



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

14.12.2023 № 4548/4589

Про звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях

Відповідно до статті 48 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 7 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Взяти до відома висновки і пропозиції, викладені у звіті тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях, згідно з додатком до цього рішення.
2. Припинити роботу тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях.
3. Оприлюднити це рішення у встановленому законодавством України порядку.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань регламенту, депутатської етики та запобігання корупції.

Київський міський голова



Віталій КЛИЧКО

Додаток
до рішення Київської міської ради
від 14.05.2023 № 6483/6524

Звіт

тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях

Тимчасову контрольну комісію Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях (далі - тимчасова контрольна комісія) створено рішенням Київської міської ради від 25.05.2023 № 6483/6524.

Основними завданням тимчасової контрольної комісії визначено:

- проведення перевірки діяльності (у тому числі і фінансово-господарської) ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої 19 травня 2023 року в журналістському розслідуванні «Президентський люкс» Анастасії Усенко (Bihus.info);
- проведення перевірки інформації, оприлюдненої в інших відкритих джерелах щодо діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд»;
- внесення пропозицій стосовно діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд» як акціонерного товариства, частка територіальної громади міста Києва якого у статутному капіталі складає 80 відсотків, що становить 52910760 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 13227690 грн.

Тимчасова контрольна комісія створена у складі 16 депутатів Київської міської ради. Головою тимчасової контрольної комісії обрано депутатку Київської міської ради Смірнову Мирославу Михайлівну. До складу тимчасової контрольної комісії входять депутати Київської міської ради: Ковалевська Людмила Олександрівна, Ясинський Георгій Ігорович, Тихонович Юрій Станіславович, Ємець Леонід Олександрович, Маленко Григорій Сергійович, Ярош Зоя Володимирівна, Марченко Олена Львівна, Нестор Віталій Романович, Андронов Владислав Євгенович, Терентьев Михайло Олександрович, Банас Дмитро Миколайович, Конопелько Микола Володимирович, Пашинна Лілія Василівна, Товмасян Ваган Робертович, Ярошенко Роман Валерійович.

Факти й обставини, які стали підставою для створення тимчасової контрольної комісії

18.05.2023 в мережі YouTube оприлюднено журналістське розслідування, проведене Bihus.info, в якому містяться відомості щодо поведінки Голови Правління-Президента ПрАТ «ХК «Київміськбуд» Кушніра Ігоря Миколайовича,

наслідком якої могла стати неможливість ПрАТ «ХК «Київміськбуд» виконання взятих на себе перед інвесторами будівництва зобов'язань щодо закінчення будівництва житлових комплексів та передачі об'єктів нерухомості інвесторам.

Відомості та обставини, встановлені тимчасовою контрольною комісією

Тимчасова контрольна комісія провела засідання 14.06.20223, 06.07.2023, 17.11.2023. Тимчасовою контрольною комісією направлено 72 запитів та звернень з вимогами щодо надання документів та інформації, необхідної для її роботи, та проаналізовано документи, які надійшли за 460 вхідним листом, зокрема інформація від Департаменту внутрішнього фінансового контролю та аудиту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), ПрАТ «ХК «Київміськбуд», аудиторських компаній НХД-Аудит, Baker Tilly, Ernst & Young.

Аналіз фінансово-господарської діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд» (далі – Компанія)

Компанія є правонаступником щодо всіх майнових, особистих немайнових прав та обов'язків Публічного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд», Державної комунальної будівельної корпорації «Київміськбуд», а також є правонаступником Дочірнього підприємства «ЕКОС» по експлуатації та ремонту житлового фонду та об'єктів соціально-побутового призначення ПАТ «ХК «Київміськбуд», ДП «Система», ДП «Зв'язок».

Метою діяльності Компанії є одержання прибутку шляхом систематичного здійснення виробничо-господарської, інвестиційної, комерційної та іншої підприємницької діяльності, виробництво та реалізація товарів споживання та продукції виробничо-технічного призначення, організація та здійснення закупівлі і продажу товарів та продукції, надання юридичних, торговельних та інших послуг, здійснення фінансових та торговельних операцій, залучення іноземних інвестицій,



Мал.1

розвиток зовнішньоекономічних зв'язків України, формування товарного ринку, зміцнення виробничих зв'язків, координація діяльності та підвищення якості

продукції підприємств будівельного комплексу, здійснення підприємницької діяльності, спрямованої на задоволення потреб населення в об'єктах будівництва. Стратегічні завдання Компанії наведено на малюнку 1.

Статутний капітал Компанії становить 16,53 млн грн і розподілений на 66 138 480 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 0,25 грн за одну акцію. Акції розподілені між акціонерами (учасниками) Компанії пропорційно до їх частки у статутному капіталі. Структура акціонерів та їх частка наведена на мал. 2.



Мал.2

Компанія має дворівневу систему структури управління.

Органами управління Компанії є:

- Загальні збори акціонерів Компанії – вищий орган;
- Наглядова рада;
- Правління – колегіальний виконавчий орган.

До складу організаційної структури Компанії (мал.3) входять два дочірні підприємства зі статусом юридичної особи та один відокремлений підрозділ без такого статусу.



Мал. 3

Крім того, станом на 31.03.2023 Компанія є акціонером (володіє корпоративними правами) наступних суб'єктів господарювання: ПрАТ «Київбуддеталькомлект» - 30%; АТ «Жуляни» - 30%; ПрАТ «Полар – Україна» - 22%; АТ «ПП «Київоргбуд» - 36%; ПрАТ «Деревообробний комбінат № 7» - 25%; ПрАТ «Трест Київспецбуд» - 25%; ПрАТ «Трест Київелектромонтаж» - 26%; ПрАТ «АТП № 2» - 30%; ПАТ «Управління спеціальних машин» - 29,74%; ПрАТ «ЕМЗ» Металіст» - 30%; ПрАТ «Експериментально-механічний завод» - 30%; НАО «ДКР Девелопмент» - 30%; ТОВ «Новобудова» - 30%; ТОВ «ПРО ТЕК Україна» - 10%; ПрАТ «Трест Київміськбуд – 6» - 30%; ПрАТ «Тайга» - 30%; ПрАТ «Київпорядкомлект» - 10,1%; ВАТ «АТП № 7» - 30%; ПрАТ «Трест Київпідземшляхбуд – 2» - 20%; ПАТ «Трест Київміськбуд – 3» - 30%; ПрАТ «АТП-1» - 30%; ПрАТ «Домобудівний комбінат № 4» - 30%; ПАТ «Будтранс» - 30%; ПрАТ «Асфальтобетонний завод» - 30%; ТОВ «ЕКОС Центр» - 24%; ТОВ «ЕКОС Нерухомість» - 24%; УТБ «Контрактовий дім УМВБ» - 0,01%; ТОВ «Міськбуд – 4» - 100%.

Дебіторська заборгованість Компанії станом на 31.03.2023 становила 1,22 млрд грн, що майже в 6 разів перевищує аналогічний показник початку 2019 року.

Аванси, в основному, Компанією видані ТОВ «Гарант Енерджи» (66,03 млн грн – електромережі), ТОВ «ІБК «АЛЬЯНС-ГРУП» (34,27 млн грн – передача функцій замовника), ТОВ «Фінліфт-К» (21,5 млн грн) та ТОВ «Альтіс-ліфтсервіс» (21,5 млн грн) за ліфтове обладнання, ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» (12,44 млн грн – електромережі).

Інша поточна дебіторська заборгованість сформована у вигляді заборгованості територіальної громади міста Києва за передані мережі – 51,47 млн грн (75%), з розрахунків з фізичними особами – 15,72 млн грн (23%) та ДП «УКБ-Інвест» - 1,8 млн грн (2%), довгострокова дебіторська заборгованість 2,92 млн грн - ТОВ «Моноліт-Буд».

Також, за Компанією обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом у сумі 867,97 млн грн, пов'язана з нарахуванням та сплатою податку на додану вартість.

Зобов'язання та забезпечення Компанії станом на 31.03.2023 становили 14,84 млрд грн, що більш ніж у 2 рази перевищує аналогічний показник початку 2019 року. Це відбулося насамперед у зв'язку із значним збільшенням зобов'язань по залучених коштах від покупців по об'єктах незавершеного будівництва, які з 3,5 млрд грн на початок 2019 року зросли до 11,4 млрд грн.

Відстрочені податкові зобов'язання обліковуються у сумі 11,65 млн грн, зобов'язання перед бюджетом – 2,85 млн грн, довгострокові зобов'язання зі сплати орендної плати за землю – 3,33 млн грн.

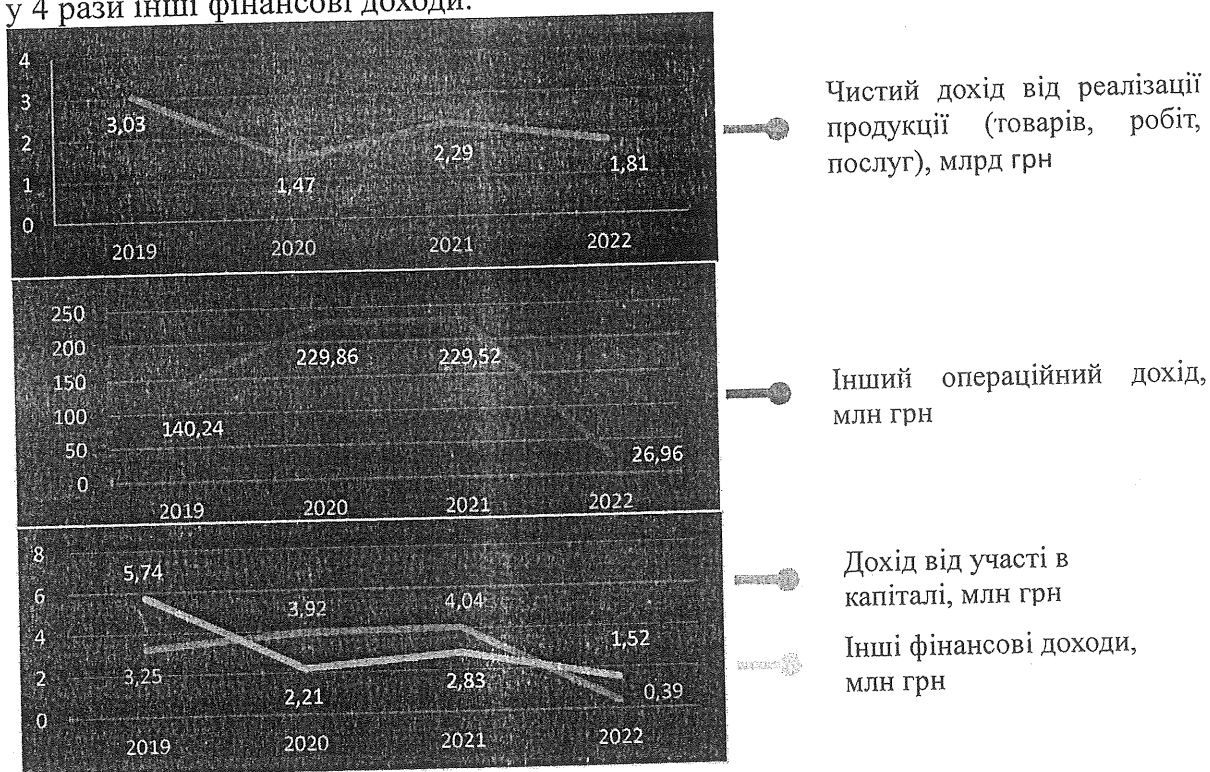
Зобов'язання із короткострокових кредитів банків (відновлювальна і кредитні лінії) Компанії станом на 31.03.2023 відображено у сумі 131,86 млн грн, з яких 121,86 млн грн заборгованість перед АТ «Укргазбанк» та 10,00 млн грн - АТ «Кристалбанк».

На балансі компанії станом на 31.03.2023 також обліковується заборгованість за одержаними від юридичних та фізичних осіб авансами за майнові права у сумі 2,91 млрд грн.

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками сформована за рахунок нарахованих дивідендів юридичним особам у сумі 0,09 млн грн та інших виплат фізичним особам – 4,44 млн грн.

За останні 4 роки, за винятком 2021 року, також спостерігається переважно зменшення фінансових показників діяльності Компанії.

Зокрема, більш ніж на 40% у порівнянні з 2019 роком зменшився отриманий у 2022 році чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), у 5 разів - інший операційний дохід, у 8 разів - дохід від участі в капіталі, майже у 4 рази інші фінансові доходи.



Чистий дохід Компанії від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) переважно сформовано за рахунок доходів від реалізації нерухомості та незавершеного будівництва (91% у 2019 році, 96% у 2020 році, 89% у 2021 році та 70% у 2022 році).

Найбільшу питому вагу в складі інших операційних доходів 2019 року займають надходження від продажу необоротних активів (57% або 79,64 млн грн), 2020-2021 років – доходи від безкоштовно отриманих активів (54% або 124 млн грн та 76% або 174,29 млн грн відповідно) та дохід від списання кредиторської заборгованості.

Водночас витрати Компанії (за винятком інших операційних) також демонструють основну тенденцію змін у часі до їх зменшення.

Так, собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) у 2022 році склала 1,60 млрд грн, що на 42% менше показника 2019 року, адміністративні

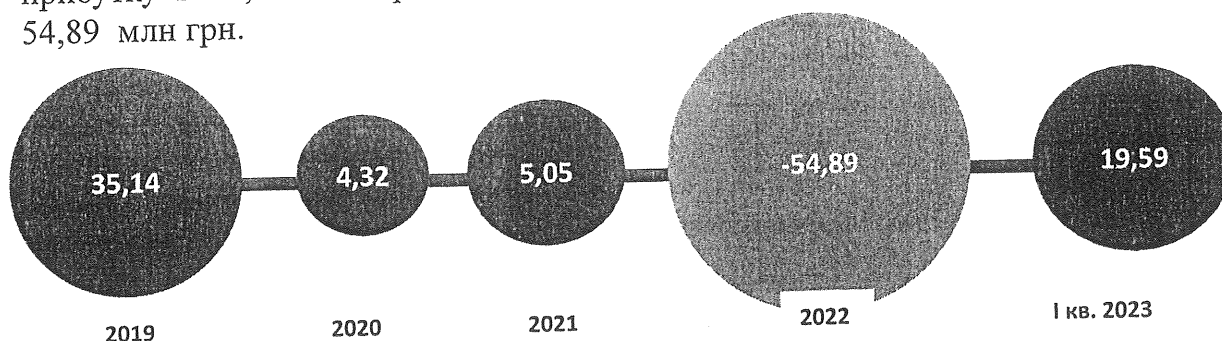
витрати (49,17 млн грн) – у 2,5 рази, а витрати на збут (33,45 млн грн) та фінансові витрати (2,9 млн грн) в 4 та в 4,5 рази менше відповідно.

Інші операційні витрати з 86,65 млн грн у 2019 році зросли до 201,6 млн грн у 2022 році.

У складі сформованих у 2021 році інших операційних витрат (225,43 млн грн) найбільшу питому вагу займають витрати з безкоштовної передачі активів територіальній громаді міста Києва (82,29 млн грн або 37%), визнання раніше списаної кредиторської заборгованості (50,16 млн грн або 22%) та списання витрат по незавершеному будівництву (29,61 млн грн або 13%).

Інші операційні витрати 2022 року також сформовані в основному зі списання витрат по незавершеному будівництву (103,8 млн грн або 51%), витрат з безкоштовної передачі активів територіальній громаді міста Києва (22,3 млн грн або 11%).

Зменшення дохідної та витратної частин Компанії та скорочення обсягів будівництва відповідно відобразилось і на її фінансовому результаті, який з прибутку в 35,14 млн грн в 2019 році обернувся в збиток 2022 року у сумі 54,89 млн грн.



За 2020-2022 роки та I квартал 2023 року обсяг продажів Компанії становив 11,49 млрд грн, з яких 10,43 млрд грн – продаж 7 212 квартир площею 422,26 тис. кв. м, 546,25 млн грн – 1373 паркомісць площею 21,27 тис. кв. м, 509,86 млн грн – 715 об'єктів нежитлової (комерційної нерухомості) площею 18,09 тис. кв. м.

Назва нерухомості	2020			2021			2022			I кв. 2023		
	Млн грн	Кількість	Кв. м	Млн грн	Кількість	Кв. м	Млн грн	Кількість	Кв. м	Млн грн	Кількість	Кв. м
Квартира	3 494,4	2 601,0	155 576,3	5 754,6	3 967,0	225 773,9	1 128,4	625,0	39 552,4	53,1	19,0	1 359,8
Паркомісце				390,8	1 050,0	16 227,8	150,2	313,0	4 886,1	5,3	10,0	154,3
Нежитлові (комерційна нерухомість)				395,7	530,0	14 448,6	110,6	162,0	3 468,5	3,6	23,0	169,7
Річкові	3 494,4	2 601,0	155 576,3	6 541,1	6 547,0	256 450,3	1 389,1	1 100,0	47 907,0	61,9	52,0	1 683,8

Залишок коштів Компанії на початок 2019 року становив 140,76 млн грн.

За даними звіту про рух грошових коштів за 2019-2022 роки та I квартал 2023 року надходження грошових коштів становило 19,35 млрд грн, витрачання – 19,48 млрд грн і станом на 31.03.2023 залишок коштів становив 15,44 млн грн.

Компанією здійснювалася реалізація 35 будівельних проектів, з яких 18 – прийняті об'єкти УДБК «Укрбуд»

Із загальної кількості будівельних проектів станом на 31.05.2023 Компанією добудовано та введено в експлуатацію 13 об'єктів (1 об'єкт введено в

експлуатацію із ступенем готовності 97%) та будівництво 22 об'єктів зупинено, з яких 7 об'єктів із ступенем готовності більше 80% (ЖК «Урлівський-2», ЖК «Абрикосовий», ЖК «Кирилівський гай», ЖК «Twin House», ЖК «Freedom», ЖК «Гвардійський» та ЖК «Подол Град») та 5 об'єктів із ступенем готовності менше 30% (ЖК «Курнатовського», ЖК «Мілос», ЖК «Італійський квартал-2», ЖК «Чарівне місто», ЖК «Urban Park»).

Станом на 31.05.2023 із 18 прийнятих від УДБК «Укрбуд» на добудову житлових комплексів 7 об'єктів Компанією введено в експлуатацію та 5 об'єктів – частково введено.

За інформацією Компанії станом на 31.05.2023 виконання робіт з добудови прийнятих від УДБК «Укрбуд» об'єктів становить 3 594,96 млн грн, сплачено підрядним організаціям 3 616,82 млн грн, а фактичні надходження по зазначених об'єктах становлять 2 780,3 млн грн. Тобто, за даними Компанії касовий розрив по зазначених будівельних проєктах у сумі 836,52 млн грн ймовірно сплачено за рахунок обігових коштів Компанії.

Введення в експлуатацію практично всіх зупинених об'єктів будівництва заплановано на 2023 рік, а 3 об'єкти (ЖК «Мілос», ЖК «Італійський квартал-2» та ЖК «Чарівне місто») – на 2024 рік.

Відповідно до звітних даних станом на 31.03.2023 на балансі Компанії обліковувалася незавершене виробництво вартістю 12,12 млрд грн, готова продукція – 1,64 млрд грн, товари (нерухоме майно) – 795,06 млн грн, виробничі запаси – 22,17 млн грн. Кошторисна вартість добудови частини незавершених об'єктів, по яких надана така інформація, становить **6,5 млрд грн**.

Відповідно до наданої інформації станом на 31.03.2023 на балансі Компанії в 30 об'єктах обліковувалися вільних для продажу 1782 одиниць нерухомості площею 26,91 тис. кв. м вартістю за цінами продажу 584,13 млн грн та в 21 будівельному об'єкті – 7257 одиниць майнових прав площею 319,5 тис. кв. м вартістю за цінами продажу 12,85 млрд грн.

З метою проведення незалежної перевірки фінансово-господарської діяльності Компанії суб'єктами аудиторської діяльності Baker Tilly та НХД-Аудит, було проведено аудит діяльності Компанії, за результатами яких зроблено наступні висновки.

Основа обліку	Бухгалтерський облік ведеться за стандартами ПСБУ, по методу нарахування. Відмінностей між підходами до управлінського обліку та бухгалтерського не виявлено. Звітність складається з урахуванням положень МСФЗ.
Фінансова звітність	Компанія складає стандартний пакет фінансової звітності. Відмінностей між фінансовою звітністю та даними з бухгалтерської бази не виявлено.
Маркетингова стратегія	В основному Компанія будує об'єкти економ- та комфорткласу, що характеризуються низькою маржинальністю. Виходячи з аналізу продажів Компанії, договорів та

	<p>коментарів менеджменту Компанія здійснює реалізацію нерухомості за середньоринковими цінами. Втім, у деяких випадках у продажах застосовується певна система дисконтів від стандартного внутрішнього прайслиста, в залежності від конкретної ситуації та складають 2-5%. Індивідуальні умови можливі, але вони не мають масового характеру. Відповідно до проведеного дослідження цінових показників по тридцяти об'єктах забудови Компанії відповідають діапазону середньо - ринкових цін, а по 2 об'єктах цінові показники перевищують їх рівень.</p>
Інша операційна діяльність	<p>Компанія взяла на себе додаткові зобов'язання з добудови проєктів, які первинний забудовник не зміг побудувати. Понесені витрати формують, у тому числі і інші операційні витрати, а виручка від реалізації додатково отриманих площ формує операційні доходи. Діяльність має значний вплив на кінцевий фінансовий результат Компанії, що прослідковується в 2022 році. Збиток у 54 млн грн у 2022 році також зумовлений недоотриманням інших операційних доходів в порівнянні з 2021 роком через поточну ситуацію на ринку нерухомості та значним зниженням рівня продажу в 2022 році. Проте інші витрати залишились відносно сталими: у 2021 році – 225 млн грн, у 2022 році – 201 млн грн. Оскільки Компанія продовжила виконувати свої зобов'язання щодо будівництва об'єктів.</p>
Нетипові операції	<p>До нетипових операцій за суттєвістю у 2021-2022 році відносяться операції про списання необоротних активів на 103,8 млн грн за результатами проведеної інвентаризації внаслідок визнання витратами операційного періоду суми капіталовкладень в будівництво та підключення зданих об'єктів до існуючих або споруджених мереж, а також перерахування грошових коштів у розмірі 15 млн грн на підтримку ЗСУ.</p>
Проекти УДБК «Укрбуд»	<p>У 2020 році Компанія взяла на себе зобов'язання з добудови об'єктів УДБК «Укрбуд». Проєкт добудови розглядається Компанією не як окремо взяті проєкти, а будівельний проєкт в цілому, що складається із 18 об'єктів будівництва. Проєкт передбачав отримання доходу за рахунок отримання додаткових площ. Прибуток та збиток від окремо реалізованих об'єктів також Компанією розглядається як результат реалізації проєкту в цілому. Залишок нереалізованих</p>

	<p>площ станом на 30.06.2023 року складає 42 777 кв.м житлової і комерційної площі та 395 машиномісць. Сумарний запланований збиток з урахуванням поточних ринкових цін по проєктам УДБК «Укрбуд» складає 2,28 млрд грн.</p>
Активи	<p>При дослідженні регістрів обліку та первинних документів обліку, фактів безпідставного виведення та списання активів не виявлено.</p>
Структура доходів	<p>У структурі доходів Компанії найбільшу частку становить дохід від реалізації об'єктів нерухомості 80,5% у 2021 році, 69,1 2022 році та 95% у першому півріччі 2023 року.</p> <p>У 2022 році доходи Компанії знизились на 27,3% переважно за рахунок зменшення виручки на 21,1%, що пояснюється ринковою ситуацією в країні.</p> <p>Фактична вартість реалізації майна відповідає середньому значенню ринкового діапазону цін та ситуації, що склалася на ринку новобудов станом на дату дослідження.</p>
Дебіторська заборгованість	<p>Найбільшу частку становить дебіторська заборгованість за виданими авансами 63-79% у залежності від року.</p> <p>Станом на кінець 2021 року період обороту дебіторської заборгованості становить 78 днів, а на 30 червня 2023 року - 269 днів.</p> <p>Прострочена дебіторська заборгованість станом на кінець 2021 року становила понад 12% від загальної суми, а на кінець першого півріччя 2023 - понад 18%. Що, загалом, є ознакою зниження платоспроможності контрагентів.</p>
Кредитний портфель	<p>Станом на 30.06.2023 року сумарний залишок боргів складає 150 822 457,8 грн.</p> <p>Умови договорів кредитування є типовими, відсотки по кредитному портфелю знаходяться в межах ринкових значень.</p>
Структура витрат	<p>Найбільша частка витрат припадає на собівартість і складає близько 85% за результатами 2021-2022 років та 92% за 1 півріччя 2023 року. Собівартість будівництва в основному складається з витрат на матеріали (ТМЦ) - в середньому близько 80% за аналізований період. Система обліку та внутрішнього контролю Компанії відповідає вимогам законодавства, забезпечує оперативне управління та контроль.</p> <p>Інші операційні витрати займають 6%-11% за аналізований період та переважно складаються з</p>

	<p>компенсації витрат підрядників, донарахування ПДВ відповідно до облікової політики та інше.</p> <p>Третіми за питомою вагою є адміністративні витрати, які складають близько 3%.</p>
Кредиторська заборгованість	<p>Найбільшу частку становить кредиторська заборгованість за одержаними авансами - близько 90% на кінець першого півріччя 2023 року. Станом на кінець 2021 року період обороту кредиторської заборгованості становить 541 днів, на 30 червня 2023 року - 738 днів. Суттєвий період обороту кредиторської заборгованості пов'язаний із відносно довгим періодом будівництва об'єктів, який ще продовжився із змінами на ринку.</p>
Процес закупівель	<p>Процес закупівель будівельних матеріалів та робіт задля виконання завдань з будівництва об'єктів нерухомості здійснюється з дотриманням Закону України «Про публічні закупівлі», внутрішніх регламентів та положень про організацію та технічне забезпечення будівництва.</p>
Ефективність діяльності	<p>При аналізі планів діяльності Компанії щодо добудови поточних проектів вбачається, що потенційно Компанія є замовником будівництва 32 об'єктів загальною площею 1 915 692 кв.м. За наданими документами розрахункова вартість добудови станом 30.06.2023 становить 21 млрд грн при прогнозній вартості реалізації 26,86 млрд грн. На стадії планування Компанія закладає співставну із середньоринковими показниками рентабельність.</p> <p>Фактична вартість реалізації майна відповідає середньому значенню ринкового діапазону цін та ситуації, що склалася на ринку новобудов станом на дату дослідження.</p> <p>Валова рентабельність Компанії суттєво залежить від графіків будівництва та реалізації продажу на різних етапах.</p> <p>У 2021 році валова рентабельність складала 11%, у 2022 році 6%, станом на 30 червня 2023 року 1%.</p> <p>На думку аудиторів, це пов'язано із зниженням купівельної спроможності потенційних інвесторів на початкових етапах будівництва, а також тенденцією очікування готового об'єкта нерухомості (зареєстрованого в Державному реєстрі) для убезпечення ризику. Суттєве падіння дохідності Компанії може бути пов'язано саме із диспропорцією у графіках будівництва та надходження доходів від</p>

продажу. Так, у 2023 році спостерігається, що визнані доходи від продажу нерухомості після заключення основних договорів купівлі-продажу у поточному періоді, грошові кошти за якими попередньо отримані в 2018-2019 роках, а витрати, понесені Компанією в 2022-2023 роках, не перекриваються з огляду на початковий стан об'єктів.

Отримане в результаті аналізу значення Коефіцієнта автономії свідчить про високий рівень фінансових ризиків. Компанія значно залежить від позикових коштів і станом на кінець 2022 року здатна фінансувати лише 8,7% активів за рахунок власних коштів, на кінець першого півріччя 2023 року - 9%.

Проаналізовані значення Коефіцієнту маневреності свідчать про достатність власних фінансових ресурсів для фінансування необоротних активів і частини оборотних.

Отримані значення Коефіцієнту покриття свідчать про здатність Компанії виконувати свої короткострокові зобов'язання протягом усього аналізованого періоду.

Значення Коефіцієнту швидкої ліквідності свідчить, що у Компанії недостатньо високоліквідних оборотних коштів для своєчасного розрахунку за поточними зобов'язаннями, що, на думку аудиторів, з огляду на специфіку діяльності, є притаманним для будівництва.

Аналіз фінансової стійкості Компанії показує, що протягом усього аналізованого періоду Компанія мала нестійкий стан.

Нестійкий фінансовий стан характеризується нестачею у підприємства внутрішніх чи зовнішніх стійких джерел для фінансування проектів. У цій ситуації ще існує можливість відновлення рівноваги за рахунок поповнення джерел власних коштів, скорочення дебіторської заборгованості.

Також, компанія демонструє високу чутливість до зміни виручки.

При потенційній зміні обсягу виручки на +/- 5% у 2 півріччі 2023 Компанія продемонструє орієнтовний прибуток у 44 млн грн або збиток у 37 млн за оптимістичного та песимістичного сценаріїв відповідно. Валова дохідність зросте на 4,7% або впаде на 5,2% при зростанні або зниженні виручки відповідно. Станом на дату проведення дослідження не виявлено ознак наявності фактів заниження показників

	прибутковості будь-яким іншим чином, не пов'язаним з веденням основної діяльності Компанії.
Щодо неплатоспроможності або банкрутства	В результаті аналізу фінансово-господарського стану Компанії за трьома методичними підходами не виявлено ознак дій з доведення підприємства до банкрутства чи приховання факту стійкої фінансової неспроможності. При дослідженні реєстрів обліку та первинних документів обліку, фактів безпідставного виведення та списання активів не виявлено.

Перевірка інформації, викладеної в журналістських розслідуваннях

З метою перевірки інформації, відомостей та документів, на підставі яких журналістами Bihus info було підготовлено сюжет, тимчасова контрольна комісія звернулась до редакції Bihus info листом від 05.07.2023 № 350/025/14. Відповіді на вказаний лист тимчасова контрольна комісія не отримала.

Питання щодо операцій з пов'язаними особами було предметом розгляду аудиту, проведеного міжнародною аудиторською компанією Baker Tilly. За результатами проведеного дослідження аудитор дійшов висновку, що розрахунки з пов'язаними особами у складі дебіторської заборгованості станом на кінець 2021 року становлять 1,1%, на кінець 2022 року - 1,1% та станом на кінець 1 півріччя 2023 року - 1,2% від дебіторської заборгованості загалом. Розрахунки з пов'язаними особами у складі кредиторської заборгованості протягом аналізованого періоду становлять менше ніж 0,01%.

Крім того, як вже було зазначено, що при дослідженні реєстрів обліку та первинних документів обліку, фактів безпідставного виведення та списання активів не виявлено.

З урахуванням викладеного та враховуючи, що редакцією Bihus info не надано запитувану інформацію, відомості, що оприлюднені в сюжеті Bihus info, не знайшли свого підтвердження.

Позиція ПрАТ «ХК «Київміськбуд»

Пандемія Коронавірусу 2019-2021 років та повномасштабна війна Російської Федерації проти України мають суттєвий негативний вплив на ринок житлової нерухомості м. Києва. На декілька перших місяців від повномасштабного вторгнення аналізований ринок зупинився: будівництво всіх проектів було заморожене, а угоди з купівлі-продажу нерухомості не уклалися, зважаючи на відсутність попиту та припинення функціонування Реєстру прав власності на нерухоме майно. Подальший розвиток ситуації на ринку залежатиме від ситуації на фронті, часу завершення бойових дій, динаміки економічних показників у країні, темпів відновлення економіки та відповідного відновлення купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну, а також активності девелоперів та темпів вводу проектів.

Аналіз ринку житлової нерухомості Києва в контексті можливості продовження господарської діяльності ПрАТ «ЖК «Київміськбуд», проведеного аудиторською компанією Ernst & Young

а. Стислий огляд пропозиції

У кінці лютого 2022 року, з початком повномасштабного військового вторгнення Російської Федерації в Україну, включаючи територію Київської області, реалізація всіх проєктів житлової нерухомості в столиці була призупинена. Поступове відновлення робіт на будівельних майданчиках розпочалося лише через декілька місяців. Тим не менш, станом на серпень 2023 року реалізація деяких проєктів все ще залишається тимчасово призупиненою, а обсяги та темпи будівельних робіт є нижчими в порівнянні з динамікою будівництва до повномасштабного вторгнення. Наразі низька девелоперська активність на ринку пов'язана з суттєвим зниженням попиту на житло, порушенням ланцюгів поставок будівельних матеріалів, скороченням робочої сили, браком ліквідності у забудовників та високими ризиками, пов'язаними з інвестуванням коштів в країну. Додаткового негативного ефекту завдав період блекаутів восени та взимку 2022 року, коли будівельні компанії не мали змоги повноцінно функціонувати та продовжувати активне будівництво.

б. Стислий огляд попиту

Після деокупації Київщини у квітні 2022 року, а також із відновлення функціонування Реєстру речових прав на нерухоме майно почалося повільне відновлення купівельної активності на ринку житла столиці. Тим не менш, погіршення економічної ситуації в країні, низька купівельна спроможність, зниження заробітних плат, а також високі ризики втрати майна та низькі темпи відновлення будівельних робіт на майданчиках не дозволили попиту швидко відновитися та залишали його на низькому рівні. Додаткового негативного впливу на купівельну активність на ринку також додало збільшення повітряних обстрілів восени та взимку 2022 року. Таким чином, у 2022 році загальна кількість договорів купівлі-продажу житла на вторинному ринку Києва становила близько 18 тис., що на 57% менше попереднього року. У порівнянні із вторинним ринком попит на новобудови у 2022 році був ще нижчим, зважаючи на переорієнтацію інтересу потенційних покупців з первинного на вторинний ринок нерухомості на тлі масової зупинки проєктів, повільних темпів відновлення будівництва, переносів строку вводу та ризиків недобудови житлових комплексів. Відповідно до заяв девелоперів, станом на кінець 2022 року попит на новобудови значно знизився та становив усього близько 10% від довоєнних обсягів, що призвело до значного скорочення доходів та зменшення ліквідності у житлових девелоперів.

Починаючи з березня 2023 року, девелопери відмічали нову хвилю зростання темпів продажів на ринку за рахунок відкладеного попиту та більш активного відновлення будівельних робіт на майданчиках. Станом на середину 2023 року в сегменті економ- та комфорткласів, попит становив близько 10% від довоєнних обсягів для тих проєктів, які знаходились на початкових стадіях будівництва та на яких не проводились активні будівельні

роботи. У тих проектах, що знаходились на завершальних стадіях будівництва та в яких будівельні роботи велися високими темпами, обсяг попиту в середньому міг досягати 20-30% від показників 2021 року. Основними стримуючими факторами попиту були та наразі залишаються фізичні ризики втрати або недобудови майна, пануюча невизначеність стосовно подальшого розвитку ринку та ситуації на фронті, макроекономічна нестабільність та зниження купівельної спроможності населення.

с. Ключові висновки

Повномасштабна війна Російської Федерації проти України має суттєвий негативний вплив на ринок житлової нерухомості м. Києва. На декілька перших місяців від початку повномасштабного вторгнення аналізований ринок зупинився: будівництво всіх проектів було заморожене, а укладання угод з купівлі-продажу нерухомості не відбувалися, зважаючи на відсутність попиту та припинення функціонування Реєстру прав на нерухоме майно. Незважаючи на те, що станом на кінець липня 2023 дещо більше ніж на половині житлових комплексів Києва відновлено будівництво, темпи та масштаби девелоперської активності на ринку залишаються низькими. Обсяги попиту на житлову нерухомість також перебувають на досить низькому рівні на тлі погіршення економічної ситуації в країні, падіння рівня заробітних плат та зростання безробіття населення. Також попит в сегменті значно стримує низька девелоперська активність та високі ризики недобудови чи переносу строків введення проектів в експлуатацію. Подальший розвиток ситуації на ринку залежатиме від ситуації на фронті, часу завершення активних бойових дій, динаміки економічних показників у країні, темпів відновлення економіки та відповідного відновлення купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну, а також активності девелоперів та темпів вводу проектів.

Результати фінансового аналізу

а. Фінансовий прогноз

Прогнозування майбутніх грошових потоків, пов'язаних з реалізацією аналізованих об'єктів, здійснювалося за трьома сценаріями: консервативним, базовим та оптимістичним. У кожному з аналізованих сценаріїв є два ключових фактори, які мають значний вплив на результати фінансового аналізу - це дата завершення бойових дій та дата повернення попиту та купівельної спроможності на ринку до стабілізованих довоєнних показників. Для оптимістичного сценарію використані припущення НБУ, для базового сценарію використана дата, яка часто з'являється в публічних інформаційних джерелах та яку пов'язують з майбутніми виборами у США, а для песимістичного сценарію використані прогнози Віденського Інституту Міжнародних Економічних Досліджень.

в. Результати фінансового аналізу

Фінансовий прогноз діяльності будівництва та завершення реалізації об'єктів Компанії показав, що майбутня операційна діяльність Компанії може бути перспективною за умови дотримання ключових умов перспективності та при ефективному управлінні вказаними нижче ризиками.

Ключові умови перспективності:

- необхідність покриття дефіциту коштів в перші періоди, коли необхідно розпочати активне будівництво проєктів, а попит ще не відновився (у періодах, коли виникають касові розриви, коли прогнозовані витрати на будівництво перевищують прогнозні доходи від продажу нерухомості). Необхідний обсяг додаткового фінансування показаний в таблиці нижче. Варто зазначити, що обсяг необхідного дофінансування представлений в цінах майбутніх періодів та буде необхідний протягом наступних 1-4 років в залежності від сценарію.

Ключові ризики перспективності:

- тривалість та дата завершення військових дій, загальні темпи відновлення макроекономічних показників, що можуть негативно вплинути на подальше відновлення та розвиток ринку житлової нерухомості Києва;
- недотримання очікуваних темпів та строків будівництва об'єктів;
- відсутність джерел фінансування протягом прогнозного періоду;
- недосягнення очікуваних цін та динаміки продажів;
- перевитрати коштів, необхідних на закінчення будівництва об'єктів.

Основні результати фінансового прогнозування

Сценарій	Час завершення активних військових дій	Тривалість відновлення попиту	Загальна виручка від реалізації проєктів	Загальні витрати для реалізації проєктів	Чистий дохід від реалізації проєктів	Необхідний обсяг дофінансування для покриття дефіциту коштів
Консервативний	Квітень 2025	24 міс.	\$829 049 959	\$641 566 427	\$187 480 532	\$272 492 527
Базовий	Листопад 2024.	18 міс.	\$811 508 286	\$634 756 165	\$176 752 121	\$107 569 366
Оптимістичний	Липень 2024	12 міс.	\$798 717 111	631 362 002	\$167 355 109	\$10 241 087

Факти й обставини, які не були перевірені, із зазначенням обставин, які цьому завадили

Тимчасовою контрольною комісією було повно та всебічно досліджено обставини справи та надано належну оцінку доказам та фактам, отриманим у процесі роботи членів тимчасової контрольної комісії.

Рекомендації та пропозиції

1. Наглядовій раді ПрАТ «ХК «Київміськбуд»:

- у межах компетенції Наглядової ради посилити контроль за фінансово-економічною діяльністю Компанії з обов'язковим прийняттям відповідних кадрових рішень у випадку її порушення;
- забезпечити належну діяльність підрозділу внутрішнього фінансового контролю та аудиту Компанії.

2. Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) прийняти рішення щодо збільшення складу Наглядової ради Компанії до 5 осіб.

3. Виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) / Київській міській військовій адміністрації та їх структурним підрозділам:

- здійснювати закупівлю об'єктів нерухомого майна, зокрема, житла та об'єктів соціальної інфраструктури у ПрАТ «ХК «Київміськбуд» в обсягах, передбачених основними результатами фінансового прогнозування, здійсненого аудиторською компанією Ernst & Young;

- опрацювати механізм щодо закупівлі об'єктів нерухомого майна, зокрема, житла та об'єктів соціальної інфраструктури у ПрАТ «ХК «Київміськбуд» із урахуванням вимог антимонопольного законодавства України;

- розглянути можливість виділення фінансової позики або докапіталізації Компанії;

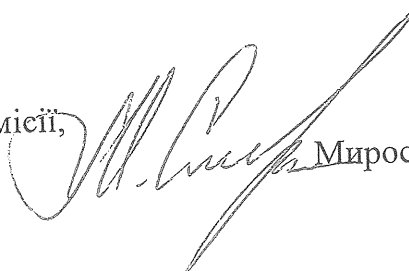
- Наглядовій раді ПрАТ «ХК «Київміськбуд» розглянути можливість включення в перелік недобудованих об'єктів УДБК «Укрбуд» ЖК «Солар Сіті» за адресою: Святошинській площі, 1.

4. Київській міській раді:

- звернутись до Кабінету Міністрів України з вимогою щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проектів будівельної корпорації «Укрбуд» у сумі 2,28 млрд грн.

- звернутись до правоохоронних органів щодо фактів, викладених у журналістському розслідуванні «Президентський люкс» Анастасії Усенко (Bihus.info);

Голова тимчасової контрольної комісії,
депутатка Київської міської ради



Мирослава СМІРНОВА