 2020 року, не функціонує через відсутність у відділі відповідних фахівців (посади вакантні), що, на думку аудиторів, може бути однією з причин нереалізації окремих проєктів на інвестиційних конкурсах із залучення інвесторів, організованих у 2021 – 2023 роках.

Крім того, детальний аналіз 21 підготовленої та наданої Агентством у 2021 – 2023 роках для проведення інвестиційних конкурсів передпроектної (передінвестиційної) пропозиції показав, що вони стосуються 13 інвестиційних проєктів.

Водночас кількісні показники підготовлених та наданих Агентством у 2021 році передпроектних пропозицій по трьом інвестиційним проєктам також були відображені підприємством у звітах про виконання ключових показників ефективності діяльності за 2022 та 2023 роки, що призвело до дублювання показників у відповідних звітних періодах (див. таблиця б).

Аналогічну ситуацію також можна спостерігати в 2022 році по підготовленим та наданим передпроектним пропозиціям за двома інвестиційними проєктами.



Таблиця 6

Інформація щодо інвестиційних проєктів, по яким Агентством підготовлено та надано у 2021 – 2023 роках для проведення інвестиційних конкурсів передпроектні (передінвестиційні) пропозиції, та включено відповідні кількісні показники до звітів про виконання ключових показників ефективності діяльності та завдань
(дані наведені згідно інформації, наданої до аудиту Агентством)

2021 рік		2022 рік		2023 рік	
Назва інвестиційного проєкту	Реалізовано (так/ні)	Назва інвестиційного проєкту	Реалізовано (так/ні)	Назва інвестиційного проєкту	Реалізовано (так/ні)
Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі	Ні	Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі	Ні	Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі	Так
Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Мокрій, 7-А у Солом'янському районі	Ні	Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Мокрій, 7-А у Солом'янському районі	Ні	Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Мокрій, 7-А у Солом'янському районі	Так
Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога»	Ні	Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога»	Ні	Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога»	Так
Облаштування зони для рибної ловлі з об'єктами спортивно-рекреаційного призначення на території озера Буревісник-Корольок (вул. Здолбунівська)	Ні	Облаштування мотузкового парку в парку «Юність» у Святошинському районі	Ні	Облаштування мотузкового парку в парку «Юність» у Святошинському районі	Ні
Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі	Так	Облаштування зони відпочинку біля озера «Віра», розташованого у Святошинському районі	Ні	Облаштування зони відпочинку біля озера «Віра», розташованого у Святошинському районі	Ні
Облаштування дитячого спортивно-ігрового парку на території парку «Совки» у Святошинському районі	Так			Реконструкція будівель/споруд КНП «Олександрівська клінічна лікарня м. Києва» з будівництвом гаража (паркінгу) на вул. Шовковичній, 39/1 у Печерському районі	Ні
Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний»	Так			Облаштування центру пляжного волейболу, пляжного футболу та інших пляжних видів спорту на острові Долобецький	Ні
Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі	Так				
Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі	Так				

Таким чином, Агентство, виходячи з виконаних ключових показників ефективності діяльності та завдань, відображених у відповідних звітах, за 3 роки провадження господарської діяльності змогло завершити виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та передати їх результати для проведення інвестиційних конкурсів лише по 13 інвестиційним проєктам, з яких на оголошених у 2021 – 2023 роках інвестиційних конкурсах було реалізовано 8 (або 62%).

Зазначена ситуація вказує на необхідність активізації Агентством зусиль та наявних ресурсів для пришвидшення виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам, які перебувають в обліку підприємства, що дасть можливість збільшити показники підготовлених та наданих для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних пропозицій.

Зауважимо, що відповідно до ключових показників ефективності діяльності, визначених у Стратегічному плані розвитку підприємства, Агентство у 2024 – 2025 роках має підготувати та надати для проведення інвестиційних конкурсів 42 передпроектних



(передінвестиційних) пропозиції (у 2024 році - 20 пропозицій та у 2025 році - 22 пропозиції).

Забезпечення Агентством виконання даних показників дозволить збільшити кількість реалізованих на інвестиційних конкурсах проєктів та, як наслідок, покращити фінансовий стан та отримати заплановані доходи від провадження основної діяльності.

Також питання щодо покращення фінансового стану та результатів провадження господарської діяльності Агентство, на думку аудиторів, може вирішити за рахунок знаходження альтернативних джерел для отримання додаткових доходів, зокрема шляхом надання на платній основі певних видів послуг, передбачених Статутом підприємства.

Зокрема, Агентство відповідно до Статуту може здійснювати таку діяльність:

- консультативну діяльність з питань інвестування, зокрема надання консультативної, організаційної та методичної допомоги фізичним та юридичним особам, які беруть участь у розвитку інфраструктури міста Києва, здійснюють інвестиційні, інноваційні проєкти, включаючи надання послуг з підготовки документів та представлення інтересів (за дорученням) юридичних та фізичних осіб під час проведення дозвільних (погоджувальних) процедур щодо надання відповідних дозволів та інших документів дозвільного характеру;

- з надання консультативних послуг, управлінської та організаційної підтримки з питань стратегічного планування бізнесу у сфері реалізації інфраструктурних, інноваційних та інвестиційних проєктів;

- з надання послуг технічного консультування у сфері інжинірингу, геології та геодезії;

- з організації проведення конгресів і торговельних виставок (просування і/або проведення різних подій, таких як бізнес-покази, збори, конференції та зустрічі, з організацією та наданням персоналу для роботи в місцях проведення подібних заходів або без надання персоналу);

- юридичне представництво інтересів учасників під час підготовки та здійснення інвестиційних, інноваційних проєктів, включаючи консультативні послуги та представництво в судах або в інших судових органах;

- діяльність у сфері архітектури, включаючи консультування у сфері архітектури з питань проєктування будівель, зокрема складання робочих креслень, планування міст тощо.

Разом з тим, Агентством, за наявності статутних інструментів для отримання додаткових доходів від провадження інших видів господарської діяльності, протягом 2021 – 2023 років укладено лише один договір про надання послуг із супроводження меценатського проєкту «Реконструкція виходів № 1, 2, 5, 6 зі станції метрополітену «Академмістечко» в складі проєкту будівництва торговельно-розважального центру на перехресті вулиці Академіка Єфремова та проспекту Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва» (договір від 09.10.2023 № 10/2023-1).

Згідно умов зазначеного договору результатом надання Агентством послуг вважається передача замовнику (ТОВ «Гротто») наступних документів:

- погодження наданих замовником передпроектних проробок (ескізний проєкт) щодо Проєкту відповідними структурними підрозділами виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

- погодження наданих замовником передпроектних проробок (ескізний проєкт) щодо Проєкту зі сторони КП «Київський метрополітен» та КК «Київавтодор»;

- рішення (витяг з протоколу засідання) постійно діючої конкурсної Комісії по залученню інвесторів щодо схвалення пропозиції замовника здійснити фінансування робіт щодо реалізації Проєкту за залучені кошти;

- розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації, Київської міської військової адміністрації) щодо реалізації Проєкту.

Загальна вартість послуг, що надається Агентством за договором, становить 2400,0 тис. гривень.

Агентством у 2023 році за вищенаведеним договором надання послуг отримано передоплату в розмірі 300,0 тис. гривень.

Таким чином, результати проведеного аудиторами дослідження дають підстави зробити



висновок, що керівництву Агентства з метою покращення наявного фінансового стану та недопущення збиткових результатів від провадження господарської діяльності необхідно забезпечити належне виконання ключових показників ефективності на рівні, передбаченому Стратегічним планом розвитку підприємства, а також активізувати пошук альтернативних джерел для отримання доходів.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Методичні рекомендації щодо розроблення, затвердження та контролю за виконанням середньострокових стратегічних планів розвитку підприємств, організацій, установ, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, та господарських товариств, у яких є частка майна комунальної власності територіальної громади міста Києва в розмірі не менше як 30%, затверджені розпорядженням КМДА від 20.11.2018 № 2101.

Методичні рекомендації щодо визначення ключових показників ефективності діяльності та завдань підприємств, організацій, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, які здійснюють господарську діяльність з метою одержання прибутку і діють на засадах економічної самостійності, самоокупності та самофінансування, затверджені розпорядженням КМДА від 03.12.2018 № 2178.

Порядок складання, затвердження та контролю виконання фінансових планів підприємств, організацій, установ, об'єднань територіальної громади міста Києва, затверджений розпорядженням КМДА від 19.01.2022 № 139.

Статут Агентства, затверджений розпорядженням КМДА від 18.01.2006 № 48 (в редакції від 05.10.2021 № 2102).

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Стратегічний план розвитку підприємства, фінансові плани, затверджені ключові показники ефективності діяльності та завдання підприємства, звіти про виконання річних фінансових планів, пояснювальні записки, звіти про виконання ключових показників ефективності діяльності та завдань, звіти про виконання показників по стратегічному плану, оборотно-сальдові відомості тощо.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

В.о. генерального директора Тур Ю.Л., в.о. генерального директора Авраменко Є.П., в.о. генерального директора Чорній Б.П., начальник відділу управління інвестиційними проектами Балунов А.В., заступник начальника відділу / начальник відділу управління інвестиційними проектами Токаренко В.О.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

На запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) щодо факторів які протягом 2021 – 2023 років впливали на виконання Агентством статутних завдань, зокрема в частині здійснення підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проектам, результат яких є передумовою для проведення інвестиційних конкурсів по залученню інвесторів, та безпосередньо на реалізацію інвестиційних проєктів, що обліковуються та перебувають в роботі підприємства, в.о. генерального директора Агентства Чорнієм Б.П. надано до аудиту наступні пояснення.

На виконання Агентством статутних завдань вплинули, зокрема наступні фактори:

- встановлення карантину з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2;
- введення воєнного стану в Україні у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України;
- не проведення засідань постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 22.10.2007 № 1403;



- тривалість погодження рішень Київської міської ради, розпоряджень Київської міської державної адміністрації / Київського міського голови, які необхідні для проведення підготовчих (передінвестиційних) робіт та проведення інвестиційних конкурсів.

Запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) та пояснення в.о. генерального директора Агентства Чорнія Б.П. від 29.11.2023 № 050/30-661 в додатках.

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ЗНАХІДКИ (назва, ЄДРПОУ)

-

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст	<p>1. З метою покращення фінансових показників і результатів господарської діяльності, розробити стратегічний план виведення підприємства із стану збитковості та забезпечити його реалізацію.</p> <p>При цьому, в зазначеному плані, зокрема, визначити / передбачити заходи, спрямовані на:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ оптимізацію витрат підприємства; ▪ нарощування кількості і покращення якості підготовлених та наданих для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по об'єктах, які потребують залучення інвестицій; ▪ організацію та проведення структурними підрозділами підприємства відповідної роботи з пошуку потенційних інвесторів і залучення їх до участі в інвестиційних конкурсах для реалізації наявних у місті Києві інвестиційних проектів (створення ефективної стратегії комунікації та співпраці з потенційними інвесторами); ▪ знаходження альтернативних нових джерел для отримання додаткових доходів від провадження господарської діяльності, зокрема шляхом надання на платній основі певних видів послуг, передбачених Статутом підприємства, тощо. <p>2. З метою збільшення кількості реалізованих на конкурсах інвестиційних проектів забезпечити виконання ключових показників ефективності діяльності щодо підготовлених та наданих для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій, в обсягах, визначених у Стратегічному плані розвитку підприємства на 2024 – 2025 роки.</p> <p>Зокрема, відповідно до ключових показників ефективності діяльності, визначених у Стратегічному плані розвитку підприємства, Агентство у 2024 – 2025 роках має підготувати та надати для проведення інвестиційних конкурсів 42 передпроектних (передінвестиційних) пропозиції (у 2024 році - 20 пропозицій та у 2025 році - 22 пропозиції).</p>
Очікуваний результат	Збільшення кількості підготовлених та наданих для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по інвестиційним проектам. Збільшення кількості реалізованих на інвестиційних конкурсах проектів. Забезпечення виконання фінансових показників діяльності, зокрема в частині отримання запланованих сум доходів та чистого прибутку. Покращення фінансових результатів господарської діяльності та виведення підприємства зі стану збитковості.

СТАТИСТИКА

(в тисячах грн)

Назва показників	К-ть	Сума		
		Без втрат	З ризиком втрат	З втратами
1	2	3	4	5
Відомості про виявлені недоліки / проблеми (всього), з них щодо:	7	X		
Функціонування системи внутрішнього контролю	2	X		
Виконання і досягнення цілей, визначених у стратегічних та річних планах	5	X		



АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 2	
ПРОЦЕС	Виконання Агентством функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.
ПЕРІОД ЗНАХІДКИ	2021 – 2023 роки
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ	
<p>Київською міською державною адміністрацією, відповідно до розпоряджень, якими затверджено перелік об'єктів, що потребують залучення інвестицій, покладено на Агентство виконання функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів.</p> <p>Відмічається, що на момент проведення аудиту були чинними понад 80 розпоряджень Київської міської державної адміністрації, за якими Агентство визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт по ряду інвестиційних проєктів та має надати результати їх виконання до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.</p> <p>Разом з тим, аудиторами за результатами проведеного дослідження встановлено наявність інвестиційних проєктів, що входять до затвердженого переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, по яким Агентством протягом тривалого часу (від 3 до 11 років) не завершено в повному обсязі виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та не надано відповідних їх результатів до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов та подальшої організації проведення інвестиційних конкурсів.</p> <p>Також встановлено, що по окремим проєктам виконання підготовчих робіт Агентством було завершено та передано відповідні результати до Департаменту економіки та інвестицій, однак інвестиційні конкурси по ним протягом значного періоду часу (роботи завершено в 2013 – 2020 роках) не були проведені або з певних причин були визнані постійно діючою конкурсною Комісією такими, що не відбулися, при цьому, дані проєкти продовжують обліковуватись в складі активів Агентства, як об'єкти незавершеного виробництва.</p> <p>Слід зазначити, що станом на 30.09.2023 в складі активів Агентства обліковувалось 134 інвестиційних проєктів, за якими накопичено витрат, понесених підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт та робіт з відведення земельних ділянок для будівництва об'єктів інвестування, у розмірі 23,9 млн гривень.</p> <p>Відмітимо, що переможець інвестиційного конкурсу (інвестор), з яким за результатами проведеного конкурсу укладено відповідний інвестиційний договір, здійснює компенсацію Агентству витрат, пов'язаних із виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проєкту.</p> <p>Враховуючи вищенаведені обставини аудитори вбачають наявність ризику втрати актуальності інвестиційними проєктами, по яким протягом значного періоду часу не завершено в повному обсязі виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт або не здійснено проведення / не відбулися інвестиційні конкурси, що, в свою чергу, призведе до неможливості реалізувати Агентством результати вже здійснених підготовчих робіт та отримати грошову компенсацію витрат, понесених підприємством у зв'язку з їх виконанням.</p> <p>Ймовірність виникнення вказаного ризику підтверджують результати проведеного аудиторами аналізу 134 інвестиційних проєктів, що обліковуються в Агентства.</p> <p>Зокрема, результати проведеного аналізу показали, що:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Із 134 інвестиційних проєктів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів не завершено в повному обсязі по 108 проєктам (або 81%), при цьому, по 96 з них зазначені передінвестиційні роботи були розпочаті ще в 2013 – 2020 роках. 	



❖ По 103 інвестиційним проектам (або 77%) в останнє виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, виходячи з понесених витрат відображених в бухгалтерському обліку, здійснювалось в 2013 – 2020 роках.

Загалом, слід зауважити, що із 134 проектів, які станом на 30.09.2023 перебували в обліку Агентства, підготовчі (передінвестиційні) роботи протягом 2021 – 9 місяців 2023 року проводились по 31 проекту (або 23%).

Отже, по більшості інвестиційних проектів (103 із 134 проектів), які обліковуються в Агентстві, виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт зупинилось в 2013 – 2020 роках та протягом останніх 3 років фактично не здійснювалось, при цьому, розмір накопичених витрат по вказаним проектам складає 13,52 млн гривень.

❖ Близько 35 чинних розпоряджень Київської міської державної адміністрації (або 43%), якими затверджено перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, та визначено Агентство замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів, датуються 2007 – 2016 роками.

У вказаних розпорядженнях значиться 58 інвестиційних проектів, які обліковуються в складі активів Агентства, як об'єкти незавершеного виробництва.

Враховуючи, що з моменту прийняття Київською міською державною адміністрацією вказаних розпоряджень пройшов значний період часу (понад 8 років) постає питання щодо актуальності включених до них інвестиційних проектів та доцільності подальшого визнання понесених по проектам витрат активами для Агентства.

Таким чином, результати проведеного аудиторями аналізу вказують на необхідність покращення Агентством системи контролю за станом реалізації / впровадження інвестиційних проектів та вжиття відповідних заходів щодо здійснення актуалізації та/або доопрацювання проектів, які тривалий час обліковуються на підприємстві, та по яким фактично не завершено в повному обсязі виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та не проведено інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.

Водночас, з огляду на неможливість отримання в майбутньому Агентством компенсації понесених витрат по окремим інвестиційним проектам, що втратили свою актуальність та/або з певних причин не можуть бути реалізованими, аудитори вбачають за доцільне забезпечити Агентству вжиття відповідних заходів щодо виключення їх з переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, з подальшим списанням таких проектів зі складу активів підприємства.

Зазначені заходи дадуть можливість оптимізувати діяльність Агентства з виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та підвищити ефективність реалізації інвестиційних проектів, які є актуальними та перспективними.

ПРИЧИНИ

Неналежний контроль зі сторони Агентства за станом реалізації / впровадження інвестиційних проектів, які тривалий час обліковуються на підприємстві в складі незавершеного виробництва.

Процес виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт є довготривалим та здебільшого залежить від зовнішніх факторів, які впливають на швидкість виконання Агентством таких робіт, проведення інвестиційних конкурсів та реалізацію / впровадження інвестиційних проектів, що, зокрема, полягає в:

- отриманні відповідних погоджень, висновків, матеріалів тощо від структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), районних в місті Києві державних адміністрацій, комунальних підприємств, установ та організацій тощо;

- прийнятті відповідних рішень Київською міською радою та постійно діючими комісіями Київської міської ради, зокрема, щодо вирішення майнових, земельних питань по об'єктам інвестування;

- розробленні та затвердженні містобудівної документації (детального плану територій), що стосується об'єктів інвестування;



- оформленні права користування земельними ділянками під об'єктами інвестування (відведення земельних ділянок, реєстрація права постійного користування тощо);
- зацікавленості інвесторів у залученні до реалізації інвестиційних проєктів тощо.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Ризик втрати актуальності інвестиційними проєктами, по яким протягом значного періоду часу не завершено в повному обсязі виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт або не здійснено проведення / не відбулися інвестиційні конкурси, настання якого унеможливить реалізацію Агентством результатів здійснених підготовчих робіт та отримання грошової компенсації витрат, понесених підприємством у зв'язку з їх виконанням.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Відповідно до п.2.1.6 Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189 затвердження переліку інвестиційних об'єктів (у тому числі земельних ділянок), які потребують залучення інвестицій, здійснював виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) шляхом прийняття відповідного розпорядження за поданням організатора конкурсу.

В ході аудиту встановлено, що Агентство відповідно до розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – розпорядження КМДА), якими затверджено перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів за об'єктами інвестування, включеними до такого переліку, та замовником реалізації окремих інвестиційних проєктів.

Агентству відповідно до вказаних розпоряджень доручено вжити всіх необхідних дій / заходів, пов'язаних з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації проєктів, включених до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, зокрема:

- забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів, які знаходяться на об'єкті інвестування, та належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва (здійснюється спільно з відповідними комунальними підприємствами, закладами, установами тощо, районними в місті Києві державними адміністраціями на балансі або у сфері управління яких знаходяться об'єкти комунальної власності);

- забезпечити проведення в порядку, встановленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єктів, які знаходяться на об'єкті інвестування, та належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, рецензування звіту про таку оцінку (здійснюється спільно з відповідними комунальними підприємствами, закладами, установами тощо, районними в місті Києві державними адміністраціями на балансі або у сфері управління яких знаходяться об'єкти комунальної власності);

- надати в установленому порядку підготовлені документи (матеріали), що зазначені у вищенаведених пунктах, до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки проєкту рішення Київської міської ради щодо надання дозволу на знесення об'єктів, які знаходяться на об'єкті інвестування, та належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва;

- оформити право користування земельною ділянкою під об'єктом інвестування відповідно до законодавства України (здійснюється, як правило, по об'єктам будівництва);

- розробити орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції за об'єктом інвестування;

- погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції з відповідними профільними структурними підрозділами виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), районними в місті Києві державними адміністраціями, комунальними підприємствами тощо;



▪ надати погоджені орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та пропозиції до умов конкурсу за об'єктом інвестування до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов конкурсу.

Зауважимо, що відповідно до п.2.2.8 Статуту виконання функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт та замовника реалізації інвестиційних проєктів є одним з основних предметів діяльності Агентства.

Слід відмітити, що на момент проведення аудиту були чинними понад 80 розпоряджень КМДА, за якими Агентство визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт по ряду інвестиційних проєктів та має надати результати їх виконання до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.

В ході аудиту проведено дослідження процесу виконання Агентством функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам, що значаться в переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому КМДА відповідними розпорядженнями.

За результатами проведеного дослідження встановлено наявність інвестиційних проєктів, що входять до затвердженого переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, по яким Агентством протягом тривалого часу (від 3 до 11 років) не завершено в повному обсязі виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів та не надано відповідних їх результатів до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов та організації конкурсів.

Також встановлено, що по окремим проєктам виконання підготовчих робіт Агентством було завершено та надано відповідні їх результати до Департаменту економіки та інвестицій, однак інвестиційні конкурси по ним протягом значного періоду часу (роботи завершено в 2013 – 2020 роках) так і не були проведені або з певних причин були визнані постійно діючою конкурсною Комісією такими, що не відбулися, при цьому, дані проєкти продовжують обліковуватись в складі активів Агентства, як об'єкти незавершеного виробництва.

Відмічається, що станом на 01.01.2021 в складі активів Агентства на рахунку 23 «Виробництво» обліковувалось 133 інвестиційних проєктів, за якими накопичено витрат, понесених підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт та робіт з відведення земельних ділянок для будівництва об'єктів інвестування, у розмірі 18,2 млн гривень.

Наведені витрати були понесені Агентством по інвестиційним проєктам у період 2012 – 2020 років.

Зауважимо, що протягом 2021 – 9 місяців 2023 року зі складу активів Агентства вибуло 14 інвестиційних проєктів. Зокрема, 9 проєктів вибуло у зв'язку з їх реалізацією через організовані та проведені інвестиційні конкурси та 5 проєктів було списано зі складу активів підприємства, у зв'язку із виключенням їх з переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, що здійснено Агентством на підставі відповідних протоколів постійно діючої конкурсної Комісії та розпоряджень КМДА.

Водночас протягом 2021 – 9 місяців 2023 року до складу активів Агентства було включено 15 інвестиційних проєктів, що відбулося у зв'язку з виконанням підприємством підготовчих (передінвестиційних) робіт по вказаним проєктам та понесенням відповідних витрат.

Таким чином, станом на 30.09.2023 в складі активів Агентства на рахунку 23 «Виробництво» обліковувалось 134 інвестиційних проєктів, за якими накопичено витрат, понесених підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт та робіт з відведення земельних ділянок для будівництва об'єктів інвестування, у розмірі 23,9 млн гривень.

Слід зазначити, що відповідно до п.7.4 Положення про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику КП «Київське інвестиційне агентство», затвердженого наказом Агентства від 17.11.2015 № 81-ОД, об'єктом накопичених витрат визнається окремий інвестиційний проєкт, по якому здійснюються підготовчі (передпроектні, передінвестиційні)



роботи, або окремий інвестиційний проєкт, по якому здійснюється супроводження, або окремий інвестиційний проєкт, по якому здійснюються витрати по відведенню земельної ділянки, або результат надання іншої послуги чи виконання інших робіт.

Також варто відмітити, що до складу вищенаведених накопичених витрат по інвестиційним проєктам входять прямі витрати на оплату праці працівників, безпосередньо зайнятих виконанням конкретного об'єкту витрат, відрахування на соціальні заходи від витрат на оплату праці зазначених працівників, прямі витрати на придбання спеціалізованих послуг (оцінка нерухомості, розроблення проєктів землеустрою, технічна інвентаризація майна тощо) сторонніх суб'єктів господарювання, безпосередньо пов'язаних з підготовчими (передінвестиційними) роботами, та розподілені загальновиробничі витрати.

Наведені витрати, що понесені Агентством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам, будуть визнані у складі собівартості реалізованої продукції в момент укладання відповідних інвестиційних договорів з переможцями інвестиційних конкурсів (інвесторами).

Зазначимо, що відповідно до умов інвестиційних договорів інвестор здійснює компенсацію Агентству, як замовнику підготовчих (передінвестиційних) робіт, витрат, пов'язаних із виконанням таких робіт по інвестиційному проєкту.

Розмір зазначеного компенсаційного платежу за виконання підготовчих робіт визначається постійно діючою конкурсною Комісією під час затвердження умов інвестиційного конкурсу на підставі наданого Агентством кошторисного розрахунку понесених витрат.

Слід зауважити, що по інвестиційним проєктам, які перебувають в обліку Агентства, та по яким протягом значного періоду часу не завершено в повному обсязі виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів, або не здійснено проведення / не відбулися інвестиційні конкурси, існує ризик втрати актуальності проєктів, що, в свою чергу, унеможливить реалізацію Агентством результатів здійснених підготовчих робіт та отримання грошової компенсації витрат, понесених підприємством у зв'язку з їх виконанням.

Відмічається, що аудиторами в ході проведення аудиту проаналізовано інвестиційні проєкти, які станом на 30.09.2023 залишались в складі активів Агентства та обліковувались на рахунку 23 «Виробництво», як об'єкти незавершеного виробництва, та визначено ряд факторів, які підтверджують ймовірність виникнення вищенаведеного ризику.

Зокрема, за результатами проведеного аналізу встановлено, що:

- Із 134 інвестиційних проєктів, які обліковуються в Агентстві, виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів не завершено в повному обсязі по 108 проєктам (або 81%), при цьому, по 96 з них зазначені передінвестиційні роботи були розпочаті ще в 2013 – 2020 роках.

Водночас по 26 інвестиційним проєктам (або 19%), які станом на 30.09.2023 перебували в обліку підприємства, виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт Агентством було завершено та передано відповідні їх результати до Департаменту економіки та інвестицій для організації та проведення інвестиційних конкурсів, при цьому, по 19 з них зазначені роботи завершено в періоді 2013 – 2020 років.

Відмітимо, що по деяким із вказаних проєктів здійснювалось проведення інвестиційних конкурсів (оголошувались конкурси), які з певних причин були визнані постійно діючою конкурсною Комісією такими, що не відбулися.

- По 103 інвестиційним проєктам (або 77%, що обліковуються в Агентстві) в останнє виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, виходячи з понесених витрат відображених в бухгалтерському обліку, здійснювалось в 2013 – 2020 роках (див. рис. 1).



Інформація щодо періодів, в яких Агентством в останнє були понесені витрати по виконанню підготовчих (передінвестиційних) робіт за інвестиційними проєктами, що станом на 30.09.2023 перебували в обліку підприємства

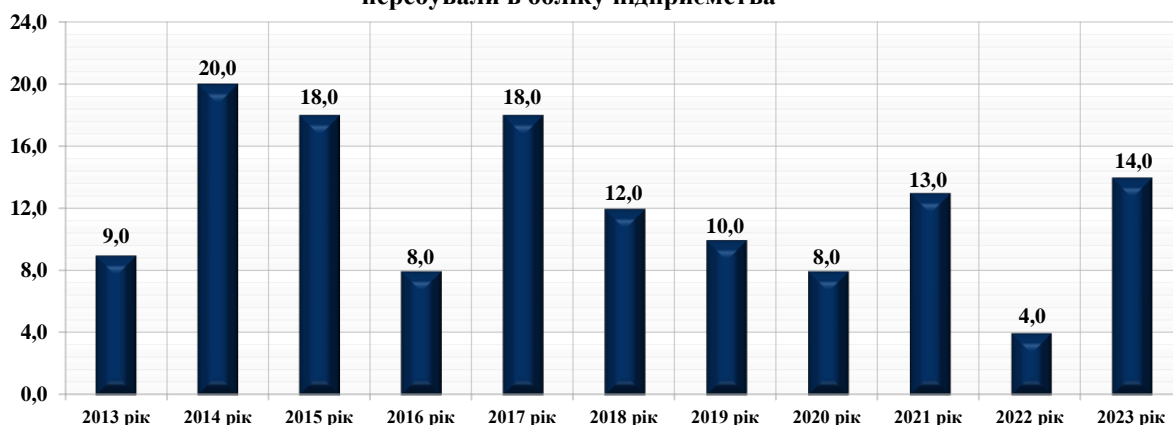


Рис. 1

Загалом, слід зауважити, що із 134 інвестиційних проєктів, які станом на 30.09.2023 перебували в обліку підприємства, підготовчі (передінвестиційні) роботи протягом 2021 – 9 місяців 2023 року проводились по 31 проєкту (або 23%), в результаті чого Агентством у бухгалтерському обліку фіксувалось понесення відповідних витрат, пов'язаних з виконанням таких робіт (відмітимо, що по 16 вказаним проєктам передінвестиційні роботи були розпочаті в 2015 – 2020 роках та по 15 проєктам в 2021 – 2023 роках).

Таким чином, з наведеного аналізу можна зробити висновок, що по більшості інвестиційних проєктів (103 із 134 проєктів), які обліковуються в Агентстві, виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів зупинилось в 2013 – 2020 роках та протягом останніх 3 років фактично не здійснювалось, при цьому, розмір накопичених витрат по вказаним проєктам складає 13,52 млн гривень.

Зазначені обставини вказують на необхідність вжиття Агентством відповідних заходів щодо здійснення актуалізації та/або доопрацювання інвестиційних проєктів, по яким протягом тривалого часу не були завершені підготовчі (передінвестиційні) роботи або не проведені / не відбулися інвестиційні конкурси із залучення інвесторів.

▪ Близько 35 чинних розпоряджень КМДА (або 43%), якими затверджено перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, та визначено Агентство замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів, датуються 2007 – 2016 роками.

Відмітимо, що у вказаних розпорядженнях КМДА значиться 58 інвестиційних проєктів, які обліковуються в складі активів Агентства, як об'єкти незавершеного виробництва.

Таким чином, беручи до уваги, що з моменту прийняття КМДА розпоряджень щодо включення зазначених інвестиційних проєктів до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, пройшов значний період часу (понад 8 років), при цьому, інвестиційні конкурси із залучення інвесторів до реалізації проєктів так і не були проведені або з певних причин не відбулися, постає питання щодо актуальності проєктів, що значаться у вищенаведених розпорядженнях КМДА, та доцільності подальшого визнання понесених по ним витрат активами для підприємства.

Зазначена гіпотеза знаходить своє підтвердження в наступних встановлених аудитором фактах.

Так, в ході аудиту встановлено, що Департаментом економіки та інвестицій направлялись Агентству листи щодо перегляду актуальності окремих проєктів, включених розпорядженнями КМДА до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, по яким протягом тривалого часу не надходили до Департаменту результати виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для підготовки умов конкурсів із залучення інвесторів та не були проведені відповідні інвестиційні конкурси.



Зокрема, Департамент економіки та інвестицій листами від 19.04.2021 № 050/07-2164 та від 22.02.2022 № 050/07-990 звертався до Агентства щодо перегляду актуальності проєктів, включених розпорядженнями КМДА від 22.10.2007 № 1404 та від 07.11.2008 № 1571 до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, для подальшого винесення на розгляд постійно діючої конкурсної Комісії питання виключення неактуальних проєктів із зазначеного переліку.

В свою чергу, Агентством листами від 24.05.2021 № 050/30-676 та від 15.06.2022 № 050/30-310 надано Департаменту економіки та інвестицій інформацію, що перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, вказаний у розпорядженнях КМДА, є неактуальним, крім проєкту «Будівництво багатофункціонального комплексу з підземним паркінгом на просп. Василя Порики, 7-9 у Подільському районі».

Слід відмітити, що у вищезгаданих двох розпорядженнях значиться 328 інвестиційних проєктів, які потребують залучення інвестицій (219 проєктів у розпорядженні від 22.10.2007 № 1404 та 109 проєктів у розпорядженні від 07.11.2008 № 1571).

Відповідно до розпорядження КМДА від 22.10.2007 № 1404 Агентству доручено виступити замовником передпроєктних робіт та надати їх Головному управлінню економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки умов конкурсу у встановленому порядку.

В свою чергу, розпорядженням КМДА від 07.11.2008 № 1571 Агентству доручено проаналізувати та розробити техніко-економічні показники об'єктів інвестування, можливі передпроєктні проробки та надати їх Головному управлінню економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки умов конкурсу у встановленому порядку, а також виступити замовником будівництва інвестиційних об'єктів, визначених у додатку 1, та оформити право постійного користування на відповідні земельні ділянки.

При цьому, як слідує зі змісту вищенаведених листів Департаменту економіки та інвестицій, майже по всіх проєктах, що значаться у вказаних розпорядженнях КМДА, результати підготовчих (передінвестиційних) робіт до Департаменту не надходили, крім двох проєктів, - «Будівництво житлового будинку з об'єктами соціально-культурного призначення на вул. Шовковичній, 13-15/1 у Печерському районі» та «Будівництво багатофункціонального комплексу з підземним паркінгом на просп. Василя Порики, 7-9 у Подільському районі».

Зауважимо, що на момент проведення аудиту зазначені розпорядження КМДА залишалися чинними та наведені в них інвестиційні проєкти з переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, не виключались.

Також встановлено, що Департамент економіки та інвестицій листом від 11.03.2024 № 050/07-1046 звертався до Агентства щодо перегляду актуальності інвестиційного проєкту «Будівництво багатоповерхового житлового будинку із закладами громадського призначення на вул. Чорнобильській, 25 у Святошинському районі», включеного розпорядженням КМДА від 04.11.2016 № 1091 до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, по якому результати підготовчих (передінвестиційних) робіт до Департаменту не надходили.

Слід відмітити, що для реалізації даного інвестиційного проєкту необхідно, зокрема, виконання заходів щодо ліквідації котельні «Святошин» на вул. Чорнобильська, 25, знесення якої не погоджує КП «Київтеплоенерго».

Зокрема, КП «Київтеплоенерго» листом від 28.03.2024 № 1/28/06.3/1962 інформувало Агентство, що не може погодити ліквідацію котельні «Святошин», оскільки передбачається відновлення її роботи та використання за призначенням.

Так, із зазначеного листа КП «Київтеплоенерго» слідує, що для відновлення роботи котельні до інвестиційної програми підприємства включено захід «Реконструкція котельні «Святошин» за адресою: вул. Чорнобильська, 25 із повною заміною основного та допоміжного обладнання», а також рішенням Київської міської ради від 09.02.2023 № 5927/5968 затверджено Схему теплопостачання міста Києва на період до 2030 року, у якій



передбачено заходи з реконсервації та реконструкції котельні з повною заміною основного та допоміжного обладнання.

Зауважимо, що виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по вищевказаному інвестиційному проєкту було розпочато Агентством у 2015 році та виходячи з останніх понесених витрат, відображених в бухгалтерському обліку підприємства, призупинилось у 2018 році.

При цьому, Агентством за вказаний період понесено витрат, пов'язаних з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт по проєкту, у розмірі 147,55 тис. гривень.

Таким чином, враховуючи аналіз наявної інформації можна зробити висновок, що реалізація вищезазначеного інвестиційного проєкту та отримання Агентством компенсації понесених витрат по виконанню підготовчих (передінвестиційних) робіт за проєктом є малоімовірним фактом.

Зазначимо, що відповідно до п.5 Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 9 «Запаси», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 20.10.1999 № 246 (далі - П(С)БО 9 «Запаси»), запаси (до яких в тому числі відносяться об'єкти незавершеного виробництва) визнаються активом, якщо існує імовірність того, що підприємство отримає в майбутньому економічні вигоди, пов'язані з їх використанням, та їх вартість може бути достовірно визначена.

Відмітимо, що згідно п.4 П(С)БО 9 «Запаси» запасами є активи, які утримуються для подальшого продажу за умов звичайної господарської діяльності, перебувають у процесі виробництва з метою подальшого продажу продукту виробництва, утримуються для споживання під час виробництва продукції, виконання робіт та надання послуг, а також управління підприємством.

З огляду на неможливість отримання в майбутньому Агентством компенсації понесених витрат по інвестиційним проєктам, що втратили свою актуальність та/або з певних причин не можуть бути реалізованими, аудитори вбачають за доцільне забезпечити Агентству вжиття відповідних заходів щодо виключення зі складу активів підприємства (списання з балансу) таких об'єктів незавершеного виробництва.

Зазначені заходи дадуть можливість оптимізувати діяльність Агентства з виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та підвищити ефективність реалізації інвестиційних проєктів, які є актуальними та перспективними.

Зауважимо, що в Агентстві виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт забезпечується, зокрема, працівниками відділу управління інвестиційними проєктами та відділу супроводження інвесторів.

Водночас зазначені відділи відповідно до функціональних обов'язків, визначених у відповідних положеннях про відділи, здійснюють, зокрема:

- відділ управління інвестиційними проєктами:
 - проведення аналізу стану справ із залучення інвестицій для здійснення інфраструктурних проєктів у місті Києві та підготовку відповідної інформації керівникові підприємства;
 - аналітичне оцінювання діючих та потенційних інвестиційних проєктів;
 - вивчення технічної можливості реалізації інвестиційного проєкту.
- відділ супроводження інвесторів:
 - забезпечення контролю за реалізацією інвестиційних проєктів/договорів з боку підприємства;
 - проведення аналізу діючих інвестиційних проєктів у сфері ринкової, транспортної, містобудівної інфраструктури міста Києва;
 - підготовку конкретних пропозицій та практичних рекомендацій керівнику підприємства щодо реалізації затверджених інвестиційних проєктів/програм.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів, затверджене рішенням Київської міської ради від 24.05.2007 № 528/1189, розпорядження КМДА, якими затверджено



перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 9 «Запаси», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 20.10.1999 № 246.	
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ	
Оборотно-сальдові відомості по рахунку 23 «Виробництво» за період 2012 – 9 місяців 2023 року, акт інвентаризації незавершеного виробництва від 24.01.2022 року, протокол засідання інвентаризаційної комісії з проведення річної в 2021 році інвентаризації активів і зобов'язань від 25.01.2022 року, довідки-розрахунки витрат робочого часу виробничого персоналу по проєктах за 2021 – 9 місяців 2023 року, кошториси на виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам тощо.	
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ	
В.о. генерального директора Тур Ю.Л., в.о. генерального директора Авраменко Є.П., в.о. генерального директора Чорній Б.П., начальник відділу управління інвестиційними проєктами / начальник відділу супроводження інвесторів Балунов А.В., заступник начальника відділу / начальник відділу управління інвестиційними проєктами Токаренко В.О., начальник відділу супроводження інвесторів Дичка Є.О., заступник начальника відділу супроводження інвесторів / заступник начальника відділу управління інвестиційними проєктами Дрозд Ю.Ю.	
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ	
Пояснення щодо причин незавершення виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам, що обліковуються в Агентстві, надавалися керівництвом та спеціалістами підприємства в усній формі.	
КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ЗНАХІДКИ (назва, ЄДРПОУ)	
-	
РЕКОМЕНДАЦІЇ	
Зміст	<p>1. Вжити відповідних організаційних заходів щодо перегляду актуальності та/або доопрацювання інвестиційних проєктів, які тривалий час обліковуються в Агентстві, та по яким не завершено в повному обсязі виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт або не здійснено проведення / не відбулися інвестиційні конкурси.</p> <p>Надати аудиторам інформацію щодо інвестиційних проєктів по яким здійснено актуалізацію / доопрацювання із зазначенням переліку та результатів вжитих заходів.</p> <p>2. З огляду на неможливість отримання в майбутньому Агентством компенсації понесених витрат по окремим інвестиційним проєктам, що втратили свою актуальність та/або з певних причин не можуть бути реалізованими, вжити відповідних заходів щодо виключення їх з переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, з подальшим списанням таких проєктів зі складу активів підприємства.</p> <p>Зазначені заходи вжити шляхом звернення та отримання відповідних погоджень до/від Департаменту економіки та інвестицій та постійно діючої конкурсної Комісії із залучення інвесторів.</p> <p>Надати аудиторам інформацію щодо інвестиційних проєктів по яким вжито вищезазначені заходи та здійснено відповідні операції щодо їх виключення з переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, та зі складу активів підприємства.</p> <p>3. Наказом по підприємству визначити осіб, відповідальних за здійснення контролю за станом реалізації / впровадження інвестиційних проєктів, що включені розпорядженнями Київської міської державної адміністрації / Київського міського голови до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, та обліковуються в Агентстві.</p>
Очікуваний результат	<p>Налагодження системи контролю за станом реалізації / впровадження інвестиційних проєктів, включених до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій.</p> <p>Перегляд актуальності / доопрацювання інвестиційних проєктів, які протягом</p>



	тривалого часу обліковуються в Агентстві. Оптимізація діяльності Агентства з виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та підвищити ефективності реалізації інвестиційних проєктів, що включені до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій.			
СТАТИСТИКА (в тисячах грн)				
Назва показників	К-ть	Сума		
		Без втрат	З ризиком втрат	З втратами
1	2	3	4	5
Відомості про виявлені недоліки / проблеми (всього), з них щодо:	2	X		
Функціонування системи внутрішнього контролю	1	X		
Виконання і досягнення цілей, визначених у стратегічних та річних планах	1	X		

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 3	
ПРОЦЕС	Виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів. Формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів.
ПЕРІОД ЗНАХІДКИ	2021 – 2023 роки
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ	
<p>Агентством, при виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, допущено ряд недоліків, які вплинули на визначення / формування розмірів бюджетів реалізації інвестиційних проєктів, обсяг залучених інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва та призвели, в окремих випадках, до недоотримання підприємством доходів від провадження основної діяльності, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Внаслідок застосування Агентством при розрахунку орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проєкту «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» не обґрунтовано нижчого показника для визначення вартості будівництва окремих складових елементів об'єкта інвестування, зокрема приміщень пункту швидкої допомоги та підземного паркінгу (на рівні 12,0 тис. грн за 1 м²), ніж передбачено у відповідному листі Мінрегіонрозвитку (на рівні 21,687 тис. грн за 1 м²), занижено бюджет проєкту / розмір інвестиції в інфраструктуру міста Києва на 18,71 млн грн, що, в свою чергу, призвело до недоотримання підприємством доходів розрахунково у сумі 187,06 тис. грн. ❖ Агентством при формуванні бюджетів реалізації інвестиційних проєктів «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі», «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі» та «Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі» не взято до уваги розрахованих та відображених у фінансово-економічних моделях проєктів показників витрат щодо облаштування, оздоблення приміщень об'єкта інвестування, які прогнозовано має понести інвестор в ході реалізації проєкту, чим, на думку аудиторів, занижено бюджет 3 вказаних проєктів на 109,66 млн грн, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва та призвело до недоотримання підприємством доходів від виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по проєкту з будівництва середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 розрахунково у сумі 705,09 тис. грн. ❖ Внаслідок неврахування Агентством при здійсненні у 2020 – 2021 роках розрахунків бюджетів реалізації інвестиційних проєктів «Будівництво приватного медичного центру на 	



вул. Зоологічної, 3 у Шевченківському районі», «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі», та «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі» наявних показників інфляції, відносно до наведеного в листі Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 станом на 01.10.2018 показника опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення (який слугував величиною для визначення орієнтовної вартості будівництва об'єктів інвестування), занижено бюджет 3 вказаних проєктів розрахунково **на 96,36 млн грн**, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва та призвело до недоотримання підприємством доходів від виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по проєктах з будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 та будівництва середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 розрахунково у сумі **944,38 тис. грн**.

Також встановлено, що Агентством при здійсненні в червні-липні 2021 року доопрацювання умов інвестиційного конкурсу по проєкту «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний» не актуалізовано розрахованої станом на січень 2020 року вартості складових елементів об'єкта інвестування, внаслідок чого занижено бюджет реалізації проєкту розрахунково **на 853,3 тис. грн**, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва.

❖ Результати проведених аудиторських досліджень засвідчили, що в Агентства відсутні єдині критерії та підходи до визначення вартості складових об'єкта інвестування, відповідно до яких формується орієнтовний бюджет реалізації проєкту та визначається розмір інвестиції.

Зокрема, Агентством при розрахунку вартості аналогічних складових по об'єктах інвестування «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі» та «Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова», що здійснювався в одному періоді 2020 року, застосовано різні оціночні критерії, як наслідок, визначена за допомогою інформації з мережі «Інтернет» середня вартість влаштування / виготовлення 1 м² тимчасових зблокованих споруд, які передбачається встановити на об'єктах під час реалізації інвестиційних проєктів, суттєво різниться по вказаним об'єктам від 4,63 тис. грн до 12,05 тис. грн за 1 м².

Також слід зауважити, що Агентством при формуванні бюджетів реалізації проєктів в одних випадках здійснювався розрахунок вартості внутрішнього оздоблення вказаних тимчасових зблокованих споруд, як то по інвестиційним проєктам «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі» та «Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога», при цьому, в інших випадках, по об'єктах на яких передбачалося влаштування таких споруд, зазначені розрахунки Агентством не проводились (до прикладу, інвестиційні проєкти «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний», «Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі» та «Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова»).

Крім того, встановлено, що Агентством при формуванні бюджетів реалізації інвестиційних проєктів, в окремих випадках, не здійснювався розрахунок вартості всіх складових елементів об'єкта інвестування.

Так, Агентством при формуванні бюджету реалізації проєкту «Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі» не здійснено розрахунку та не включено до орієнтовного бюджету проєкту вартості облаштування двох майданчиків для гри в петанк, встановлення яких передбачено в розроблених і погоджених передпроєктних пропозиціях та техніко-економічних показниках об'єкта інвестування, чим занижено вартість реалізації проєкту, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва.

Таким чином, допущені Агентством недоліки при виконанні підготовчих



(передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів призвели до заниження бюджетів реалізації інвестиційних проєктів розрахунково на **225,58 млн грн** (очікуваний розмір інвестицій) та недоотримання підприємством доходів розрахунково у сумі **1,84 млн гривень**.

ПРИЧИНИ

Неналежний контроль за процесом визначення вартості складових об'єктів інвестування, відповідно до яких здійснюється формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів та визначається розмір інвестиції.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризика, втрати)

Занижено бюджети реалізації інвестиційних проєктів / розмір інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва на 225,58 млн гривень.

Недоотримано Агентством доходів від реалізації результатів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт розрахунково у сумі 1,84 млн. гривень.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Основним видом діяльності Агентства є виконання підготовчих (передпроектних, передінвестиційних) робіт, результат яких є передумовою для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення тощо об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва.

При організації та здійсненні зазначеної діяльності Агентство в періоді, що підлягав аудиту, керувалось, зокрема, Положенням про порядок проведення інвестиційних конкурсів, затвердженим рішенням Київської міської ради від 24.05.2007 № 528/1189 (втратило чинність згідно рішення Київради від 14.12.2023 № 7537/7578), Методикою виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, затвердженою наказом КП «Київське інвестиційне агентство» від 07.08.2019 № 65-ОД.

У 2021 – 2023 роках за розробленими Агентством передпроектними пропозиціями укладено 12 інвестиційних договорів, по яких очікуваний розмір інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва становить 728,72 млн гривень.

Водночас Агентством від реалізації на інвестиційних конкурсах результатів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам, за вказаний період, отримано доходів у вигляді компенсації витрат, понесених підприємством на виконання таких робіт, у розмірі 13,94 млн грн (див. таблиця 1).

Відмічається, що відповідно до Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189, переможець інвестиційного конкурсу (інвестор), з яким укладено інвестиційний договір, повинен компенсувати Агентству витрати, пов'язані із виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт у розмірі, що погоджується конкурсною комісією на підставі наданого підприємством кошторисного розрахунку понесених витрат, але не менше 1% від орієнтовної вартості будівництва (реконструкції) об'єкта інвестицій із врахуванням ПДВ.

Таблиця 1

Інформація щодо інвестиційних проєктів реалізованих у 2021 – 2023 роках через інвестиційні конкурси, які були організовані та проведені за результатами виконання Агентством підготовчих (передінвестиційних) робіт

(тис. грн)

№ з/п	Назва інвестиційного проєкту / об'єкта інвестування	Орієнтовна вартість будівництва / облаштування об'єкта інвестування, визначена Агентством	Отримані Агентством кошти від інвесторів у вигляді компенсації витрат, понесених на виконання підготовчих робіт	Відсоток отриманої Агентством компенсації понесених витрат відносно орієнтовної вартості будівництва / облаштування об'єкта інвестування
1	Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до	3689,70	420,42	11,4%*



Труханового острова				
2	Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі	4296,15	420,42	9,8%*
3	Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі	34265,46	1381,09	4%*
4	Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі	2960,14	530,0	17,9%*
5	Облаштування дитячого спортивно-ігрового парку на території парку «Совки» у Святошинському районі	948,18	510,06	53,8%*
6	Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний»	7457,70	577,82	7,7%*
7	Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі	391937,75	3919,38	1%
8	Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі	189978,12	1899,78	1%
9	Комплекс заходів з благоустрою та облаштування зупинок громадського транспорту в місті Києві (Лот 30)	9486,90	94,87	1%
10	Комплекс заходів з благоустрою та облаштування зупинок громадського транспорту в місті Києві (Лот 31)	7589,52	75,9	1%
11	Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі	66235,22	3119,09	4,7%*
12	Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога»	9880,94	990,14	10%*
		728725,78	13938,97	

*Суму компенсації визначено на підставі кошторисного розрахунку понесених витрат, складеного Агентством за результатами виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проєкту.

Слід відмітити, що виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та проведення інвестиційних конкурсів по залученню інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів, наведених в таблиці, здійснювалось на підставі відповідних розпоряджень Київської міської державної адміністрації, якими затверджено перелік об'єктів, що потребують залучення інвестицій.

Відповідно до зазначених розпоряджень КП «Київське інвестиційне агентство» визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації інвестиційного проєкту та зобов'язано розробити і погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції за об'єктом інвестування.

Після виконання зазначених заходів Агентство, відповідно до вимог вищезгаданих розпоряджень Київської міської державної адміністрації, повинно надати погоджені орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та пропозиції до умов конкурсу за об'єктом інвестування до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов конкурсу.

В свою чергу, Департамент економіки та інвестицій, як організатор інвестиційного конкурсу, відповідно до п.6.1.2 Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189, після отримання від Агентства (замовника підготовчих робіт) усіх документів, що є необхідними для оголошення інвестиційного конкурсу, передає наявні



матеріали робочій групі (тимчасовий робочий орган постійно діючої конкурсної Комісії, який утворюється комісією для забезпечення організації її діяльності).

Зауважимо, що для проведення інвестиційних конкурсів виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією), відповідно до п.6.2.1 Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189, було утворено постійно діючу конкурсну комісію по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва (розпорядженням КМДА від 22.10.2007 № 1403 створено зазначену комісію та затверджено її склад).

Постійно діюча конкурсна Комісія, відповідно до покладених на неї завдань, визначених в п.6.2.5 Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189, має право, зокрема, за поданням організатора конкурсу на підставі відповідного рішення Київради визначати та затверджувати на підставі техніко-економічних показників об'єкту умови конкурсу, склад і зміст конкурсної документації.

При цьому, конкурсна документація, відповідно до п.6.2.18 Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189, має містити, зокрема, обґрунтування, результати передпроектних та/або проектних робіт, попередні техніко-економічні показники об'єкта інвестування.

Слід відмітити, що відповідно до п.12 Методики виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, затвердженої наказом КП «Київське інвестиційне агентство» від 07.08.2019 № 65-ОД, за необхідністю та в залежності від організаційних, технічних та юридичних характеристик окремого інвестиційного проекту до передпроектних пропозицій, що надаються організатору конкурсу, включається, зокрема, фінансова модель інвестиційного проекту з розкриттям інформації про:

- бюджет проекту (розмір інвестиції, розмір витрат на будівництво, реконструкцію, реставрацію, створення, облаштування, впровадження тощо об'єкта інвестування та розмір фіксованих платежів, пов'язаних із участю інвестора в інвестиційному конкурсі);
- період реалізації інвестиційного проекту;
- очікуваний розмір доходу протягом періоду реалізації інвестиційного проекту;
- очікуваний розмір витрат протягом періоду реалізації інвестиційного проекту;
- прогнозний фінансовий результат від реалізації інвестиційного проекту.

Фінансова модель інвестиційного проекту включається до передпроектних пропозицій для інформування потенційних інвесторів про можливий очікуваний фінансовий результат реалізації інвестиції (інвестиційну привабливість проекту) (п.14 Методики).

Підготовка фінансової моделі включає збір й аналіз даних для її розрахунку, здійснення розрахунків, оформлення їх результатів (п.15 Методики).

Основою для розрахунків є дані (інформація), отримані Агентством на попередніх етапах виконання підготовчих робіт, - під час збору вихідної інформації та розробки техніко-економічних показників інвестиційного проекту (п.16 Методики).

В ході проведення аудиту аудиторами досліджено документи (передпроектні пропозиції, техніко-економічні показники об'єктів інвестування, фінансово-економічні моделі інвестиційних проектів, пропозиції до умов інвестиційних конкурсів тощо), які розроблялись Агентством під час виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проектам, і слугували передумовою для організації Департаментом економіки та інвестицій та проведення конкурсною комісією інвестиційних конкурсів по залученню інвесторів до реалізації інвестиційних проектів.

За результатами проведеного дослідження аудиторами встановлено ряд недоліків, допущених Агентством при виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт та розробленні вищенаведеного передінвестиційного пакету документів, що вплинули на визначення / формування розмірів бюджетів реалізації інвестиційних проектів, обсяг залучених інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва та призвели, в окремих



випадках, до недоотримання підприємством доходів від провадження основної діяльності.

Розглянемо кожен з встановлених випадків детально.

1. Проведеним дослідженням розроблених та погоджених Агентством передпроектних пропозицій по інвестиційному проєкту «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» встановлено, що Агентством визначено орієнтовний бюджет реалізації даного проєкту (вартість будівництва об'єкта інвестування) на рівні 391,94 млн гривень.

Орієнтовний бюджет реалізації зазначеного інвестиційного проєкту розраховано Агентством на підставі даних техніко-економічних показників об'єкта інвестування, складених відповідно до розроблених передпроектних пропозицій.

Зокрема, Агентством в техніко-економічних показниках об'єкта інвестування визначено загальну площу будівництва будівлі медичного центру, яка **становить 18935 м²** та складається з будівель / приміщень палатного відділення (8754 м²), амбулаторно-поліклінічного закладу (8250 м²), пункту швидкої допомоги (221 м²), підземного паркінгу на 49 машино/місць (1710 м²).

Керуючись зазначеними даними по об'єкту інвестування Агентством здійснено розрахунок орієнтовної загальної вартості реалізації інвестиційного проєкту (бюджет проєкту).

При цьому, виходячи з інформації, наведеної в орієнтовному бюджеті реалізації інвестиційного проєкту, його розрахунок виконано Агентством на основі величини опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України, зазначеної у листі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 «Про індекси зміни вартості станом на 1 жовтня 2018 року» (далі – лист Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18).

Слід відмітити, що у вказаному листі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України зазначається, що індекси та показники, які наведені в таблицях 1, 2, 3, 4, 5, мають довідковий характер і можуть застосовуватися при прогнозуванні обсягів капітальних інвестицій, при перерахуванні їх у зіставлений рівень цін, для приведення вартісних показників об'єктів-аналогів у поточний рівень цін при визначенні кошторисної вартості будівництва на перших стадіях проєктування.

Проведеним аналізом здійсненого Агентством розрахунку орієнтовного бюджету реалізації вищезазначеного інвестиційного проєкту встановлено, що Агентство при визначенні вартості будівництва окремих будівель / приміщень об'єкта інвестування (медичного центру), зокрема палатного відділення та амбулаторно-поліклінічного закладу **загальною площею 17004 м²**, керувалось вихідними показниками опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України, наведеними в таблиці 5 листа Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18, та визначило їх **на рівні 21,687 тис. грн за 1 м²**.

Водночас вартість будівництва підземного паркінгу та приміщень пункту швидкої допомоги об'єкта інвестування **загальною площею 1931 м²** визначено Агентством в орієнтовному бюджеті реалізації інвестиційного проєкту **на рівні 12,0 тис. грн за 1 м²**.

Слід зауважити, що Агентством при здійсненні розрахунку орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проєкту «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» площі приміщень пункту швидкої допомоги (221 м²), які згідно розроблених передпроектних пропозицій (розділи «Архітектурно-планувальні рішення» та «Графічна частина») передбачається розташувати на 1 поверсі об'єкта будівництва, віднесено до площ підземного паркінгу (1710 м²) та разом розраховано їх загальну вартість будівництва в розмірі 23,17 млн грн або 12,0 тис. грн за 1 м².

Відмічається, що відповідно до розроблених Агентством передпроектних пропозицій по зазначеному інвестиційному проєкту (розділ «Архітектурно-планувальні рішення») будівля об'єкта будівництва (медичного центру) складається з 2 блоків, а саме блок з



приміщеннями палатного відділення (8 поверхів) та блок з приміщеннями поліклінічного закладу (7 поверхів).

При цьому, будівля має загальний 1 поверх на якому розташовується загальний хол, приймальня та приміщення пункту швидкої допомоги.

В блоці поліклінічного закладу розташовується підземний паркінг на 49 машино/місць (див. рис. 1).

Графічне зображення об'єкта будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі

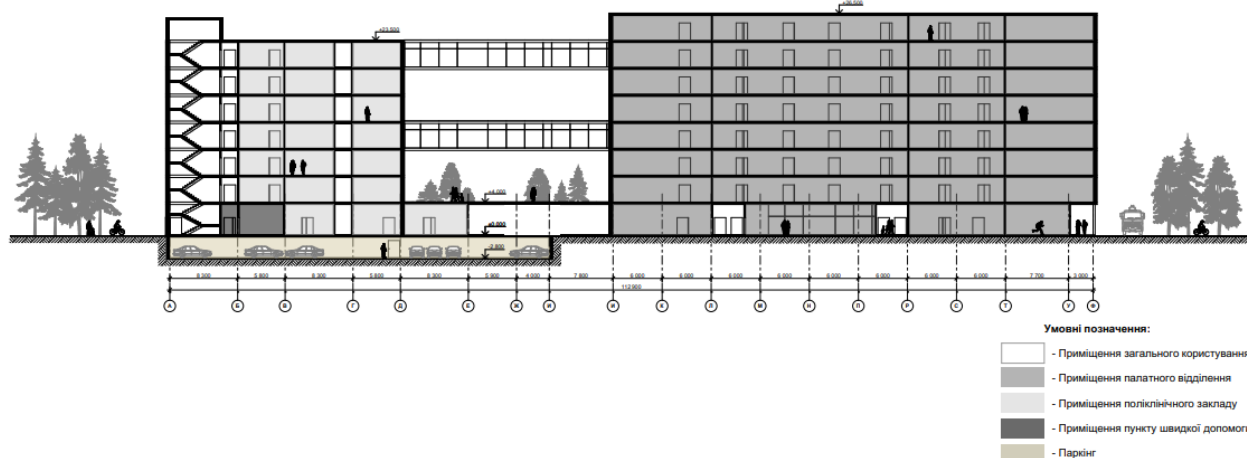


Рис. 1

З вищевикладеного слідує, що Агентство при визначенні / розрахунку вартості будівництва складових елементів об'єкта інвестування, зокрема приміщень палатного відділення, амбулаторно-поліклінічного закладу, пункту швидкої допомоги, підземного паркінгу, які по суті розташовуються в одній будівлі, застосовувало різні вартісні показники.

Поряд з цим, слід відмітити, що вартісний показник в розмірі 12,0 тис. грн за 1 м², який застосовано Агентством при розрахунку вартості будівництва об'єкта інвестування, а саме приміщень пункту швидкої допомоги та підземного паркінгу, відсутній в листі Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18, на який Агентство здійснює посилання в складеному орієнтовному бюджеті реалізації інвестиційного проєкту.

Аудиторами в ході проведення аудиту, з метою з'ясування яким чином та на підставі яких нормативних документів Агентством при розрахунку орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проєкту було визначено вартість будівництва підземного паркінгу в розмірі 12,0 тис. грн за 1 м², надано керівництву підприємства відповідний запит.

Запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) в додатках.

На зазначений запит керівництвом Агентства листом від 29.11.2023 № 050/30-661 надано аудиторам відповідь, з якої слідує, що орієнтовна вартість будівництва 1 м² підземного паркінгу в проєкті «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» розраховувалась як орієнтовна середня вартість будівництва 1 м² підземного паркінгу, розрахована на підставі даних, отриманих в робочому порядку від забудовників в місті Києві.

Лист Агентства від 29.11.2023 № 050/30-661 в додатках.

Зауважимо, що надана Агентством відповідь не містить відповідних обґрунтувань (нормативних, документальних тощо) щодо підстав застосування Агентством при розрахунку бюджету реалізації інвестиційного проєкту вартісного показника для будівництва підземного паркінгу в розмірі 12,0 тис. грн за 1 м².

Відмічається, що в абз.3 ч.3 ст.2 Закону України «Про інвестиційну діяльність» визначено, що інвестиційний проєкт оформлюється у вигляді планово-розрахункових документів, необхідних та достатніх для **обґрунтування інвестування**, організації та управління роботами з реалізації проєкту в межах визначених вартості та терміну його реалізації.



Водночас в п.17 Методики виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, затвердженої наказом КП «Київське інвестиційне агентство» від 07.08.2019 № 65-ОД, вказано, що в залежності від організаційних, технічних та юридичних особливостей інвестиційного проекту розмір інвестиції визначається відповідно до очікуваної вартості будівництва, реконструкції, реставрації, створення, облаштування, впровадження тощо об'єкту інвестування, що розраховується за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства та/або інформації щодо аналогічних проектів із загальнодоступних джерел, оприлюднених в мережі «Інтернет» та/або інформації отриманої через листування від постачальників товарів, робіт, послуг тощо.

Слід зазначити, що Агентство листом від 11.01.2022 № 050/30-29 надавало Департаменту економіки та інвестицій на звернення інвестора ТОВ «Інститут клітинної терапії» від 30.12.2021 № 30/12-ДЕ (вх. № 050/99 від 05.01.2022) інформацію, пов'язану з будівництвом приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі, з якої слідує, що методика та вихідні дані, на підставі яких розраховувалася орієнтовна загальна вартість будівництва об'єкта інвестування, зазначені у листі Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18.

Листи Агентства від 11.01.2022 № 050/30-29 та ТОВ «Інститут клітинної терапії» від 30.12.2021 № 30/12-ДЕ (вх. № 050/99 від 05.01.2022) в додатках.

Отже, Агентство при розрахунку орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проекту не виокремлювало і не керувалось іншими критеріями та методиками визначення вартості будівництва об'єкта інвестування, крім зазначених в листі Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18.

Таким чином, враховуючи аналіз наявної інформації, можна зробити висновок, що застосування Агентством при розрахунку орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проекту вартісного показника в розмірі 12,0 тис. грн за 1 м² для будівництва підземного паркінгу є безпідставним та необґрунтованим.

На думку аудиторів при визначенні вартості будівництва всіх складових елементів даного об'єкта інвестування доцільним та цілком обґрунтованим було б застосування показника опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України, в розмірі 21,687 тис. грн за 1 м², що зазначений в таблиці 5 листа Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18.

Зауважимо, що Агентством у 2023 році здійснювалось виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проекту «Реконструкція будівель / споруд комунального некомерційного підприємства «Олександрівська клінічна лікарня м. Києва» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з будівництвом гаража (паркінгу) на вул. Шовковичній, 39/1 у Печерському районі», результати яких передавались до Департаменту економіки та інвестицій для організації та проведення інвестиційного конкурсу.

В рамках реалізації зазначеного інвестиційного проекту передбачається, між іншого, будівництво приміщень паркінгу площею 9995 м² (загальна площа об'єкта будівництва складає 13020 м²), при цьому, орієнтовну вартість їх будівництва було розраховано Агентством на підставі листа Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 та з урахуванням інфляції на рівні 33,83 тис. грн за 1 м².

*Розрахунок: 21,687 тис. грн за 1 м² (опосередкована вартість будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України, наведена в таблиці 5 листа Мінрегіонрозвитку) * 155,982% індекс інфляції.*

Зазначимо, що за умови застосування Агентством при розрахунку орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проекту «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» показників опосередкованої вартості будівництва на рівні визначеному Мінрегіонрозвитком (21,687 тис. грн за 1 м²) до всіх складових елементів об'єкта інвестування, бюджет проекту та, як наслідок, розмір залучених



інвестицій в інфраструктуру міста Києва становив би на рівні 410,64 млн грн, що на 18,71 млн грн більше від фактично розрахованих Агентством, при цьому, показник доходів підприємства від реалізації результатів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по проєкту склав би щонайменше 4,11 млн грн (1% від орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування), що на 187,06 тис. грн більше від фактично отриманих.

Відмітимо, що зазначений проєкт на підставі розроблених Агентством передпроектних пропозицій було реалізовано через інвестиційний конкурс в 2021 році (інвестиційний договір від 30.12.2021 № 050-13/i/226), при цьому, Агентством отримано від переможця інвестиційного конкурсу (інвестора) коштів у сумі 3,92 млн грн, в якості компенсації витрат, понесених підприємством на виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, що становить 1% від розрахованої орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування.

Таким чином, внаслідок застосування Агентством при розрахунку орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проєкту «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» не обґрунтовано нижчого показника для визначення вартості будівництва окремих складових елементів об'єкта інвестування, зокрема приміщень пункту швидкої допомоги та підземного паркінгу, ніж передбачено у відповідному листі Мінрегіонрозвитку, занижено бюджет проєкту / розмір інвестиції в інфраструктуру міста Києва **на 18,71 млн грн**, що, в свою чергу, призвело до недоотримання підприємством в 2021 році доходів у сумі **187,06 тис. гривень**.

2. Проведеним дослідженням фінансово-економічних моделей інвестиційних проєктів, які включені Агентством до розроблених та погоджених передпроектних пропозицій, встановлено, що у фінансових моделях розраховано та відображено інформацію щодо розміру витрат, які прогнозовано має понести інвестор в ході реалізації інвестиційного проєкту.

Зокрема, за результатами проведеного аналізу розроблених Агентством фінансово-економічних моделей по інвестиційним проєктам «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі», «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі» та «Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі» встановлено, що до фінансових моделей, між іншого, включено інформацію щодо розміру витрат на будівництво, облаштування, оздоблення приміщень об'єкта інвестування (див. таблиця 2).

Таблиця 2

Інформація щодо вартості витрат на будівництво, облаштування, оздоблення об'єкта інвестування, що відображена у фінансово-економічній моделі інвестиційного проєкту

(тис. грн)

№ з/п	Назва інвестиційного проєкту / об'єкта інвестування	Вартість витрат на будівництво об'єкта інвестування	Вартість витрат на облаштування, оздоблення об'єкта інвестування
1	Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі	189978,12	70509,24
2	Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі	34265,46	21069,30
3	Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі	66235,22	18082,13
	Разом	290478,8	109660,67

Слід відмітити, що згідно п.12 Методики виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, затвердженої наказом КП «Київське інвестиційне агентство» від 07.08.2019 № 65-ОД, у **фінансовій моделі інвестиційного проєкту розкривається інформація про бюджет проєкту (розмір інвестиції, розмір витрат на будівництво, реконструкцію, реставрацію, створення, облаштування, впровадження тощо об'єкта інвестування та розмір фіксованих платежів, пов'язаних із участю інвестора в інвестиційному конкурсі).**

Відповідно до п.17 Методики до фінансової моделі інвестиційного проєкту включається підсумковий результат розрахунку (розмір інвестиції), матеріали розрахунків зберігаються в



робочому файлі проєкту в КП «Київське інвестиційне агентство».

Отже, виходячи з Методики розміри витрат, які розраховані та відображені Агентством у фінансово-економічних моделях вищезазначених інвестиційних проєктів, є складовими елементами з яких формується бюджет проєкту (розмір інвестиції).

Разом з тим, проведеним аналізом бюджетів проєктів, складених Агентством під час виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, встановлено, що до орієнтовних бюджетів реалізації вищенаведених інвестиційних проєктів Агентством включено лише розмір витрат на будівництво об'єкта інвестування, при цьому, інших розрахованих та відображених у фінансово-економічних моделях проєктів показників витрат, зокрема щодо облаштування, оздоблення об'єкта інвестування, при формуванні бюджету проєкту не взято до уваги, чим, на думку аудиторів, занижено вартість реалізації проєктів, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва та призвело, в окремих випадках, до недоотримання підприємством доходів.

Зауважимо, що за умови включення до орієнтовної вартості реалізації інвестиційних проєктів всіх розрахованих Агентством та відображених у фінансових моделях показників витрат, пов'язаних з будівництвом, облаштуванням та оздобленням об'єкта інвестування, бюджет вищенаведених 3 інвестиційних проєктів та, як наслідок, розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва становив би на рівні 400,14 млн грн, що **на 109,66 млн грн** більше від фактично визначених Агентством.

Крім того, враховуючи наявність вищезазначених розрахованих показників, Агентство, на думку аудиторів, від реалізації результатів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проєкту «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі» мало можливість у 2021 році отримати доходів у сумі 2604,87 тис. грн, що **на 705,09 тис. грн** більше від фактично отриманих підприємством.

Відмітимо, що зазначений проєкт на підставі розроблених Агентством передпроєктних пропозицій було реалізовано через інвестиційний конкурс в 2021 році (інвестиційний договір від 31.12.2021 № 050-13/i/227), при цьому, Агентством отримано від переможця інвестиційного конкурсу (інвестора) коштів у сумі 1899,78 тис. грн (1% від визначеної в бюджеті проєкту орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування).

По реалізованим інвестиційним проєктам «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі» (інвестиційний договір від 08.07.2021 № 050-13/i/222) та «Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі» (інвестиційний договір від 28.12.2023 № 050-13/i/231) переможці інвестиційних конкурсів (інвестори) здійснювали Агентству компенсацію витрат, понесених на виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, на підставі наданих підприємством кошторисних розрахунків, розмір яких становив більше 1% від орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування.

Слід відмітити, що Агентством на письмовий запит аудиторів надано до аудиту інформацію, що вартість оздоблення в проєктах по будівництву загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10, будівництву дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66, будівництву медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А розраховувалась на підставі орієнтовної середньої вартості оздоблення приміщення, взятої з мережі «Інтернет».

Запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) та лист Агентства від 29.11.2023 № 050/30-661 в додатках.

При цьому, Агентством не надано до аудиту відповідних матеріалів розрахунків на підставі яких спеціалістами підприємства визначено та включено до фінансово-економічних моделей інвестиційних проєктів показники розміру витрат на облаштування та оздоблення об'єкта інвестування.

В свою чергу, вважаємо за доцільне зазначити, що оздоблювальні роботи відносяться до фінального етапу в процесі будівництва.

Тобто оздоблювальні роботи можна вважати одним із складових етапів у процесі



здійснення інвестором будівництва об'єкта інвестування, при цьому, беручи до уваги проведені Агентством розрахунки їх вартості, результат яких включено до фінансових моделей проєктів, економічно доцільним, на думку аудиторів, було б враховувати розмір вартості таких робіт при формуванні орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проєкту.

Зауважимо, що Агентство при визначенні вартості реалізації інвестиційного проєкту «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі», на підставі даних розроблених техніко-економічних показників об'єкта інвестування, здійснювало розрахунок вартості витрат на виготовлення / влаштування заблокованих тимчасових споруд площею 210 м² та окремо розраховувало вартість їх внутрішнього оздоблення, при цьому, результати таких розрахунків було включено Агентством до орієнтовного бюджету проєкту та відповідно визначено розмір інвестиції.

Також аналогічні розрахунки вартості витрат на виготовлення / влаштування заблокованих тимчасових споруд та їх внутрішнє оздоблення, які включались до орієнтовного бюджету реалізації проєкту, здійснювались Агентством по інвестиційному проєкту «Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога».

При здійсненні вказаних розрахунків Агентство керувалось орієнтовною вартістю складових об'єкта інвестування наявною в мережі «Інтернет».

3. В ході аудиту встановлено, що вартісні показники витрат на будівництво, облаштування, створення тощо об'єктів інвестування, відповідно до яких здійснювалось формування орієнтовного бюджету реалізації проєкту та які включались до фінансової моделі проєкту, розраховувались Агентством на підставі даних Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, викладених у відповідних наказах та листах, та інформації / даних взятих з мережі «Інтернет» тощо.

Зокрема, Агентство при розрахунку орієнтовної вартості будівництва об'єктів інвестування керувалось даними Мінрегіонрозвитку щодо опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджується на території України, наведеними в листі від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 станом на 01.10.2018 року.

Відмічається, що відповідно до п.21 Методики виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, затвердженої наказом КП «Київське інвестиційне агентство» від 07.08.2019 № 65-ОД, при розрахунку витрат враховується вплив інфляції. Прогнозний рівень інфляції визначається з урахуванням офіційно оприлюдненої інформації Кабінету Міністрів України або Національного банку України на момент складання фінансової моделі.

Слід зауважити, що Агентством у 2023 році при розрахунку орієнтовного бюджету реалізації проєктів по будівництву об'єктів інвестування здійснювалось застосування індексу інфляції відносно до визначеної Мінрегіонрозвитку станом на 01.10.2018 року опосередкованої вартості будівництва.

Так, Агентством орієнтовний бюджет по інвестиційним проєктам «Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі», «Будівництво дошкільного навчального закладу на земельній ділянці по вул. Мокрій, 7-А у Солом'янському районі» та «Реконструкція будівель / споруд КНП «Олександрівська клінічна лікарня м. Києва» з будівництвом гаража (паркінгу) на вул. Шовковичній, 39/1 у Печерському районі» було розраховано з урахуванням інфляції на рівні 33,83 тис. грн за будівництво 1 м² об'єкта інвестування.

При здійсненні даного розрахунку Агентством взято до уваги показник опосередкованої вартості на рівні 21,687 тис. грн за 1 м², що наведений в таблиці 5 вищезазначеного листа Мінрегіонрозвитку, та застосовано до зазначеної вартості індекс інфляції у розмірі 155,982%.

Зазначимо, що розроблені та погоджені передпроєктні пропозиції по вищенаведеним інвестиційним проєктам у 2023 році передавались Агентством до Департаменту економіки та інвестицій для організації та проведення відповідних інвестиційних конкурсів. В подальшому через інвестиційний конкурс було реалізовано два інвестиційних проєкти щодо будівництва



дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 та вул. Мокрій, 7-А.

Разом з тим, слід відмітити, що Агентством при здійсненні розрахунку орієнтовного бюджету реалізації по інвестиційним проектам «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі», «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» та «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі» не враховувався вплив інфляції.

Орієнтовну вартість будівництва зазначених об'єктів інвестування було розраховано Агентством на рівні показника опосередкованої вартості - 21,687 тис. грн за 1 м², наведеної Мінрегіонрозвитку станом на 01.10.2018 року.

Зауважимо, що вказані інвестиційні проекти на підставі розробленого Агентством передінвестиційного пакету документів (передпроектних пропозицій, техніко-економічних показників об'єкта інвестування тощо) було реалізовано у 2021 році через проведені інвестиційні конкурси.

При цьому, Агентством визначено орієнтовний бюджет реалізації вищезазначених 3 інвестиційних проектів на рівні 616,18 млн грн (розмір інвестиції, розмір витрат на будівництво об'єктів інвестування) та отримано від переможців інвестиційних конкурсів (інвесторів) коштів у сумі 7,2 млн грн, в якості компенсації витрат, понесених підприємством на виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, а саме:

- бюджет проекту «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» визначено на рівні 391,94 млн грн, при цьому, Агентством отримано коштів від реалізації проекту у сумі 3,92 млн грн, що становить 1% від розрахованої орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування;

- бюджет проекту «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі» визначено на рівні 189,98 млн грн, при цьому, Агентством отримано коштів від реалізації проекту у сумі 1,9 млн грн, що становить 1% від розрахованої орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування;

- бюджет проекту «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі» визначено на рівні 34,26 млн грн, при цьому, Агентством отримано коштів від реалізації проекту у сумі 1,38 млн грн, що становить 4% від розрахованої орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування (суму компенсації, яку інвестором сплачено Агентству, визначено на підставі кошторисного розрахунку понесених витрат, пов'язаних із виконанням Агентством підготовчих (передінвестиційних) робіт по проекту, розмір яких становив більше 1% від орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування).

Поряд з цим, слід відмітити, що за умови застосування Агентством при розрахунку орієнтовної вартості будівництва зазначених об'єктів інвестування показників інфляції, відносно до наведеного в листі Мінрегіонрозвитку показника опосередкованої вартості (який слугував величиною для визначення розміру витрат на будівництво об'єкта інвестування), бюджет вищевказаних 3 інвестиційних проектів та, як наслідок, розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва становив би розрахунково на рівні 712,54 млн грн, що **на 96,36 млн грн** більше від фактично визначених Агентством (див. таблиця 3).

Водночас Агентство від результатів реалізації через інвестиційний конкурс проектів «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» та «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі» мало можливість у 2021 році розрахунково отримати доходів у сумі 6763,54 тис. грн (1% від орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування, розрахованої з урахуванням показника інфляції), що **на 944,38 тис. грн** більше від фактично отриманих підприємством.



Таблиця 3

Розрахунок орієнтовної вартості будівництва об'єктів інвестування із застосуванням інфляційних показників

(тис. грн)

№ з/п	Назва інвестиційного проєкту / об'єкта інвестування	Орієнтовна вартість будівництва об'єкта інвестування, розрахована Агентством	Дата проведення розрахунків, що наведена у фінансовій моделі проєкту	Показник інфляції (період за який застосовано)	Орієнтовна вартість будівництва об'єкта інвестування, розрахована з урахуванням показника інфляції
1	Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі	391937,75	28.07.2021	116,191% (01.01.2019 – 30.06.2021)	455396,39
2	Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі	189978,12	30.08.2021	116,307% (01.01.2019 - 31.07.2021)	220957,85
3	Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі	34265,46	01.06.2020	105,619% (01.01.2019 - 30.04.2020)	36190,83
	Разом	616181,33			712545,07

Таким чином, неврахування Агентством показників інфляції при здійсненні розрахунку орієнтовної вартості будівництва вищенаведених об'єктів інвестування вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва та призвело, в окремих випадках, до недоотримання підприємством доходів.

Крім того, в ході проведення аудиту встановлено, що Агентством у 2021 році при здійсненні доопрацювання умов інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації інвестиційного проєкту «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний» та повторному наданні до Департаменту економіки та інвестицій відповідного передінвестиційного пакету документів (зокрема, передпроектних пропозицій, пропозицій до умов конкурсу), необхідного для підготовки, організації та проведення нового інвестиційного конкурсу по вказаному об'єкту, не актуалізовано вартість складових елементів об'єкта інвестування, яка слугувала орієнтиром при формуванні бюджету реалізації проєкту (розміру витрат на створення / облаштування об'єкта інвестування).

Відмічається, що Агентством у 2020 році по інвестиційному проєкту «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний» було розроблено та в установленому порядку погоджено орієнтовні техніко-економічні показники, передпроектні пропозиції та пропозиції до умов інвестиційного конкурсу за об'єктом інвестування, в яких визначено орієнтовну вартість реалізації проєкту на рівні 7457,7 тис. грн, та передано їх до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки та організації інвестиційного конкурсу (лист від 11.03.2020 № 050/30-464).

На підставі розроблених та погоджених Агентством передпроектних пропозицій, 17.03.2020 року на засіданні постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, було затверджено умови інвестиційного конкурсу за проєктом «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний» (протокол № 129/2020).

В подальшому по даному інвестиційному проєкту було оголошено та проведено інвестиційний конкурс, який відповідно до протоколу засідання постійно діючої конкурсної комісії від 23.06.2021 № 142/2021 визнано таким, що не відбувся.

Поряд з цим, постійно діючою конкурсною комісією відповідно до п.5 зазначеного протоколу доручено Агентству доопрацювати умови інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті



«Молодіжний» та за результатами надати свої пропозиції для розгляду на засіданні комісії, з метою оголошення нового інвестиційного конкурсу.

Агентством на виконання п.5 протоколу засідання постійно діючої конкурсної комісії від 23.06.2021 № 142/2021 доопрацьовано умови інвестиційного конкурсу по зазначеному проєкту та передано їх листом від 16.07.2021 № 050/30-935 до Департаменту економіки та інвестицій, при цьому, орієнтовну вартість створення / облаштування об'єкта інвестування (бюджет реалізації проєкту) залишено на рівні здійснених розрахунків 2020 року (7457,7 тис. грн).

Слід відмітити, що виходячи з інформації наявної в розрахунках, наданих Агентством до аудиту, орієнтовний бюджет інвестиційного проєкту був розрахований з урахуванням орієнтовної вартості складових об'єкта інвестування на підставі даних взятих з мережі «Інтернет» станом на 09.01.2020 року.

Зауважимо, що за період з січня 2020 року по травень 2021 року показник індексу інфляції розрахунково склав 111,442%.

Таким чином, за умови актуалізації Агентством розрахованої станом на січень 2020 року вартості складових елементів об'єкта інвестування, при здійсненні доопрацювання умов інвестиційного конкурсу в червні-липні 2021 року, орієнтовний бюджет реалізації проєкту «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний» та, як наслідок, розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва становив би розрахунково на рівні 8311,0 тис грн, що **на 853,3 тис. грн** більше від фактично визначених Агентством.

Відмітимо, що зазначений проєкт на підставі розроблених Агентством передпроектних пропозицій було реалізовано через інвестиційний конкурс в 2021 році (інвестиційний договір від 28.12.2021 № 050-13/i/225), при цьому, Агентством отримано від переможця інвестиційного конкурсу (інвестора) коштів у сумі 577,82 тис. грн, в якості компенсації витрат, понесених підприємством на виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт (суму компенсації визначено на підставі наданого Агентством кошторисного розрахунку понесених витрат, розмір яких становив більше 1% від орієнтовної вартості будівництва об'єкта інвестування).

Зауважимо, що Агентством у 2023 році здійснювалась актуалізація вартості інвестиційних проєктів, по яким в попередніх періодах було розраховано бюджет реалізації, розроблено та погоджено передпроектні пропозиції та які, з певних причин, не були реалізовані на інвестиційних конкурсах, а саме:

- По інвестиційному проєкту «Облаштування тенісних кортів з технічною зоною у парку «Перемога» Агентством у 2021 році було розроблено та погоджено передпроектні пропозиції, які до Департаменту економіки та інвестицій передано листом від 24.09.2021 № 050/30-1218, орієнтовну вартість реалізації проєкту визначено на рівні 7483,87 тис. грн.

Інвестиційний конкурс із залучення інвестора до реалізації даного інвестиційного проєкту було оголошено 12.10.2021 року.

Постійно діючою конкурсною комісією на засіданні 16.11.2021 оголошено даний конкурс таким, що не відбувся, та доручено Агентству вивчити питання наявності зацікавленості щодо участі в інвестиційному конкурсі з боку потенційних інвесторів та у разі необхідності доопрацювати умови конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Облаштування тенісних кортів з технічною зоною у парку «Перемога».

У 2023 році Агентством повторно направлено до Департаменту економіки та інвестицій розроблені та погоджені передпроектні пропозиції по даному інвестиційному проєкту (лист від 05.07.2023 № 050/30-384), при цьому, орієнтовну вартість реалізації проєкту визначено на рівні 9880,94 тис. грн, що на 32% або 2397,07 тис. грн більш від попередньої вартості, визначеної станом на 2021 рік. Повторний інвестиційний конкурс по даному проєкту було оголошено 25.07.2023 року.

- По інвестиційним проєктам «Облаштування зони відпочинку біля озера «Віра», розташованого у Святошинському районі в межах м. Києва» та «Облаштування мотузкового



парку в парку «Юність» у Святошинському районі» Агентством у 2022 році було розроблено та погоджено передпроектні пропозиції, які до Департаменту економіки та інвестицій передано листами від 28.09.2022 № 050/30-441 та № 050/30-442.

Орієнтовну вартість реалізації інвестиційного проекту з облаштування зони відпочинку біля озера «Віра» було визначено на рівні 6935,5 тис. грн та проекту з облаштування мотузкового парку в парку «Юність» - 2960,14 тис. грн.

Інвестиційні конкурси із залучення інвесторів до реалізації даних інвестиційних проектів у 2022 році не оголошувались.

У 2023 році Агентством повторно направлено до Департаменту економіки та інвестицій розроблені та погоджені передпроектні пропозиції по даним інвестиційним проектам (листи від 04.07.2023 № 050/30-376 та № 050/30-377), при цьому, орієнтовну вартість реалізації проекту:

- з облаштування зони відпочинку біля озера «Віра» визначено на рівні 8322,6 тис. грн, що на 20% або 1387,1 тис. грн більш від попередньої вартості, визначеної у 2022 році;

- з облаштування мотузкового парку в парку «Юність» - 3552,16 тис. грн, що на 20% або 592,02 тис. грн більше від попередньої вартості, визначеної у 2022 році.

Інвестиційні конкурси по зазначеним інвестиційним проектам було оголошено 25.07.2023 року.

4. В ході аудиту проаналізовано розроблені техніко-економічні показники по об'єктам інвестування, матеріали розрахунків, на підставі яких Агентством визначалась вартість облаштування, виготовлення тощо складових елементів об'єктів інвестування та відповідно здійснювалось формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проектів.

При цьому, результати проведеного аналізу засвідчили, що в Агентства відсутні єдині критерії та підходи до визначення вартості складових об'єкта інвестування.

Зокрема, Агентством при формуванні бюджету реалізації по інвестиційним проектам «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі» та «Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова» здійснювався, між іншого, розрахунок вартості влаштування / виготовлення зблокованих тимчасових споруд, встановлення яких на об'єктах інвестування передбачено в розроблених передпроектних пропозиціях та техніко-економічних показниках проектів.

Слід зауважити, що розрахунок вартості складових елементів по вказаним об'єктам інвестування здійснювався Агентством в одному періоді, орієнтовно червень-вересень 2020 року (див. таблиця 4).

Водночас Агентство при здійсненні зазначеного розрахунку керувалось інформацією та даними щодо середньої вартості складових об'єкта інвестування, взятої з мережі «Інтернет».

Так, виходячи із дослідженої в мережі «Інтернет» інформації Агентством було визначено вартість влаштування / виготовлення 1 м² зблокованої тимчасової споруди по об'єкту інвестування, яка склала:

- по об'єкту «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі» на рівні **12,05 тис. грн за 1 м²** (загальна площа тимчасових споруд, які передбачено встановити на об'єкті, складає 210 м²);

- по об'єкту «Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова» на рівні **4,63 тис. грн за 1 м²** (загальна площа тимчасових споруд, які передбачено встановити на об'єкті, складає 75 м²).



Таблиця 4

Інформація щодо періоду в якому Агентством виконувались підготовчі (передінвестиційні) роботи для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту
(з дати включення проєкту до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, до дати передачі розробленого та погодженого передінвестиційного пакету документів по проєкту до Департаменту економіки та інвестицій для організації та проведення конкурсу)

Назва інвестиційного проєкту / об'єкта інвестування	Розпорядження КМДА щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту	Кошторисний розрахунок понесених Агентством витрат на виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по проєкту	Лист щодо передачі до Департаменту економіки та інвестицій розробленого та погодженого передінвестиційного пакету документів по проєкту для організації та проведення інвестиційного конкурсу
Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі	від 01.06.2020 № 787	від 18.06.2020	від 15.09.2020 № 050/30-1058
Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова	від 16.06.2020 № 864	від 19.06.2020	від 16.09.2020 № 050/30-1059

Таким чином, Агентством при розрахунку вартості аналогічних складових зазначених об'єктів інвестування, що здійснювався в одному періоді 2020 року, застосовано різні оціночні критерії, як наслідок, визначена за допомогою інформації з мережі «Інтернет» середня вартість влаштування / виготовлення 1 м² тимчасових зблокованих споруд, які передбачається встановити на об'єктах під час реалізації інвестиційних проєктів, суттєво різниться по об'єктам від 4,63 тис. грн до 12,05 тис. грн за 1 м².

Також слід відмітити, що Агентством при формуванні бюджетів реалізації проєктів в одних випадках здійснювався розрахунок вартості внутрішнього оздоблення вказаних тимчасових зблокованих споруд, як то по інвестиційним проєктам «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі» та «Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога», при цьому, в інших випадках, по об'єктах на яких передбачалося влаштування таких споруд, зазначені розрахунки Агентством не проводились (до прикладу, інвестиційні проєкти «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний», «Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі» та «Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова»), що також вказує на відсутність єдиних критеріїв та підходів до визначення вартості складових об'єкта інвестування, відповідно до яких формується бюджет проєкту та визначається розмір інвестиції.

Крім того, в ході аудиту встановлено, що Агентством при формуванні бюджетів реалізації інвестиційних проєктів в окремих випадках не здійснювався розрахунок вартості всіх складових елементів об'єкта інвестування.

Так, відповідно до розроблених та погоджених Агентством передпроектних пропозицій та техніко-економічних показників по інвестиційному проєкту «Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі» на об'єкті інвестування передбачається, між іншого, здійснити облаштування спортивних зон / майданчиків для гри волейбол, настільний теніс, петанк тощо.

За результатами проведеного дослідження встановлено, що Агентством при формуванні орієнтовного бюджету реалізації даного проєкту відповідно до передпроектних пропозицій та техніко-економічних показників об'єкта інвестування було розраховано вартість облаштування майданчиків для гри волейбол (поля 24 x 15 м²) та настільний теніс (8 од).

При цьому, Агентством не здійснено розрахунку та не включено до орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проєкту вартості облаштування 2 майданчиків для гри в петанк, чим занижено вартість реалізації проєкту, що, в свою чергу, вплинуло на розмір



залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва.

Відмітимо, що Агентством бюджет реалізації зазначеного інвестиційного проекту було визначено на рівні 2960,14 тис. грн. Проект на підставі розроблених Агентством передпроектних пропозицій реалізовано через інвестиційний конкурс в 2021 році (інвестиційний договір від 30.11.2021 № 050-13/i/223).

Слід зазначити, що в Агентстві, відповідно до функціональних завдань та обов'язків, розробкою передпроектних пропозицій, техніко-економічних показників, фінансових моделей тощо по інвестиційним проектам у періоді, що підлягав аудиту, займався відділ управління інвестиційними проектами.

Зазначений відділ здійснює свою діяльність на підставі відповідного Положення, затвердженого наказом Агентства від 01.02.2019 № 27-ОД.

При цьому, згідно зазначеного Положення до завдань та функцій відділу управління інвестиційними проектами, зокрема, належить:

- забезпечення підготовки інвестиційних проектів відповідно до порядку проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва;

- аналітичне оцінювання діючих та потенційних інвестиційних проектів;

- підготовка інвестиційних конкурсів відповідно до порядку, що включає в себе:

- збір та аналіз документів та інформації, необхідних для розробки та погодження передпроектних пропозицій,

- розробку передпроектних пропозицій та/або техніко-економічних показників інвестиційного проекту;

- розробку концептуальних архітектурно-планувальних рішень;

- розробку фінансової моделі інвестиційного проекту;

- розробку проекту умов інвестиційного конкурсу;

- супроводження погодження передпроектних пропозицій / техніко-економічних показників інвестиційного проекту тощо.

Відмічається, що начальник відділу управління інвестиційними проектами, відповідно до посадової інструкції, затвердженої наказом Агентства від 01.09.2019 № 27-ОД, організовує, контролює та забезпечує виконання підготовки інвестиційних конкурсів відповідно до порядку проведення інвестиційних конкурсів.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-ХІІ, Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів, затверджене рішенням Київської міської ради від 24.05.2007 № 528/1189, Положення про проведення інвестиційних конкурсів, затверджене рішенням Київської міської ради від 14.12.2023 № 7537/7578, Методика виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, затверджена наказом КП «Київське інвестиційне агентство» від 07.08.2019 № 65-ОД.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Передпроектні пропозиції по інвестиційним проектам, техніко-економічні показники об'єктів інвестування, фінансово-економічні моделі інвестиційних проектів, орієнтовні бюджети реалізації інвестиційних проектів, матеріали розрахунків на підставі яких визначалась орієнтовна вартість облаштування, виготовлення тощо складових об'єктів інвестування та здійснювалось формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проектів тощо.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

Працівники відділу управління інвестиційними проектами:

- начальник відділу Балунов А.В.;

- заступник начальника відділу / начальник відділу Токаренко В.О.;

- фахівець I категорії Масна І.О.;



- фахівець II категорії Баран М.О.;
- фахівець відділу Дрозд Ю.Ю.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

На запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) в.о. генерального директора Агентства Чорнієм Б.П. надано до аудиту наступні пояснення.

1. Орієнтовна вартість будівництва 1 м² підземного паркінгу в проєкті «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічна, 3 у Шевченківському районі» розраховувалась як орієнтовна середня вартість будівництва 1 м² підземного паркінгу, розрахована на підставі даних, отриманих в робочому порядку від забудовників в місті Києві.

2. Приміщення пункту швидкої допомоги в проєкті «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічна, 3 у Шевченківському районі» є по суті приміщенням паркінгу, відокремленого на першому поверсі, тому вартість будівництва 1 м² рахувалась як вартість будівництва 1 м² підземного паркінгу.

3. Вартість оздоблення в проєктах по будівництву загальноосвітньої школи на вул. Суздальська, 10, будівництву дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівська, 66, будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А розраховувалась на підставі орієнтовної середньої вартості оздоблення приміщення, взятої з мережі Internet.

Орієнтовної середньої вартість оздоблення не включається до орієнтовного бюджету проєкту, бо орієнтовний бюджет проєкту рахується виключно на підставі передпроектних пропозицій.

4. Майданчик для гри в петанк в проєкті «Облаштування парку сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі» являє собою рівну площадку, для якої не потрібно витрат на облаштування.

5. При підготовці пропозицій до інвестиційних конкурсів по проєктам «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний» та «Комплекс заходів з благоустрою та облаштування зупинок громадського транспорту в місті Києві (лот 30, 31) були використані актуальні дані по орієнтовній вартості об'єктів облаштування, взяті з мережі Internet.

При доопрацюванні вказаних проєктів бюджети не перераховувались, оскільки орієнтовна середня вартість об'єктів облаштування, взята з мережі Internet, не змінилась.

6. Орієнтовний бюджет проєктів по будівництву розраховується на підставі даних з Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, викладеного у відповідних наказах та листах.

Протягом 2021 та на початку 2022 років згадані листи та накази були актуальні, тому використовувались без застосування індексу інфляції.

Запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) та пояснення в.о. генерального директора Агентства Чорнія Б.П. від 29.11.2023 № 050/30-661 в додатках.

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ЗНАХІДКИ (назва, ЄДРПОУ)

-

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Зміст

1. Вжити заходів щодо внесення змін до Методики виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, затвердженої наказом Агентства від 07.08.2019 № 65-ОД, зокрема деталізовано прописати процес формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів, порядок та механізм застосування розцінок, цін, показників опосередкованої вартості будівництва, індексів інфляції тощо при здійсненні розрахунків складових об'єктів інвестування, відповідно до яких формується бюджет проєкту та визначається розмір інвестиції.

2. Наказом по підприємству визначити осіб, відповідальних за здійснення розрахунків / визначення вартості складових об'єктів інвестування, формування бюджетів реалізації інвестиційних проєктів тощо, та/або прописати зазначені обов'язки в посадових інструкціях таких осіб.

3. Розглянути можливість при формуванні орієнтовних бюджетів реалізації



	інвестиційних проєктів з будівництва об'єктів інвестування включення до них розрахованих та відображених у фінансово-економічних моделях показників витрат, які прогнозовано має понести інвестор на облаштування, оздоблення тощо об'єкта будівництва.			
Очікуваний результат	Налагодження системи контролю за процесом визначення вартості складових об'єктів інвестування, відповідно до яких здійснюється формування орієнтовних бюджетів реалізації інвестиційних проєктів та визначається розмір інвестиції. Збільшення доходів підприємства від провадження основної діяльності.			
СТАТИСТИКА (в тисячах грн)				
Назва показників	К-ть	Сума		
		Без втрат	З ризиком втрат	З втратами
1	2	3	4	5
Відомості про виявлені недоліки / проблеми (всього), з них щодо:	10	X		1836,53
Функціонування системи внутрішнього контролю	10	X		1836,53

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 4	
ПРОЦЕС	Визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, який сплачується переможцем інвестиційного конкурсу (інвестором).
ПЕРІОД ЗНАХІДКИ	2021 – 2023 роки
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ	
<p>Агентство, відповідно до розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), якими затверджено перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації проєктів, включених до такого переліку.</p> <p>В ході аудиту встановлено, що Агентством під час виконання зазначених підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам здійснювалось визначення розміру грошового внеску, який повинен сплатити переможець інвестиційного конкурсу (інвестор) на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.</p> <p>Водночас за результатами проведеного дослідження було встановлено, що в Агентства відсутні чіткі затверджені критерії та методика розрахунку, за якими здійснюється визначення розміру даного внеску.</p> <p>Відсутність чітких затверджених критеріїв та методики для розрахунку вищевказаного внеску, на думку аудиторів, дає можливість застосовувати його різний розмір, як у більшу, так і в меншу сторону, що, в свою чергу, створює ризик недоотримання міським бюджетом відповідних коштів від інвесторів на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.</p> <p>Ймовірність виникнення зазначених ризиків підтверджують результати проведеного аудиторами аналізу розмірів внесків, визначених Агентством по 17 об'єктах інвестування.</p> <p>Відмічається, що аудиторами проаналізовано розміри внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, які визначались Агентством під час виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам та були включені до затверджених постійно діючою конкурсною Комісією умов інвестиційних конкурсів, та співставлено їх з орієнтовною вартістю будівництва / облаштування об'єктів інвестування, розрахованою Агентством на підставі розроблених техніко-економічних показників об'єктів.</p>	



При цьому, результати проведеного аналізу показали наявність певної диспропорції у визначених Агентством розмірах внесків по об'єктах інвестування, зокрема, розміри внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по проєктах з будівництва об'єктів інвестування варіюються від 1,2% до 10,6% та по проєктах з облаштування об'єктів інвестування від 2,8% до 31,6% відносно розрахованої орієнтовної вартості будівництва / облаштування об'єкта інвестування.

Також слід відмітити, що проведений аналіз показав, що визначені Агентством розміри внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктах інвестування, в окремих випадках, є меншими за розмір компенсаційного платежу, який сплачується Агентству переможцем інвестиційного конкурсу (інвестором) за виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проєкту.

Зауважимо, що за результатами аналізу 17 інвестиційних проєктів вказані випадки встановлено по 8 об'єктах інвестування.

Таким чином, аналіз наявної інформації дає можливість зробити висновок, що процес визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктах інвестування має ряд прогалин та потребує вдосконалення, зокрема шляхом впровадження / затвердження чітких критеріїв та методики для його визначення / розрахунку.

ПРИЧИНИ

Процес визначення / розрахунку розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, який сплачується переможцем інвестиційного конкурсу (інвестором), нормативно чітко не врегульований в Положенні про порядок проведення інвестиційних конкурсів, затверженому рішенням Київської міської ради від 24.05.2007 № 528/1189, та/або у внутрішньо-розпорядчих документах Агентства.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризик, втрати)

Ризик недоотримання міським бюджетом коштів від інвесторів у вигляді внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

Відповідно до розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), якими затверджено перелік об'єктів, що потребують залучення інвестицій, Агентство визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації проєктів, включених до такого переліку.

Агентству відповідно до вказаних розпоряджень доручено розробити та погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції по об'єктам інвестування, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, після чого надати їх та пропозиції до умов конкурсу до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов інвестиційних конкурсів.

Відмічається, що на підставі розроблених та погоджених в установленому порядку техніко-економічних показників, передпроектних пропозицій по об'єктам інвестування Агентством здійснювалась підготовка пропозицій до умов інвестиційних конкурсів, які передавались до Департаменту економіки та інвестицій для подальшого винесення та затвердження на постійно діючій конкурсній Комісії.

Зауважимо, що Агентством протягом 2021 – 2023 років, згідно звітів про виконання ключових показників ефективності діяльності, підготовлено та надано для проведення інвестиційних конкурсів 21 передпроектну (передінвестиційну) пропозицію.

Проведеним аналізом підготовлених Агентством передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по інвестиційним проєктам, які передавались до Департаменту економіки та інвестицій для організації та проведення відповідних інвестиційних конкурсів, встановлено, що Агентством під час розроблення передпроектних пропозицій по об'єктам інвестування та пропозицій до умов інвестиційних конкурсів здійснювалось визначення розміру грошового внеску, який повинен сплатити переможець інвестиційного конкурсу (інвестор) на створення



соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

Зазначені кошти, згідно умов інвестиційного конкурсу, сплачуються переможцем конкурсу (інвестором) організатору конкурсу (Департаменту економіки та інвестицій), як правило, не пізніше 10 робочих днів з моменту набрання чинності інвестиційним договором.

Водночас відповідно до п.6.2.32 Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189 кошти, сплачені переможцем інвестиційного конкурсу на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, спрямовуються для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури.

Також у вказаному пункті Положення зазначено, що при визначенні обсягів компенсації замовнику підготовчих робіт витрат, пов'язаних із виконанням підготовчих робіт, та коштів на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, постійно діюча конкурсна Комісія враховує кошторисні розрахунки замовника підготовчих робіт, соціальну значимість об'єкта, наявність обтяжень та обмежень при здійсненні будівництва, реконструкції, реставрації тощо та інші індивідуальні особливості об'єкта та його місця розташування.

Зауважимо, що постійно діючою конкурсною Комісією при затвердженні умов відповідних інвестиційних конкурсів враховувались розроблені та надані Агентством пропозиції до умов конкурсу, зокрема, щодо розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, який повинен сплатити переможець конкурсу.

Слід відмітити, що згідно п.6.2.48 Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів від 24.05.2007 № 528/1189 одним з основних критеріїв для визначення переможця інвестиційного конкурсу є найкращі пропозиції, спрямовані на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста.

Відповідно до п.6.2.47 зазначеного Положення переможцем інвестиційного конкурсу визнається учасник, який запропонував найкращі умови здійснення інвестиційної діяльності, відповідно до умов конкурсу, виконав усі необхідні умови конкурсу та запропонував найкращі пропозиції, спрямовані на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста.

Відмічається, що в 2021 – 2023 роках за розробленими Агентством передпроектними пропозиціями по об'єктах інвестування було укладено 12 інвестиційних договорів, за якими внески інвесторів до міського бюджету на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва склали 18,56 млн гривень.

В ході аудиту проведено дослідження процесу визначення / розрахунку Агентством розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктам інвестування.

При цьому, результати проведеного дослідження засвідчили, що в Агентства відсутні чіткі затверджені критерії та методика розрахунку за якими здійснюється визначення розміру даного внеску.

Зокрема, аудиторами, з метою з'ясування яким чином Агентством при розробленні передпроектних пропозицій по об'єктам інвестування та пропозицій до умов інвестиційних конкурсів визначався / розраховувався розмір внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, надано керівництву підприємства відповідний запит.

Запит аудиторів від 11.10.2023 № 1 (вх. № 050/30/328) в додатках.

На вказаний запит керівництвом Агентства листом від 18.10.2023 № 050/30-558 надано аудиторам інформацію, з якої слідує, що внесок на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, який сплачується переможцем інвестиційного конкурсу, визначається / обчислюється на основі фінансово-економічної моделі, яка враховує окупність проекту, кон'юнктуру ринку, рентабельність облаштування / будівництва і надання послуг, а також затрати на реалізацію та обслуговування проекту.

Лист Агентства від 18.10.2023 № 050/30-558 в додатках.

Поряд з цим, слід зазначити, що Агентством в розробленій та затвердженій наказом



від 07.08.2019 № 65-ОД Методиці виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів визначено, що внесок на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва відноситься до фіксованих платежів (п.18 Методики).

Водночас із змісту п.12 наведеної Методики слідує, що інформація щодо розміру фіксованих платежів, пов'язаних із участю інвестора в інвестиційному конкурсі, розкривається у фінансовій моделі інвестиційного проєкту, яка за необхідністю включається до передпроектних пропозицій, що надаються організатору конкурсу.

Відмітимо, що фінансова модель інвестиційного проєкту, відповідно до п.14 Методики, включається до передпроектних пропозицій для інформування потенційних інвесторів про можливий очікуваний фінансовий результат реалізації інвестиції (інвестиційну привабливість проєкту).

В свою чергу, підготовка фінансової моделі, згідно п.15 Методики, включає збір й аналіз даних для її розрахунку, здійснення розрахунків, оформлення їх результатів.

Зауважимо, що проведений аналіз розроблених Агентством фінансово-економічних моделей інвестиційних проєктів засвідчив наявність в них відображеної інформації щодо розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, однак методика його розрахунку є незрозумілою.

Зокрема, у фінансово-економічних моделях інвестиційних проєктів та матеріалах до них не наведено розрахунків, на підставі яких Агентством було визначено розмір грошового внеску, який повинен сплатити переможець інвестиційного конкурсу на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

Також залишається незрозумілим якими вихідними даними керувалось Агентство або які наведені у фінансово-економічній моделі вартісні показники по об'єкту інвестування слугували основою для визначення / розрахунку зазначеного внеску.

Відсутність чітких затверджених критеріїв та методики для розрахунку вказаного внеску, на думку аудиторів, дає можливість застосовувати його різний розмір, як у більшу, так і в меншу сторону, що, в свою чергу, створює ризик недоотримання міським бюджетом відповідних коштів від інвесторів на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

Ймовірність виникнення зазначених ризиків підтверджують результати проведеного аудиторами аналізу розмірів внесків, визначених Агентством по 17 об'єктах інвестування.

Відмічається, що аудиторами в ході аудиту проаналізовано розміри внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, які визначались Агентством під час виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам та були включені до затверджених постійно діючою конкурсною Комісією умов інвестиційних конкурсів, та співставлено їх з орієнтовною вартістю будівництва / облаштування об'єктів інвестування, розрахованою Агентством на підставі розроблених техніко-економічних показників об'єктів.

При цьому, результати проведеного аналізу показали наявність певної диспропорції у визначених Агентством розмірах внесків по об'єктах інвестування, зокрема, розміри внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по проєктам з будівництва об'єктів інвестування варіюються від 1,2% до 10,6% та по проєктам з облаштування об'єктів інвестування від 2,8% до 31,6% відносно розрахованої орієнтовної вартості будівництва / облаштування об'єкта інвестування (див. таблиця 1).



Таблиця 1

Інформація щодо розмірів внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, визначених Агентством під час розроблення передпроектних пропозицій по об'єктах інвестування та пропозицій до умов інвестиційних конкурсів, які надавались Департаменту економіки та інвестицій для організації конкурсів та були погоджені / затверджені постійно діючою конкурсною Комісією

(тис. грн)

№ з/п	Назва інвестиційного проєкту / об'єкта інвестування	Орієнтовна вартість будівництва / облаштування об'єкта інвестування, визначена Агентством	Розмір внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, зазначений в умовах інвестиційного конкурсу	Відсоткове співвідношення розміру внеску до орієнтовної вартості будівництва / облаштування об'єкта інвестування
1	Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова	3689,70	200,0	5,4%
2	Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі	4296,15	200,0	4,7%
3	Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі	2960,14	500,0	16,9%
4	Облаштування дитячого спортивно-ігрового парку на території парку «Совки» у Святошинському районі	948,18	300,0	31,6%
5	Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний»	7457,70	500,0	6,7%
6	Комплекс заходів з благоустрою та облаштування зупинок громадського транспорту в місті Києві (Лот 30)	9486,90	266,25	2,8%
7	Комплекс заходів з благоустрою та облаштування зупинок громадського транспорту в місті Києві (Лот 31)	7589,52	213,0	2,8%
8	Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога»	9880,94	600,0	6,1%
9	Облаштування зони відпочинку біля озера «Віра», розташованого у Святошинському районі	8322,6	600,0	7,2%
10	Облаштування мотузкового парку в парку «Юність» в Святошинському районі	3552,16	600,0	16,9%
11	Облаштування центру пляжного волейболу, пляжного футболу та інших пляжних видів спорту на острові Долобецький	24365,16	3000,0	12,3%
12	Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі	34265,46	2500,0	7,3%
13	Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі	189978,12	2300,0	1,2%
14	Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі	391937,75	7180,83*	1,8%
15	Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі	66235,22	3200,0	4,8%



16	Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Кудряшова, 7-А Солом'янського району	120765,96	4000,0	3,3%
17	Реконструкція будівель/споруд комунального некомерційного підприємства «Олександрівська клінічна лікарня м. Києва» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з будівництвом гаража (паркінгу) на вул. Шовковичний, 39/1 у Печерському районі	470885,76	50000,0	10,6%

**Розмір внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, з урахуванням позиції Агентства, було визначено на підставі вартості права користування земельною ділянкою під нежитловими будівлями по вул. Зоологічній, 3, яка визначена відповідно до звіту про оцінку вартості об'єкта нерухомості (протокол засідання постійно діючої конкурсної Комісії від 01.09.2021 № 144/2021).*

Також слід відмітити, що проведений аналіз показав, що визначені Агентством розміри внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктах інвестування, в окремих випадках, є меншими за розмір компенсаційного платежу, який повинен сплатити Агентству переможець інвестиційного конкурсу з яким укладено інвестиційний договір за понесені витрати по виконанню підготовчих (передінвестиційних) робіт за інвестиційним проектом.

Зауважимо, що за результатами аналізу 17 інвестиційних проектів вказані випадки встановлено по 8 об'єктах інвестування (див. рис. 1).

Аналіз розмірів платежів, визначених в умовах інвестиційного конкурсу, які повинен сплатити переможець конкурсу з яким укладено інвестиційний договір

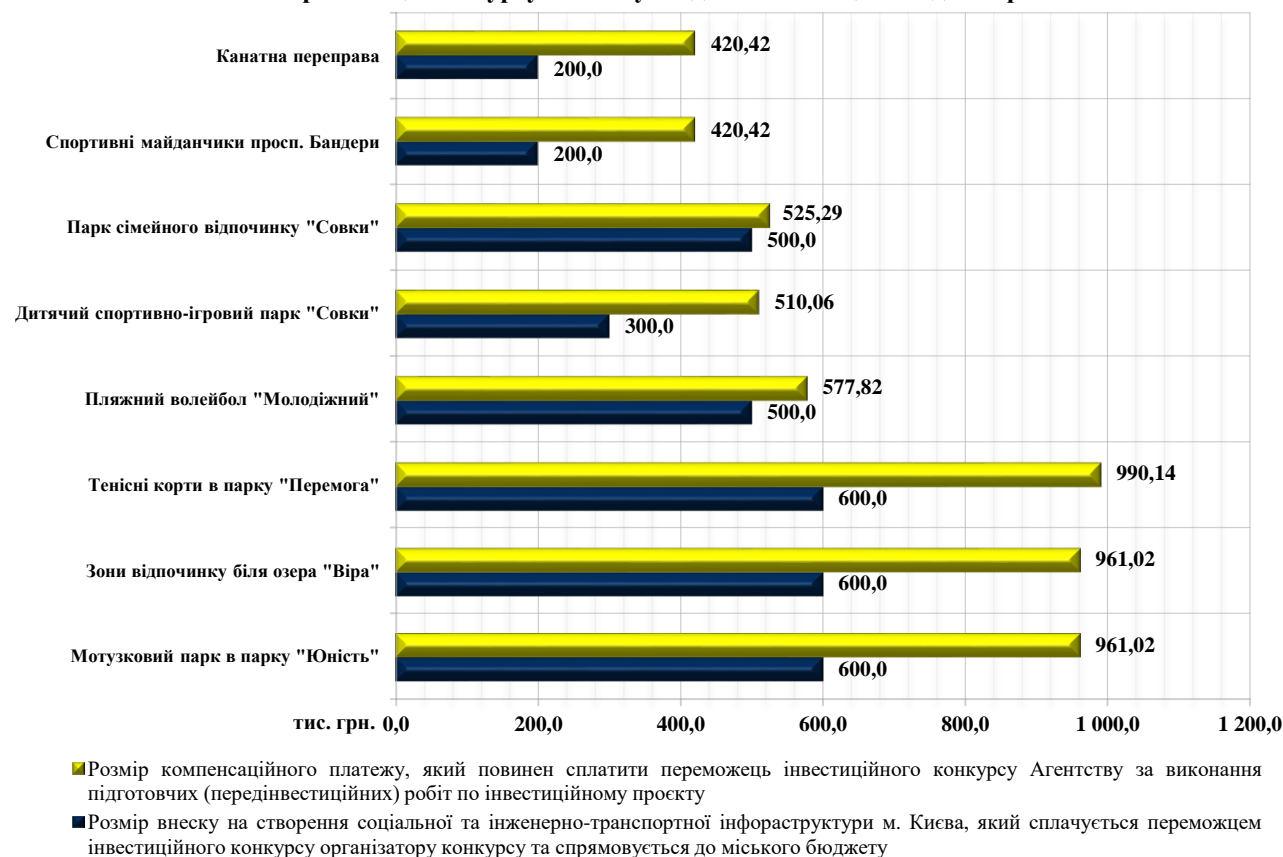


Рис. 1

Таким чином, аналіз наявної інформації дає можливість зробити висновок, що процес визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктах інвестування має ряд прогалин та потребує вдосконалення, зокрема шляхом впровадження / затвердження чітких критеріїв та методики



для його визначення / розрахунку.

Слід відмітити, що Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів, затверджене рішенням Київської міської ради від 24.05.2007 № 528/1189, в якому передбачено сплату переможцем інвестиційного конкурсу внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва втратило чинність у грудні 2023 року, в зв'язку з прийняттям та затвердженням Київською міською радою нового Положення про проведення інвестиційних конкурсів від 14.12.2023 № 7537/7578.

При цьому, в новому Положенні про проведення інвестиційних конкурсів від 14.12.2023 № 7537/7578 відсутнє поняття «внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва», натомість запроваджено нове поняття «інвестиційний внесок».

Так, відповідно до Положення про проведення інвестиційних конкурсів, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.12.2023 № 7537/7578, інвестиційний внесок - це платіж, що здійснюється інвестором за право реалізації інвестиційного проекту. Інвестиційний внесок сплачується до бюджету міста Києва та спрямовується до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва.

Водночас слід відмітити, що критерії та методика, за якими має здійснюватися визначення / розрахунок розміру вказаного інвестиційного внеску, в зазначеному Положенні не наведені.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів, затверджене рішенням Київської міської ради від 24.05.2007 № 528/1189, Положення про проведення інвестиційних конкурсів, затверджене рішенням Київської міської ради від 14.12.2023 № 7537/7578, Методика виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, затверджена наказом КП «Київське інвестиційне агентство» від 07.08.2019 № 65-ОД.

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Розроблені та затверджені передпроектні пропозиції з техніко-економічними показниками по об'єктам інвестування, пропозиції до умов інвестиційних конкурсів, затверджені постійно діючою конкурсною Комісією умови інвестиційних конкурсів, фінансово-економічні моделі інвестиційних проектів, орієнтовні бюджети реалізації інвестиційних проектів тощо.

ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ

В.о. генерального директора Авраменко Є.П., в.о. генерального директора Чорній Б.П., начальник відділу управління інвестиційними проєктами Балунов А.В., заступник начальника відділу / начальник відділу управління інвестиційними проєктами Токаренко В.О., заступник начальника відділу управління інвестиційними проєктами Дрозд Ю.Ю.

ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ

На запит аудиторів від 11.10.2023 № 1 (вх. № 050/30/328) в.о. генерального директора Агентства Чорнієм Б.П. надано до аудиту наступні пояснення.

Внесок на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, який сплачується переможцем інвестиційного конкурсу, визначається / обчислюється на основі фінансово-економічної моделі, яка враховує окупність проекту, кон'юнктуру ринку, рентабельність облаштування / будівництва і надання послуг, а також затрати на реалізацію та обслуговування проекту.

Запит аудиторів від 11.10.2023 № 1 (вх. № 050/30/328) та пояснення в.о. генерального директора Агентства Чорнія Б.П. від 18.10.2023 № 050/30-558 в додатках.

КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ЗНАХІДКИ (назва, ЄДРПОУ)

-

РЕКОМЕНДАЦІЇ



Зміст	<p>1. Розробити та затвердити на підприємстві критерії та методику, за якими здійснюватиметься визначення / розрахунок розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва / інвестиційного внеску або ініціювати внесення відповідних змін до Положення про проведення інвестиційних конкурсів, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.12.2023 № 7537/7578.</p> <p>При розробленні критеріїв та методики розрахунку розглянути можливість впровадження мінімального відсоткового розміру вказаного внеску відносно до розрахованої орієнтовної вартості будівництва / облаштування тощо об'єкта інвестування або визначити, що розмір внеску повинен бути не меншим за розмір компенсаційного платежу, який сплачується Агентству переможцем інвестиційного конкурсу з яким укладено інвестиційний договір за виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проєкту.</p> <p>2. Наказом по підприємству визначити осіб, відповідальних за здійснення визначення / розрахунку розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва / інвестиційного внеску, та/або прописати зазначені обов'язки в посадових інструкціях таких осіб.</p>			
Очікуваний результат	<p>Запровадження чіткого механізму для визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва / інвестиційного внеску, який сплачується переможцем інвестиційного конкурсу з яким укладено інвестиційний договір.</p> <p>Збільшення надходжень коштів до міського бюджету від сплати інвесторами внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва / інвестиційних внесків.</p>			
СТАТИСТИКА (в тисячах грн)				
Назва показників	К-ть	Сума		
		Без втрат	З ризиком втрат	З втратами
1	2	3	4	5
Відомості про виявлені недоліки / проблеми (всього), з них щодо:	1	X		
Функціонування системи внутрішнього контролю	1	X		

АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 5	
ПРОЦЕС	Компенсація Агентству понесених витрат зі сплати земельного податку за користування земельною ділянкою.
ПЕРІОД ЗНАХІДКИ	2022 рік
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ	
<p>Агентством протягом 2022 року здійснювалось нарахування компенсації земельного податку власникам нежитлових приміщень, які спільно з підприємством використовують будівлю та земельну ділянку по вул. Терещенківська, 11-А, в розмірі меншому ніж фактично понесено витрат з його сплати.</p> <p>Здійснення вказаних господарських операцій фактично призвело до недоотримання Агентством відповідних компенсаційних доходів та покриття за рахунок власних коштів витрат сторонніх суб'єктів господарювання зі сплати земельного податку у сумі 8,11 тис. гривень.</p>	
ПРИЧИНИ	
Агентством не вжито в 2022 році своєчасних заходів щодо внесення відповідних змін до договорів, на підставі яких власниками нежитлових приміщень здійснювалася компенсація підприємству витрат, понесених на оплату податку за користування земельною ділянкою по	



вул. Терещенківська, 11-А.

ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризика, втрати)

Недоотримання Агентством належної компенсації понесених витрат зі сплати земельного податку.

Покриття Агентством за рахунок власних коштів витрат сторонніх суб'єктів господарювання зі сплати земельного податку за користування земельною ділянкою по вул. Терещенківська, 11-А.

ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ

В ході аудиту встановлено, що за Агентством на праві постійного користування закріплено земельну ділянку по вул. Терещенківська, 11-А, 11-Б, 11-В загальною площею 0,3179 га (кадастровий номер 8000000000:76:051:0013), яка обліковується в складі нематеріальних активів підприємства на рахунку 122 «Права користування майном».

Також встановлено, що на вказаній земельній ділянці розташована адміністративна будівля загальною площею 3822,7 м² (вул. Терещенківська, 11-А), з яких 3216 м² нежитлових приміщень знаходиться в господарському віданні Агентства та 606,7 м² перебуває у власності сторонніх суб'єктів господарювання (ФОП Новак І.В. – 343,9 м² та ТОВ «Легіс-Консалтинг» – 262,8 м²).

Відмічається, що Агентство як постійний користувач земельної ділянки, на якій розташовано зазначену будівлю, відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 (у редакції від 18.10.2018 № 1910/5974), зобов'язане сплачувати земельний податок.

Зокрема, в пп.269.1.1.2 п.269.1 ст.269 Податкового кодексу України визначено, що платниками плати за землю (земельного податку) є землекористувачі, яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності на правах постійного користування.

Водночас в пп.14.1.72 п.14.1 ст.14 Податкового кодексу України вказується, що земельний податок - це обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Відповідно до п.286.2 ст.286 Податкового кодексу України платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму плати за землю щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за встановленою формою, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

Також в п.286.6 ст.286 Податкового кодексу України передбачено, що за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні, з урахуванням прибудинкової території.

Зауважимо, що відповідно до п.287.3 ст.287 Податкового кодексу України податкове зобов'язання щодо плати за землю, визначене у податковій декларації на поточний рік, сплачується рівними частками власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

В ході аудиту встановлено, що Агентство протягом 2021 – 2023 років на підставі складених податкових декларацій, які подавались до відповідного контролюючого органу в 2021, 2022 та 2023 році, та наведених у них розрахунків податкових зобов'язань з плати за землю, здійснювало сплату земельного податку за використання вищенаведеної земельної ділянки.

В свою чергу, власники нежитлових приміщень, які знаходяться в будівлі по вул. Терещенківська, 11-А, відповідно до укладених з підприємством договорів, здійснювали



пропорційно займаній площі компенсацію Агентству частини понесених витрат зі сплати земельного податку за користування земельною ділянкою.

Аудиторами в ході проведення аудиту досліджено повноту нарахування власникам нежитлових приміщень компенсації частини понесених Агентством витрат зі сплати земельного податку.

При цьому, за результатами проведеного дослідження встановлено, що нарахування вказаного компенсаційного платежу протягом 2022 року власникам нежитлових приміщень ФОП Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» здійснювалось Агентством в розмірі меншому, ніж фактично було понесено витрат самим підприємством зі сплати земельного податку.

Відмічається, що Агентство відповідно до податкової декларації з плати за землю на 2022 рік (з урахуванням уточнень) та наведених в ній розрахунків, за частину земельної ділянки по вул. Терещенківська, 11-А площею 0,0415 га, яка використовується ФОП Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» для обслуговування та експлуатації власних нежитлових приміщень, зобов'язано за січень, лютий та червень-грудень 2022 року сплатити суму земельного податку в розмірі 89,18 тис. грн (9,91 тис. грн за місяць)*.

**Відповідно до рішення Київської міської ради від 13.09.2022 № 5450/5491, яким внесено зміни до рішення Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві», протягом березня-травня 2022 року нарахування земельного податку суб'єктам господарювання міста Києва не здійснювалось.*

Зауважимо, що згідно даних бухгалтерського обліку субрахунку 6418 «Розрахунки по інших податках (земля)» вказана сума взятих податкових зобов'язань зі сплати земельного податку за використання земельної ділянки по вул. Терещенківська, 11-А була нарахована та сплачена Агентством протягом 2022 - січня 2023 року в повному обсязі.

Відповідно понесені Агентством витрати по сплаті земельного податку за використання вищенаведеної земельної ділянки в розмірі 89,18 тис. грн підлягали компенсації зі сторони власників нежитлових приміщень, зокрема, ФОП Новак І.В. - 50,5 тис. грн (5,61 тис. грн за місяць) та ТОВ «Легіс-Консалтинг» - 38,68 тис. грн (4,3 тис. грн за місяць).

Разом з тим, аудиторами за результатами проведеного аналізу рахунків та актів компенсації, на підставі яких ФОП Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» здійснювалася компенсація Агентству понесених витрат зі сплати земельного податку, встановлено, що фактично Агентством протягом січня, лютого та червня-грудня 2022 року нараховано зазначеним власникам нежитлових приміщень компенсаційних платежів з оплати земельного податку в розмірі 81,07 тис. грн (9,01 тис. грн за місяць), що на 8,11 тис. грн менше ніж понесено витрат самим підприємством.

Відмітимо, що нараховану Агентством суму компенсації витрат з оплати земельного податку було сплачено власниками нежитлових приміщень протягом 2022 - січня 2023 року, зокрема, ФОП Новак - 45,91 тис. грн (5,1 тис. грн за місяць) та ТОВ «Легіс-Консалтинг» - 35,16 тис. грн (3,91 тис. грн за місяць).

Слід зазначити, що нарахування Агентством у 2022 році власникам нежитлових приміщень компенсації земельного податку здійснювалось на рівні визначених у податковій декларації на 2021 рік показників плати за землю.

При цьому, Агентством при здійсненні розрахунку вказаної компенсації для власників нежитлових приміщень не враховано збільшення розміру земельного податку за користування вищенаведеною земельною ділянкою по вул. Терещенківська, 11-А, яке фактично відбулося в 2022 році та було відображене підприємством у поданій податковій декларації за вказаний період.

Також слід зауважити, що господарські операції щодо нарахування у 2022 році власникам нежитлових приміщень компенсації земельного податку здійснювались Агентством на підставі укладених двосторонніх договорів про компенсацію частини витрат на оплату за користування земельною ділянкою, утримання (експлуатацію) нежитлового приміщення (далі - договори компенсації) від 19.02.2021 № 4 (ТОВ «Легіс-Консалтинг») та від 19.02.2021 № 5 (ФОП Новак І.В.).



Відповідно до умов вказаних договорів (п.5.7) власник приміщення компенсує Агентству на щомісячній основі частину витрат з оплати земельного податку згідно з підпунктами 1.1-1.3 та у порядку і у строки, визначені у підпунктах 2.1, 2.3, 2.4 договору.

Зокрема, в п.2.3 договорів компенсації визначено, що розмір частки експлуатаційних витрат, належної до компенсації, розраховується Агентством для власника приміщення, на підставі фактично понесених витрат, актів виконаних робіт, наданих послуг, інших документів обліку, які підтверджують фактичні експлуатаційні витрати Агентства.

Відмітимо, що у додатку № 1 до вказаних договорів сторонами зафіксовано розмір компенсації частини витрат Агентства з оплати земельного податку за місяць, яка для ФОП Новак І.В. склала 5100,77 грн та ТОВ «Легіс-Консалтинг» - 3906,97 грн.

Вказані розміри компенсації земельного податку були визначені сторонами договору виходячи з показників плати за землю наведених в податковій декларації на 2021 рік.

Разом з тим у 2022 році зазначені показники, виходячи з розрахунків наведених в податковій декларації з плати за землю на 2022 рік, збільшились та для власників нежитлових приміщень, що користуються земельною ділянкою по вул. Терещенківська, 11-А площею 0,0415 га, склала 9908,52 грн за місяць (для ФОП Новак І.В. - 5610,85 грн та для ТОВ «Легіс-Консалтинг» - 4297,67 грн).

Слід зазначити, що умовами договорів компенсації (абз.2 п.2.2) передбачено, що при виникненні необхідності у розширенні переліку та/або збільшенні вартості експлуатаційних витрат, Агентство надасть власнику приміщення відповідні розрахунки, підкріплені обґрунтовуючими документами (що обґрунтовують необхідність збільшення вартості та/або розширення переліку експлуатаційних витрат). Сторони договору не пізніше ніж протягом 15 робочих днів з дати надання Агентством вказаних розрахунків та документів, укладуть відповідну додаткову угоду до договору.

Зауважимо, що відповідно до ч.1 ст.629 Цивільного кодексу України договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Водночас ч.2 ст.193 Господарського кодексу України передбачено, що кожна сторона повинна вжити усіх заходів, необхідних для належного виконання нею зобов'язання, враховуючи інтереси другої сторони та забезпечення загальногосподарського інтересу.

Отже, виходячи з положень вищенаведених договорів розмір компенсації земельного податку для власників нежитлових приміщень ФОП Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» повинен був визначатися / розраховуватись Агентством на підставі фактично понесених витрат з його сплати.

Водночас враховуючи, що розмір земельного податку за користування земельною ділянкою по вул. Терещенківська, 11-А в 2022 році збільшився, то Агентство повинно було ініціювати та вжити організаційно-правових заходів щодо внесення відповідних змін до договорів компенсації (зокрема, шляхом укладання додаткової угоди), укладених в 2021 році із власниками нежитлових приміщень.

Таким чином, нежиття Агентством у 2022 році вищенаведених заходів призвело до недоотримання від власників нежитлових приміщень компенсації фактично понесених витрат зі сплати земельного податку у сумі 8,11 тис. гривень.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ

Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Податковий кодекс України, Положення про плату за землю в місті Києві, затверджене рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 (у редакції від 18.10.2018 № 1910/5974).

ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ

Податкові декларації з плати за землю на 2021, 2022, 2023 рік, договори про компенсацію частини витрат на оплату за користування земельною ділянкою, утримання (експлуатацію) нежитлового приміщення від 19.02.2021 № 4 та № 5, рахунки, акти компенсації витрат за 2022 рік, банківські виписки, оборотно-сальдові відомості по субрахунку 6418 «Розрахунки по інших податках (земля)» та 3772 «Розрахунки з іншими дебіторами» за 2022 – 2023 роки.



ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ				
Головний бухгалтер Труш Н.Г., заступник головного бухгалтера / головний бухгалтер Ластовенко О.І.				
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ				
На запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) в.о. генерального директора Агентства Чорнієм Б.П. надано до аудиту наступні пояснення.				
Протягом 2022 року Агентство виставляло ТОВ «Легіс-Консалтинг» та ФОП Новак І.В. рахунки на компенсацію земельного податку в розмірі, що визначений діючими на той момент договорами про компенсацію частини витрат на оплату за користування земельною ділянкою, утримання (експлуатацію) нежитлового приміщення від 19.02.2021 № 4 (з ТОВ «Легіс-Консалтинг») та від 19.02.2021 № 5 (з ФОП Новак І.В.).				
<i>Запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) та пояснення в.о. генерального директора Агентства Чорнія Б.П. від 29.11.2023 № 050/30-661 в додатках.</i>				
КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ЗНАХІДКИ (назва, ЄДРПОУ)				
-				
РЕКОМЕНДАЦІЇ				
Зміст	<p>1. Здійснити донарахування власникам нежитлових приміщень ФОП Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» недоотриманої Агентством компенсації фактично понесених у 2022 році витрат зі сплати земельного податку за користування земельною ділянкою по вул. Терещенківська, 11-А у сумі 8,11 тис. грн (з яких: ФОП Новак І.В. - 4,59 тис. грн та ТОВ «Легіс-Консалтинг» - 3,52 тис. грн), а також провести відповідну роботу із зазначеними суб'єктами господарювання щодо сплати ними вказаного компенсаційного платежу.</p> <p>2. Наказом по підприємству визначити осіб, відповідальних за здійснення контролю щодо повноти нарахування власникам нежитлових приміщень, орендарям, інвесторам тощо відповідних компенсаційних платежів з оплати земельного податку за користування земельними ділянками, що обліковуються в складі нематеріальних активів Агентства, та/або прописати зазначені обов'язки в посадовій інструкції відповідальної особи.</p>			
Очікуваний результат	<p>Посилення в Агентстві контролю за повнотою нарахування відповідних компенсаційних платежів власникам нежитлових приміщень, орендарям, інвесторам тощо.</p> <p>Отримання від власників нежитлових приміщень належної компенсації витрат, понесених на сплату земельного податку.</p>			
СТАТИСТИКА (в тисячах грн)				
Назва показників	К-ть	Сума		
		Без втрат	З ризиком втрат	З втратами
1	2	3	4	5
Відомості про виявлені недоліки / проблеми (всього), з них щодо:	1	X		
Функціонування системи внутрішнього контролю	1	X		
Відомості про виявленні порушення (всього), з них:	2	X		8,11
Порушення, що призвели до втрат фінансових і матеріальних ресурсів	2	X	X	8,11



АУДИТОРСЬКА ЗНАХІДКА № 6	
ПРОЦЕС	Проведення претензійно-позовної роботи з контрагентами-боржниками.
ПЕРІОД ЗНАХІДКИ	2021 – 2023 роки
КОРОТКИЙ ЗМІСТ ЗНАХІДКИ	
Агентством не забезпечено в межах строку позовної давності вжиття відповідних претензійно-позовних заходів щодо стягнення з Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» дебіторської заборгованості у загальній сумі 76,51 тис. грн, яка виникла в результаті невідшкодування вказаними контрагентами у 2016 році експлуатаційних та комунальних витрат, фактично понесених підприємством по утриманню належних їм на праві власності нежитлових приміщень, що призвело до втрати активів на вказану суму.	
ПРИЧИНИ	
Непроведення Агентством з контрагентами-боржниками своєчасної претензійно-позовної роботи щодо стягнення наявної перед підприємством дебіторської заборгованості з компенсації експлуатаційних та комунальних витрат.	
ВПЛИВ ЗНАХІДКИ (ризика, втрати)	
Недоотримання Агентством належних надходжень від здійснення господарської діяльності у сумі 76,51 тис. гривень.	
ДЕТАЛІ ЗНАХІДКИ	
<p>В ході аудиту досліджено стан проведення Агентством розрахунків з сторонніми суб'єктами господарювання (орендарями, власниками приміщень тощо) щодо компенсації підприємству понесених експлуатаційних та комунальних витрат з утримання нежитлових приміщень, що знаходяться в будівлях по вул. Терещенківська, 11-А, 11-Б, 11-В (перебувають на балансі Агентства), та належать таким суб'єктам на праві власності або передані їм в орендне користування.</p> <p>За результатами проведеного дослідження встановлено, що згідно аналітичних даних бухгалтерського обліку по субрахунку 3772 «Розрахунки з іншими дебіторами» станом на 01.01.2021 перед фізичною особою Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг», які є власниками нежитлових приміщень в будівлі по вул. Терещенківська, 11-А, рахувалась прострочена дебіторська заборгованість у загальній сумі 76,51 тис. грн (Новак І.В. - 43,32 тис. грн та ТОВ «Легіс-Консалтинг» - 33,19 тис. грн).</p> <p>Слід відмітити, що зазначена дебіторська заборгованість утворилась на кінець 2016 року в результаті невідшкодування вказаними контрагентами за укладеними з підприємством договорами від 01.02.2007 № 2П/07 (ТОВ «Легіс-Консалтинг») та від 15.11.2007 № 6П/07 (Новак І.В.) експлуатаційних та комунальних витрат, фактично понесених Агентством по утриманню нежитлових приміщень, які перебувають в їх власності, та сплаті земельного податку.</p> <p>Зауважимо, що протягом 2021 – 2023 років відшкодування / погашення вищенаведеної дебіторської заборгованості власниками нежитлових приміщень за вказаними договорами не здійснювалось (сума дебіторської заборгованості станом на 31.12.2023, згідно даних фінансової звітності підприємства, не змінилась).</p> <p>Проведеним аналізом своєчасності вжиття Агентством заходів щодо відшкодування / стягнення вказаної заборгованості з власників нежитлових приміщень встановлено, що підприємство в 2016 році листами від 16.06.2016 № 301-995, № 301-996 та від 27.12.2016 № 050/30-2066, № 050/30-2067 направляло Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» відповідні документи (рахунки-фактури, акти приймання-передачі наданих послуг, розрахунки тощо) для відшкодування експлуатаційних витрат та просило сплатити наявну заборгованість по невідшкодованим експлуатаційним витратам у загальній сумі 76,51 тис. грн, яка виникла через часткову оплату зазначеними контрагентами виставлених Агентством рахунків за</p>	



січень-серпень 2016 року.

Також встановлено, що Агентство в 2016 та 2017 році, у зв'язку з проведенням річної інвентаризації активів та зобов'язань, листами від 12.12.2016 № 050/30-1978-6, № 050/30-1978-7 та від 20.11.2017 № 050/30-1311-10, № 050/30-1311-11 направляло зазначеним контрагентам акти звірки взаємних розрахунків щодо підтвердження вказаної суми дебіторської заборгованості по невідшкодованим підприємству експлуатаційним та комунальним витратам.

В свою чергу, власники нежитлових приміщень Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг», у відповідь на вищенаведені листи, листами від 29.12.2016 № 09, від 06.12.2017 № 04 та від 06.12.2017 № 39/ЛК-12 повідомляли Агентство, що заперечують наявність даної дебіторської заборгованості та направляють підписані акти звірки взаємних розрахунків із зауваженнями.

Слід відмітити, що в подальшому Агентством відповідна претензійна та позовна робота з вказаними контрагентами щодо стягнення вищенаведеної дебіторської заборгованості, яка виникла за договорами від 01.02.2007 № 2П/07 та від 15.11.2007 № 6П/07, не проводилась.

Зокрема, Агентством на запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) не надано до аудиту відповідних підтверджуючих документів щодо проведення претензійно-позовної роботи з вищезгаданими контрагентами-боржниками.

Запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) та відповідь Агентства від 29.11.2023 № 050/30-661 в додатках.

Водночас проведеним аналізом укладених Агентством з ТОВ «Легіс-Консалтинг» та Новак І.В. договорів від 01.02.2007 № 2П/07 та від 15.11.2007 № 6П/07, за якими виникла дебіторська заборгованість з відшкодування підприємству понесених експлуатаційних та комунальних витрат по утриманню нежитлових приміщень, що належать на праві власності вказаним суб'єктам, встановлено наявність правових підстав для проведення такої роботи з даними контрагентами-боржниками.

Так, за результатами проведеного аналізу договору від 15.11.2007 № 6П/07, укладеного Агентством з фізичною особою Новак І.В., встановлено, що предметом договору є забезпечення Агентством, як балансоутримувачем будинку по вул. Терещенківська, 11-А, надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньопробудинкових приміщень спільного користування та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж спільного користування, освітлення місць загального користування, охорона будинку, вивезення побутових відходів), а співвласником будинку Новак І.В. - своєчасної оплати цих послуг у строки та на умовах, передбачених договором (п.1.1 договору).

В п.1.2 вказаного договору зазначено, що балансоутримувач надає послуги відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12.07.2005 № 560 «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій».

Розрахунковим періодом оплати послуг, умовами договору (п.2.1), визначено календарний місяць. Оплата послуг вноситься співвласником не пізніше 10 числа місяця, що настає за розрахунковим.

Послуги Агентства оплачуються у безготівковій формі, згідно наданих рахунків (п.2.2).

Співвласник зобов'язаний оплачувати послуги в установлені договором строки (п.3.2.1).

Співвласник несе відповідальність згідно із законодавством і договором за:

- несвоєчасне внесення платежів за послуги - шляхом сплати пені (п.4.1.1);
- порушення зобов'язань, встановлених договором і законодавством (п.4.1.2).

Також умовами вказаного договору (п.5.3) передбачено, що спори між сторонами розв'язуються шляхом переговорів або у судовому порядку.

В свою чергу, за результатами проведеного аналізу договору від 01.02.2007 № 2П/07, укладеного Агентством з ТОВ «Легіс-Консалтинг», встановлено, що в п.1.1 договору сторонами зазначено, що товариству належить право власності на нежитлові приміщення



п'ятого поверху будинку по вул. Терещенківська, 11-А площею 262,8 м².

Витрати по комунальним послугам (водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, електроенергія тощо) та експлуатаційні витрати несе Агентство.

Поряд з цим, ТОВ «Легіс-Консалтинг», згідно умов вказаного договору (п.1.2), пропорційно займаній площі компенсує експлуатаційні витрати, вартість комунальних послуг (водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, електроенергію тощо) за тарифами, що у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання, пропорційну частку витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі тощо, на підставі наданих Агентством рахунків.

Сплата експлуатаційних витрат по утриманню приміщень в яких розташовано ТОВ «Легіс-Консалтинг» здійснюється щомісяця не пізніше 10 числа поточного місяця на рахунок Агентства (п.1.5 договору).

Компенсація комунальних послуг (водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, електроенергія тощо) здійснюється ТОВ «Легіс-Консалтинг» незалежно від наслідків його господарської діяльності щомісячно не пізніше 26 числа поточного місяця на рахунок Агентства (п.1.7).

ТОВ «Легіс-Консалтинг», згідно умов договору (п.2.1), зобов'язане вносити платежі своєчасно і в повному обсязі, незалежно від наслідків господарської діяльності.

В свою чергу, п.3.1 договору передбачено, що при несплаті ТОВ «Легіс-Консалтинг» компенсації комунальних послуг та експлуатаційних витрат у встановлені строки впродовж 3 місяців з дня закінчення строку платежу, Агентство має право порушити справу в господарському суді про примусове стягнення заборгованості.

Також умовами договору (п.4.1) передбачено, що за несвоечасну сплату компенсації комунальних послуг та експлуатаційних витрат ТОВ «Легіс-Консалтинг» на користь Агентства сплачує пеню в розмірі 0,5% від суми заборгованості за кожний день прострочення, але не більше розміру, встановленого чинним законодавством України.

Спільні питання по даному договору розглядаються у встановленому законом порядку (п.4.2).

Зауважимо, що відповідно до ч.1 ст.629 Цивільного кодексу України договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Неналежне виконання сторонами зобов'язань за договором є порушенням вимог ст.526 Цивільного кодексу України та ст.193 Господарського кодексу України, згідно яких суб'єкти господарювання та інші учасники господарських відносин повинні виконувати господарські зобов'язання належним чином відповідно до закону, інших правових актів, умов договору, а за відсутності таких умов та вимог щодо виконання зобов'язання - відповідно до вимог, що у певних умовах звичайно ставляться.

Відмітимо, що відповідно до ч.1 ст.322 Цивільного кодексу України власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Водночас Законом України «Про відповідальність суб'єктів підприємницької діяльності за несвоечасне внесення плати за спожиті комунальні послуги та утримання прибудинкових територій» встановлено, що суб'єкти підприємницької діяльності, які використовують нежилі будинки і приміщення, належні їм на праві власності або орендовані ними на підставі договору, для провадження цієї діяльності сплачують комунальні послуги за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання та пропорційну частку витрат на утримання прибудинкової території (ч.1 ст.1 Закону).

Обов'язковою умовою договорів про надання комунальних послуг та утримання прибудинкових територій є забезпечення виконання зобов'язань відповідно до чинного законодавства України (ч.3 ст.1 Закону).

Зазначимо, що відповідно до ч.2 ст.193 Господарського кодексу України кожна сторона повинна вжити усіх заходів, необхідних для належного виконання нею зобов'язання,



враховуючи інтереси другої сторони та забезпечення загальногосподарського інтересу. Порушення зобов'язань є підставою для застосування господарських санкцій, передбачених цим кодексом, іншими законами або договором.

Разом з тим, слід зауважити, що відповідно до ч.1 ст.257 Цивільного кодексу України загальна позовна давність встановлюється тривалістю у три роки.

В ст.256 Цивільного кодексу України визначено, що позовна давність - це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу.

Відмітимо, що згідно ч.5 ст.261 Цивільного кодексу України перебіг позовної давності за зобов'язаннями з визначеним строком виконання починається зі спливом строку виконання.

За зобов'язаннями, строк виконання яких не визначений або визначений моментом вимоги, перебіг позовної давності починається від дня, коли у кредитора виникає право пред'явити вимогу про виконання зобов'язання.

Отже, враховуючи передбачені вищенаведеними договорами строки для здійснення розрахунків щодо компенсації Агентству понесених комунальних та експлуатаційних витрат з утримання нежитлових приміщень, які перебувають у власності Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг», та фактичне виставлення на оплату таких рахунків вказаним контрагентам протягом 2016 року, можна стверджувати про втрату підприємством на сьогоднішній день можливості для стягнення наявної дебіторської заборгованості в судовому порядку, у зв'язку із спливом строку позовної давності.

Зауважимо, що відповідно до пп.«а» пп.14.1.11 п.14.1 ст.14 Податкового кодексу України та п.4 Національного положення (стандарт) бухгалтерського обліку 10 «Дебіторська заборгованість», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 08.10.1999 № 237 (далі - П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість»), заборгованість за зобов'язаннями, щодо яких минув строк позовної давності вважається безнадійною дебіторською заборгованістю.

Відмічається, що відповідно до ч.1 ст.10 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» підприємства для забезпечення достовірності даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності зобов'язані проводити інвентаризацію активів і зобов'язань, під час якої перевіряються і документально підтверджуються їх наявність, стан і оцінка.

Поряд з цим, в пп.7.1 розділу III Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 № 879 (далі - Положення № 879), зазначається, що інвентаризація дебіторської та кредиторської заборгованостей полягає у звірці документів і записів у реєстрах обліку і перевірці обґрунтованості сум, відображених на відповідних рахунках, та оформлюється актом інвентаризації.

Під час проведення інвентаризації дебіторська і кредиторська заборгованості, відповідно до пп.7.3 розділу III Положення № 879, перевіряються щодо дотримання строку позовної давності, обґрунтованості сум, які обліковуються на рахунках обліку розрахунків з покупцями, замовниками, постачальниками, підрядниками тощо.

Слід відмітити, що Агентством за результатами проведення річної інвентаризації активів і зобов'язань у 2021 році вищезазначену дебіторську заборгованість перед Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» визнано простроченою.

Таким чином, результати проведеного аудиторями дослідження дають підстави зробити висновок, що Агентством незважаючи на наявність вищенаведених правових підстав не забезпечено в межах строку позовної давності вжиття відповідних претензійно-позовних заходів щодо стягнення з власників нежитлових приміщень Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» дебіторської заборгованості з компенсації експлуатаційних та комунальних витрат у загальній сумі 76,51 тис. грн, що призвело до втрати підприємством активів на вказану суму.

ПОВ'ЯЗАНІ НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ



<p>Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV, Закон України «Про відповідальність суб'єктів підприємницької діяльності за несвоєчасне внесення плати за спожиті комунальні послуги та утримання прибудинкових територій» від 20.05.1999 № 686-XIV, Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 10 «Дебіторська заборгованість», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 08.10.1999 № 237, Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затверджене наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 № 879.</p>				
ДОКУМЕНТИ, ДЕ ВИЯВЛЕНО ЗНАХІДКУ				
<p>Договори від 01.02.2007 № 2П/07 та від 15.11.2007 № 6П/07, укладені Агентством з ТОВ «Легіс-Консалтинг» та фізичною особою Новак І.В., оборотно-сальдові відомості по субрахункам 3772 «Розрахунки з іншими дебіторами» за 2021 – 2023 роки, матеріали річної інвентаризації активів і зобов'язань за 2021 та 2022 роки, фінансова звітність тощо.</p>				
ВІДПОВІДАЛЬНІ ПРАЦІВНИКИ, ЩО ПРИЧЕТНІ ДО ЗНАХІДКИ				
<p>Головний бухгалтер Жерліцина О.М., Труш Н.Г., заступник головного бухгалтера / головний бухгалтер Ластовенко О.І., заступник начальника юридичного відділу Каспрук Л.Д., провідний юрисконсульт / начальник юридичного відділу Городницький П.С.</p>				
ПОЯСНЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИХ ПРАЦІВНИКІВ				
<p>На запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) в.о. генерального директора Агентства Чорнієм Б.П. надано до аудиту наступні пояснення.</p> <p>З метою врегулювання питання стягнення дебіторської заборгованості з ТОВ «Легіс-Консалтинг» по договору від 01.02.2007 № 2П/07 в розмірі 33,19 тис. грн та з ФОП Новак І.В. по договору від 15.11.2007 № 6П/07 в розмірі 43,32 тис. грн Агентство зверталось листами щодо підписання відповідних документів та сплати зазначеної заборгованості.</p> <p>В той же час, вказана заборгованість не визнається контрагентами, підписані документи щодо її підтвердження у Агентства відсутні, а тому проведення претензійно-правової роботи було визнано недоцільним.</p> <p><i>Запит аудиторів від 21.11.2023 № 2 (вх. № 050/30/403) та пояснення в.о. генерального директора Агентства Чорнія Б.П. від 29.11.2023 № 050/30-661 в додатках.</i></p>				
КОНТРАГЕНТ ПРИЧЕТНИЙ ДО ЗНАХІДКИ (назва, ЄДРПОУ)				
<p>ТОВ «Легіс-Консалтинг» (32775551), Новак І.В. (2317519866).</p>				
РЕКОМЕНДАЦІЇ				
Зміст	<p>1. Активізувати проведення відповідної претензійної роботи з контрагентами-боржниками Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» щодо погашення / сплати ними наявної перед підприємством дебіторської заборгованості з компенсації експлуатаційних та комунальних витрат у загальній сумі 76,51 тис. гривень.</p> <p>У разі визнання Агентством даної дебіторської заборгованості безнадійною, вжити передбачених законодавством України заходів щодо її списання з активів підприємства.</p> <p>2. Розробити та затвердити на підприємстві порядок взаємодії між відділом бухгалтерського обліку та юридичним відділом щодо проведення претензійно-позовної роботи з контрагентами-боржниками.</p>			
Очікуваний результат	<p>Погашення / сплата контрагентами-боржниками наявної перед Агентством дебіторської заборгованості з компенсації експлуатаційних та комунальних витрат. Достовірність відображення в обліку вартості активів.</p>			
СТАТИСТИКА (в тисячах грн)				
Назва показників		К-ть	Сума	
			Без втрат	З ризиком втрат
1		2	3	4
Відомості про виявлені недоліки / проблеми (всього), з них щодо:		1	X	



Функціонування системи внутрішнього контролю	1	X		
Відомості про виявленні порушення (всього), з них:	2	X		76,51
Порушення, що призвели до втрат фінансових і матеріальних ресурсів	2	X	X	76,51

ЗВЕДЕНА СТАТИСТИКА (в тисячах гривень)				
Назва показників	К-ть	Сума		
		Без втрат	З ризиком втрат	З втратами
1	2	3	4	5
Відомості про виявлені недоліки/проблеми (всього), з них щодо:	22	X		1836,53
Функціонування системи внутрішнього контролю	16	X		1836,53
Виконання і досягнення цілей, визначених у стратегічних та річних планах	6	X		
Відомості про виявленні порушення (всього), з них:	4			84,62
Порушення, що призвели до втрат фінансових і матеріальних ресурсів	4	X	X	84,62



Висновок

Залучення інвестицій є важливим фактором для забезпечення сталого розвитку економіки та інфраструктури міста Києва.

Суттєву роль в даному процесі відіграє Агентство, основна діяльність якого полягає у виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів на об'єктах комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Здійснення вказаної діяльності сприяє залученню інвестиційних ресурсів в економіку міста та створенню нових інфраструктурних об'єктів, зокрема у сферах дозвілля, спорту, освіти, медицини, нерухомості тощо.

Слід відмітити, що у 2021 – 2023 роках за розробленими Агентством передпроектними пропозиціями було укладено 12 інвестиційних договорів, по яких очікуваний розмір інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва становить 728,72 млн гривень.

Крім того, інвесторами за вказаними договорами сплачено до міського бюджету грошових внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва у розмірі 18,56 млн гривень.

Водночас доходи підприємства від укладених інвестиційних договорів, у зазначеному періоді, склали 13,94 млн гривень.

Зауважимо, що джерелом доходів Агентства є отримані від переможців інвестиційних конкурсів (інвесторів) компенсаційні платежі за витрати, понесені підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам.

Аудиторами в ході аудиту проведено дослідження та надано оцінку ефективності здійснення Агентством основної статутної діяльності у 2021 – 2023 роках.

При цьому, результати аудиторських досліджень засвідчили, що загалом діяльність Агентства була спрямована на виконання статутних завдань, водночас в процесі реалізації окремих аспектів основної діяльності підприємством були допущені недоліки та порушення, які, на думку аудиторів, вплинули на розмір залучених інвестицій в розвиток інфраструктури міста Києва та повноту отримання доходів.

Загалом за результатами проведеного аудиту у різних аспектах провадження Агентством господарської діяльності виявлено недоліків та порушень на загальну суму 1,92 млн грн (з втратами - 84,6 тис. грн та неефективно з оціночними втратами - 1,84 млн грн).

Оцінка виконання основних фінансових показників діяльності та завдань

Результати проведеного аудиту засвідчили, що Агентство має суттєві проблеми з виконанням основних фінансових показників діяльності, які обумовлені як зовнішніми, так і внутрішніми причинами.

Так, Агентством у 2021 – 2023 роках значно недовиконано планових показників щодо отримання доходів від провадження основної діяльності - виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам, а саме:

- у 2021 році недовиконано на 4,32 млн грн (або 35%);
- у 2022 році - 12,71 млн грн (або 99%);
- у 2023 році - 9,62 млн грн (або 72%).

В цілому за вказаний період планові показники доходів від основної діяльності недовиконано Агентством на 26,65 млн грн (або 69%).

Зазначене недовиконання негативним чином вплинуло на фінансовий стан підприємства і призвело до збиткових результатів його діяльності в 2022 та 2023 роках.



Відмічається, що Агентством за результатами здійснення у 2021 – 2023 роках фінансово-господарської діяльності отримано:

- у 2021 році чистий прибуток в розмірі 110,1 тис. грн (при запланованому показнику 757,0 тис. грн);
- у 2022 році збиток в розмірі 5997,8 тис. грн (при запланованому показнику чистого прибутку 803,0 тис. грн);
- у 2023 році збиток в розмірі 3017,2 тис. грн (при запланованому показнику чистого прибутку 341,0 тис. грн).

Зауважимо, що Агентство відповідно до Статуту утворено з метою отримання прибутку від провадження господарської діяльності, яка спрямована на досягнення соціального ефекту для територіальної громади міста Києва.

Основним узагальнюючим показником фінансових результатів господарської діяльності Агентства, згідно Статуту, є прибуток.

Також в Статуті визначено, що генеральний директор Агентства зобов'язаний спрямовувати діяльність підприємства на виконання затвердженого річного фінансового плану з метою одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку.

Отже, з вищевикладеного можна зробити висновок, що Агентством у 2021 – 2023 роках не забезпечено повного виконання затверджених показників річних фінансових планів щодо одержання запланованих сум доходів та чистого прибутку, як наслідок підприємством у 2021 році планові показники чистого прибутку недовиконано на 85% (або 646,9 тис. грн), а за результатами діяльності 2022 та 2023 років отримано збиток у розмірі 5997,8 тис. грн та 3017,2 тис. грн відповідно.

Відмітимо, що отримані Агентством збитки за результатами фінансово-господарської діяльності у 2022 та 2023 роках, згідно аналізу Департаменту комунальної власності м. Києва, стали одними з найбільших за своїм обсягом серед суб'єктів господарювання, які підпорядковані Київській міській раді, її виконавчому органу - Київській міській державній адміністрації, та його структурним підрозділам.

Зокрема, за показником збитковості Агентство займало 7 позицію серед зазначених суб'єктів господарювання у 2022 році та 5 позицію у 2023 році.

Таким чином, діяльність Агентства в 2022 – 2023 роках була нерентабельною та збитковою, що свідчить про недовиконання мети, визначеної Статутом, щодо отримання прибутку від провадження господарської діяльності.

Водночас причинами недовиконання у 2021 – 2023 роках основних планових показників діяльності та отримання підприємством збиткових фінансових результатів були як зовнішні, так і внутрішні фактори.

Серед зовнішніх факторів варто виділити:

- ❖ впровадження на території України карантинних обмежень, спричинених поширенням коронавірусної хвороби COVID-19;
- ❖ введення в Україні воєнного стану, у зв'язку з військовою агресією російської федерації;
- ❖ не проведення засідань постійно діючої конкурсної Комісії по залученню інвесторів;
- ❖ тривале погодження рішень Київської міської ради, розпоряджень Київської міської державної адміністрації / Київського міського голови, які необхідні для проведення підготовчих (передінвестиційних) робіт та проведення інвестиційних конкурсів.

Поряд з цим, до внутрішніх факторів, на думку аудиторів, слід віднести:

- ❖ незабезпечення Агентством у 2022 та 2023 роках належного балансу між витратами і доходами підприємства за результатами провадження господарської діяльності.

Загалом Агентством за 2021 – 2023 роки понесено витрат на 8,9 млн грн (або 43%) більше, ніж отримано доходів від провадження господарської діяльності.

При цьому, найбільшу питому вагу в загальній структурі витрат Агентства за 2021 – 2023 роки становлять витрати на оплату праці з відрахуваннями на соціальні заходи - 63% (або 18,66 млн грн).



❖ значне недовиконання Агентством у 2022 – 2023 роках планових показників по підготовленим та наданим для проведення інвестиційних конкурсів передпроектним (передінвестиційним) пропозиціям, які є ключовими показниками ефективності діяльності підприємства.

У 2022 році зазначений показник недовиконано Агентством на 44% (або 4 підготовлені пропозиції) та у 2023 році на 63% (або 12 підготовлених пропозицій).

❖ низькі показники реалізації на інвестиційних конкурсах розроблених підприємством передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по інвестиційним проектам.

Так, за 3 роки із 21 підготовленої та наданої Агентством передпроектної пропозиції на оголошених інвестиційних конкурсах реалізовано лише 8 (або 38%).

Водночас низькі показники реалізації інвестиційних проектів на інвестиційних конкурсах можуть свідчити про недостатню ефективність роботи структурних підрозділів підприємства щодо пошуку потенційних інвесторів та залучення їх до участі в конкурсах, а також вказувати на недоліки у підготовці передпроектних пропозицій.

❖ формальний підхід до виконання ключових показників ефективності діяльності та завдань, що полягає в дублюванні Агентством у звітах показників по підготовленим та наданим для проведення інвестиційних конкурсів передпроектним (передінвестиційним) пропозиціям.

❖ нефункціонування окремих структурних підрозділів підприємства, зокрема відділу «Інвестиційна платформа», який, серед іншого, відповідає за надання інформаційної та юридичної підтримки, консалтингових та інтеграційних послуг потенційним інвесторам, що мають наміри інвестувати в розвиток інфраструктури міста Києва.

Зазначений відділ не функціонує на підприємстві щонайменше з 2020 року через відсутність відповідних фахівців (посади вакантні).

❖ досить невисока ефективність роботи підприємства щодо пошуку альтернативних джерел для отримання додаткових доходів від провадження інших видів господарської діяльності, передбаченої Статутом.

Відмітимо, що Агентством, за наявності статутних інструментів для провадження інших видів господарської діяльності, протягом 2021 – 2023 років укладено лише один договір на надання послуг із супроводження меценатського проекту.

Разом з тим, слід зазначити, що збитковість Агентства також спостерігається за результатами здійснення ним фінансово-господарської діяльності в попередніх періодах, що вказує на сталий характер даної проблеми для підприємства.

Так, аудиторами проаналізовано показники фінансових результатів господарської діяльності Агентства за 2012 – 2023 роки та встановлено, що за останні 12 років чистий прибуток підприємством отримано лише в 2014, 2018 та 2021 році, при цьому, у інших періодах фінансовий результат виявився збитковим.

Зауважимо, що питання покращення фінансового стану підприємства вирішувалось Агентством шляхом залучення та використання коштів, запозичених в комунальних підприємств територіальної громади міста Києва, а також коштів, отриманих з бюджету міста Києва на поповнення статутного капіталу.

Зокрема, Агентством у 2019 – 2021 роках отримано від КП «Фінансова компанія «ЖИТЛО-ІВЕСТ», КП «Міський магазин» та КП «Фармація» поворотну фінансову допомогу в загальному розмірі 11,7 млн гривень.

Крім того, у 2021 році Агентством отримано з бюджету міста Києва кошти на поповнення статутного капіталу в розмірі 25,0 млн гривень.

Отримане з бюджету фінансування у вигляді внеску до статутного капіталу дозволило Агентству протягом 2021 – 2023 років підтримувати платоспроможність підприємства та збільшити обсяг власних обігових коштів, які використовувалися для виплати заробітної плати, оплати комунальних послуг, оплати послуг спеціалізованих суб'єктів господарювання, необхідних для виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт тощо.

Відмічається, що завдяки зазначеному фінансуванню на кінець 2021 року на



банківських рахунках Агентства знаходилось грошових коштів у розмірі 19,33 млн грн, що на 18,44 млн грн більше, ніж на початок вказаного року.

При цьому, станом на 31.12.2023 року обсяг грошових коштів на банківських рахунках Агентства скоротився на 17,08 млн грн, в порівнянні з кінцем 2021 року, та становив 2,25 млн гривень.

Наведена динаміка щодо залишків грошових коштів на банківських рахунках та збиткові фінансові результати господарської діяльності останніх років вказують на необхідність вжиття Агентством ряду заходів спрямованих, зокрема, на:

- оптимізацію витрат підприємства для зменшення загального фінансового навантаження;
- нарощування кількості і покращення якості підготовлених та наданих для проведення інвестиційних конкурсів передпроектних (передінвестиційних) пропозицій по об'єктах, які потребують залучення інвестицій, що дасть можливість збільшити доходи підприємства від провадження основної діяльності - виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт;
- необхідність організації та проведення структурними підрозділами підприємства відповідної роботи з пошуку потенційних інвесторів і залучення їх до участі в інвестиційних конкурсах для реалізації наявних у місті Києві інвестиційних проєктів;
- відновлення функціонування ключових структурних підрозділів підприємства, які відповідають за надання інформаційної та юридичної підтримки потенційним інвесторам, що мають наміри інвестувати в розвиток інфраструктури міста Києва;
- знаходження альтернативних нових джерел для отримання додаткових доходів від провадження господарської діяльності, зокрема шляхом надання на платній основі певних видів послуг, передбачених Статутом підприємства.

Водночас, у разі невжиття Агентством відповідних заходів, спрямованих на покращення фінансових результатів господарської діяльності, на думку аудиторів, існує ризик, що підприємство в майбутньому знову потребуватиме зовнішньої фінансової підтримки, у вигляді отримання грошових позик від сторонніх суб'єктів господарювання та/або коштів з бюджету міста Києва.

Оцінка процесу виконання Агентством функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів

Київською міською державною адміністрацією, відповідно до розпоряджень, якими затверджено перелік об'єктів, що потребують залучення інвестицій, покладено на Агентство виконання функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів.

Відмічається, що на момент проведення аудиту були чинними понад 80 розпоряджень Київської міської державної адміністрації, за якими Агентство визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт по ряду інвестиційних проєктів та має надати результати їх виконання до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.

Разом з тим, аудиторами за результатами проведеного дослідження встановлено наявність інвестиційних проєктів, що входять до затвердженого переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, по яким Агентством протягом тривалого часу (від 3 до 11 років) не завершено в повному обсязі виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та не надано відповідних їх результатів до Департаменту економіки та інвестицій для підготовки умов та подальшої організації проведення інвестиційних конкурсів.

Також встановлено, що по окремим проєктам виконання підготовчих робіт Агентством було завершено та передано відповідні результати до Департаменту економіки та інвестицій, однак інвестиційні конкурси по ним протягом значного періоду часу (роботи завершено в 2013 – 2020 роках) не були проведені або з певних причин були визнані постійно діючою конкурсною Комісією такими, що не відбулися, при цьому, дані проєкти продовжують обліковуватись в складі активів Агентства, як об'єкти незавершеного виробництва.



Слід зазначити, що станом на 30.09.2023 в складі активів Агентства обліковувалось 134 інвестиційних проєктів, за якими накопичено витрат, понесених підприємством у зв'язку з виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт та робіт з відведення земельних ділянок для будівництва об'єктів інвестування, у розмірі 23,9 млн гривень.

Відмітимо, що переможець інвестиційного конкурсу (інвестор), з яким за результатами проведеного конкурсу укладено відповідний інвестиційний договір, здійснює компенсацію Агентству витрат, пов'язаних із виконанням підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проєкту.

Враховуючи вищенаведені обставини аудиторів вбачають наявність ризику втрати актуальності інвестиційними проєктами, по яким протягом значного періоду часу не завершено в повному обсязі виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт або не здійснено проведення / не відбулися інвестиційні конкурси, що, в свою чергу, призведе до неможливості реалізувати Агентством результати вже здійснених підготовчих робіт та отримати грошову компенсацію витрат, понесених підприємством у зв'язку з їх виконанням.

Ймовірність виникнення вказаного ризику підтверджують результати проведеного аудиторами аналізу 134 інвестиційних проєктів, що обліковуються в Агентства.

Зокрема, результати проведеного аналізу показали, що:

- ❖ Із 134 інвестиційних проєктів виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів не завершено в повному обсязі по 108 проєктам (або 81%), при цьому, по 96 з них зазначені передінвестиційні роботи були розпочаті ще в 2013 – 2020 роках.

- ❖ По 103 інвестиційним проєктам (або 77%) в останнє виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт, виходячи з понесених витрат відображених в бухгалтерському обліку, здійснювалось в 2013 – 2020 роках.

Загалом, слід зауважити, що із 134 проєктів, які станом на 30.09.2023 перебували в обліку Агентства, підготовчі (передінвестиційні) роботи протягом 2021 – 9 місяців 2023 року проводились по 31 проєкту (або 23%).

Отже, по більшості інвестиційних проєктів (103 із 134 проєктів), які обліковуються в Агентстві, виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт зупинилось в 2013 – 2020 роках та протягом останніх 3 років фактично не здійснювалось, при цьому, розмір накопичених витрат по вказаним проєктам складає 13,52 млн гривень.

- ❖ Близько 35 чинних розпоряджень Київської міської державної адміністрації (або 43%), якими затверджено перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, та визначено Агентство замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів, датуються 2007 – 2016 роками.

У вказаних розпорядженнях значиться 58 інвестиційних проєктів, які обліковуються в складі активів Агентства, як об'єкти незавершеного виробництва.

Враховуючи, що з моменту прийняття Київською міською державною адміністрацією вказаних розпоряджень пройшов значний період часу (понад 8 років) постає питання щодо актуальності включених до них інвестиційних проєктів та доцільності подальшого визнання понесених по проєктам витрат активами для Агентства.

Таким чином, результати проведеного аудиторами аналізу вказують на необхідність покращення Агентством системи контролю за станом реалізації / впровадження інвестиційних проєктів та вжиття відповідних заходів щодо здійснення актуалізації та/або доопрацювання проєктів, які тривалий час обліковуються на підприємстві, та по яким фактично не завершено в повному обсязі виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та не проведено інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів.

Водночас, з огляду на неможливість отримання в майбутньому Агентством компенсації понесених витрат по окремим інвестиційним проєктам, що втратили свою актуальність та/або з певних причин не можуть бути реалізованими, аудиторів вбачають за доцільне забезпечити Агентству вжиття відповідних заходів щодо виключення їх з переліку об'єктів, які



потребують залучення інвестицій, з подальшим списанням таких проєктів зі складу активів підприємства.

Зазначені заходи дадуть можливість оптимізувати діяльність Агентства з виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт та підвищити ефективність реалізації інвестиційних проєктів, які є актуальними та перспективними.

Оцінка процесу формування бюджетів реалізації інвестиційних проєктів та повноти отримання Агентством доходів від основної діяльності

Агентством, при виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів, допущено ряд недоліків, які вплинули на визначення / формування розмірів бюджетів реалізації інвестиційних проєктів, обсяг залучених інвестицій у розвиток інфраструктури міста Києва та призвели, в окремих випадках, до недоотримання підприємством доходів від провадження основної діяльності, а саме:

❖ Внаслідок застосування Агентством при розрахунку орієнтовного бюджету реалізації інвестиційного проєкту «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» не обґрунтовано нижчого показника для визначення вартості будівництва окремих складових елементів об'єкта інвестування, зокрема приміщень пункту швидкої допомоги та підземного паркінгу (на рівні 12,0 тис. грн за 1 м²), ніж передбачено у відповідному листі Мінрегіонрозвитку (на рівні 21,687 тис. грн за 1 м²), занижено бюджет проєкту / розмір інвестиції в інфраструктуру міста Києва **на 18,71 млн грн**, що, в свою чергу, призвело до недоотримання підприємством доходів розрахунково у сумі **187,06 тис. грн**.

❖ Агентством при формуванні бюджетів реалізації інвестиційних проєктів «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі», «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі» та «Будівництво дошкільного навчального закладу на вул. Дмитрівській, 66 у Шевченківському районі» не взято до уваги розрахованих та відображених у фінансово-економічних моделях проєктів показників витрат щодо облаштування, оздоблення приміщень об'єкта інвестування, які прогнозовано має понести інвестор в ході реалізації проєкту, чим, на думку аудиторів, занижено бюджет 3 вказаних проєктів **на 109,66 млн грн**, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва та призвело до недоотримання підприємством доходів від виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по проєкту з будівництва середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 розрахунково у сумі **705,09 тис. грн**.

❖ Внаслідок неврахування Агентством при здійсненні у 2020 – 2021 роках розрахунків бюджетів реалізації інвестиційних проєктів «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі», «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі», та «Будівництво середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 у Солом'янському районі» наявних показників інфляції, відносно до наведеного в листі Мінрегіонрозвитку від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 станом на 01.10.2018 показника опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення (який слугував величиною для визначення орієнтовної вартості будівництва об'єктів інвестування), занижено бюджет 3 вказаних проєктів розрахунково **на 96,36 млн грн**, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва та призвело до недоотримання підприємством доходів від виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по проєктам з будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 та будівництва середньої загальноосвітньої школи на вул. Суздальській, 10 розрахунково у сумі **944,38 тис. грн**.

Також встановлено, що Агентством при здійсненні в червні-липні 2021 року доопрацювання умов інвестиційного конкурсу по проєкту «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний» не актуалізовано розрахованої станом на січень 2020 року вартості складових елементів об'єкта інвестування, внаслідок чого занижено бюджет реалізації проєкту розрахунково **на 853,3 тис. грн**, що, в свою чергу, вплинуло на



розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва.

❖ Результати проведених аудиторських досліджень засвідчили, що в Агентства відсутні єдині критерії та підходи до визначення вартості складових об'єкта інвестування, відповідно до яких формується орієнтовний бюджет реалізації проекту та визначається розмір інвестиції.

Зокрема, Агентством при розрахунку вартості аналогічних складових по об'єктах інвестування «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі» та «Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова», що здійснювався в одному періоді 2020 року, застосовано різні оціночні критерії, як наслідок, визначена за допомогою інформації з мережі «Інтернет» середня вартість влаштування / виготовлення 1 м² тимчасових зблокованих споруд, які передбачається встановити на об'єктах під час реалізації інвестиційних проєктів, суттєво різниться по вказаним об'єктам від 4,63 тис. грн до 12,05 тис. грн за 1 м².

Також слід зауважити, що Агентством при формуванні бюджетів реалізації проєктів в одних випадках здійснювався розрахунок вартості внутрішнього оздоблення вказаних тимчасових зблокованих споруд, як то по інвестиційним проєктам «Облаштування спортивних майданчиків на просп. Степана Бандери в Оболонському районі» та «Облаштування тенісних кортів з технічною зоною в парку «Перемога», при цьому, в інших випадках, по об'єктах на яких передбачалося влаштування таких споруд, зазначені розрахунки Агентством не проводились (до прикладу, інвестиційні проєкти «Створення зони відпочинку з пляжного волейболу на об'єкті «Молодіжний», «Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі» та «Облаштування атракціону канатна переправа через річку Дніпро від арки Дружби народів до Труханового острова»).

Крім того, встановлено, що Агентством при формуванні бюджетів реалізації інвестиційних проєктів, в окремих випадках, не здійснювався розрахунок вартості всіх складових елементів об'єкта інвестування.

Так, Агентством при формуванні бюджету реалізації проєкту «Облаштування парку активного сімейного відпочинку в парку «Совки» у Святошинському районі» не здійснено розрахунку та не включено до орієнтовного бюджету проєкту вартості облаштування двох майданчиків для гри в петанк, встановлення яких передбачено в розроблених і погоджених передпроєктних пропозиціях та техніко-економічних показниках об'єкта інвестування, чим занижено вартість реалізації проєкту, що, в свою чергу, вплинуло на розмір залучених інвестицій в інфраструктуру міста Києва.

Таким чином, допущені Агентством недоліки при виконанні підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів призвели до заниження бюджетів реалізації інвестиційних проєктів розрахунково на **225,58 млн грн** (очікуваний розмір інвестицій) та недоотримання підприємством доходів розрахунково у сумі **1,84 млн гривень**.

Оцінка процесу визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва / інвестиційного внеску, який сплачується інвестором до міського бюджету

Агентством під час виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів здійснювалось визначення розміру грошового внеску, який повинен сплатити переможець конкурсу (інвестор) на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

За результатами проведеного дослідження було встановлено, що в Агентства відсутні чіткі затверджені критерії та методика розрахунку, за якими здійснюється визначення розміру даного внеску.

Відсутність чітких затверджених критеріїв та методики для розрахунку вищенаведеного



внеску, на думку аудиторів, дає можливість застосовувати його різний розмір, як у більшу, так і в меншу сторону, що, в свою чергу, створює ризик недоотримання міським бюджетом відповідних коштів від інвесторів на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва.

Ймовірність виникнення зазначених ризиків підтверджують результати проведеного аудиторами аналізу розмірів внесків, визначених Агентством по 17 об'єктах інвестування.

Відмічається, що аудиторами проаналізовано розміри внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, які визначались Агентством під час виконання відповідних підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проектам та були включені до затверджених постійно діючою конкурсною Комісією умов інвестиційних конкурсів, та співставлено їх з орієнтовною вартістю будівництва / облаштування об'єктів інвестування, розрахованою Агентством на підставі розроблених техніко-економічних показників об'єктів.

При цьому, результати проведеного аналізу показали наявність певної диспропорції у визначених Агентством розмірах внесків по об'єктах інвестування, зокрема, розміри внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по проектах з будівництва об'єктів інвестування варіюються від 1,2% до 10,6% та по проектах з облаштування об'єктів інвестування від 2,8% до 31,6% відносно розрахованої орієнтовної вартості будівництва / облаштування об'єкта інвестування.

Також слід відмітити, що проведений аналіз показав, що визначені Агентством розміри внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктах інвестування, в окремих випадках, є меншими за розмір компенсаційного платежу, який сплачується Агентству переможцем інвестиційного конкурсу (інвестором) за виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційному проекту.

Зауважимо, що за результатами аналізу 17 інвестиційних проектів вказані випадки встановлено по 8 об'єктах інвестування.

Таким чином, аналіз наявної інформації дає можливість зробити висновок, що процес визначення розміру внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва по об'єктах інвестування має ряд прогалин та потребує вдосконалення, зокрема шляхом впровадження / затвердження чітких критеріїв та методики для його визначення / розрахунку.

Оцінка повноти отримання доходів Агентством від здійснення іншої операційної діяльності

❖ Агентством протягом 2022 року здійснювалось нарахування компенсації земельного податку власникам нежитлових приміщень, які спільно з підприємством використовують будівлю та земельну ділянку по вул. Терещенківська, 11-А, в розмірі меншому ніж фактично понесено витрат з його сплати.

Здійснення вказаних господарських операцій фактично призвело до недоотримання Агентством відповідних компенсаційних доходів та покриття за рахунок власних коштів витрат сторонніх суб'єктів господарювання зі сплати земельного податку у сумі **8,11 тис. гривень**.

❖ Агентством не забезпечено в межах строку позовної давності вжиття відповідних претензійно-позовних заходів щодо стягнення з Новак І.В. та ТОВ «Легіс-Консалтинг» дебіторської заборгованості у загальній сумі **76,51 тис. грн**, яка виникла в результаті невідшкодування вказаними контрагентами у 2016 році експлуатаційних та комунальних витрат, фактично понесених підприємством по утриманню належних їм на праві власності нежитлових приміщень, що призвело до втрати активів на вказану суму.



Аналіз отриманої в ході аудиту інформації вказує на необхідність вжиття керівництвом Агентства низки заходів, спрямованих на покращення системи внутрішнього контролю, запровадження ефективних моделей управління наявними активами, усунення та недопущення в майбутньому виявлених аудитором недоліків і порушень, що дозволить покращити окремі аспекти провадження основної статутної діяльності, забезпечити оптимізацію витрат та збільшити доходи підприємства від виконання підготовчих (передінвестиційних) робіт по інвестиційним проєктам.

Аудиторський звіт складено в одному примірнику на 98 аркушах.

Заступник начальника управління аудиту



Михайло ХРИСТОЛЮБСЬКИЙ

«ОЗНАЙОМЛЕНИЙ»
В.о. генерального директора Агентства

«04» грудня 2024 р.

Обґрунтовані коментарі (заперечення) надані листом КП "Київське інвестиційне агентство" від 04.12.2024 № 050/30-638

Богдан ЧОРНИЙ

