



03/231-944/11P
01.07.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

Про звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проєктів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд»

Відповідно до Конституції України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про столицю України – місто-герой Київ», враховуючи рекомендації та 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 рішенням Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7548/7589, беручи до уваги результати напрацювань Комісії щодо вирішення проблемних питань, пов'язаних з діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд», та лист ПрАТ «ХК «Київміськбуд» від 01 квітня 2024 року № 821/0/2-24, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Направити звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проєктів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд», згідно з додатком до цього рішення.
2. Оприлюднити це рішення у спосіб, визначений законодавством.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

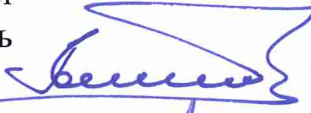
ПОДАННЯ:

Київський міський голова


Віталій КЛИЧКО

ПОГОДЖЕНО:

Заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень



Владислав АНДРОНОВ

Перший заступник голови Київської міської державної адміністрації



Микола ПОВОРОЗНИК

Заступник голови Київської міської державної адміністрації



Вячеслав НЕПОП

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)



Андрій ГУДЗЬ

Постійна комісія Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики

Голова комісії

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Начальник Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК



ЗВЕРНЕННЯ

Київської міської ради до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проєктів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд»

Приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд» (далі – ПрАТ «ХК «Київміськбуд») – донедавна один з лідерів будівельної галузі в Україні та найбільший забудовник столиці, має численні відзнаки як найкращий та найбільший представник сектору.

Територіальна громада міста Києва є власником контрольного пакета акцій ПрАТ «ХК «Київміськбуд» – 52 910 760 штук простих бездокументарних іменних акцій. Частка міста Києва становить 80 відсотків статутного капіталу ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) 2020–2022 років та повномасштабне військове вторгнення Російської Федерації на територію України у 2022 році негативно вплинули на ринок житлової нерухомості, зокрема і в місті Києві. Протягом перших місяців бойових дій сектор житлового будівництва повністю зупинився: усі проєкти було заморожено, угоди з купівлі-продажу нерухомості не уклалися, оскільки зник попит та припинив функціонування Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Подальший стан ринку нерухомості залежав від ситуації на фронті, завершення бойових дій, динаміки економічних показників у країні, темпів відновлення економіки та купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну, а також активності забудовників.

Після деокупації Київщини у квітні 2022 року та поновлення функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно купівельна активність на ринку житла столиці повільно почала зростати. Однак загальне погіршення економічної ситуації в країні, зниження заробітних плат, а також високі ризики втрати майна й низькі темпи виконання будівельних робіт на майданчиках не сприяли швидкому збільшенню попиту на нове житло.

Негативний вплив на купівельну активність на ринку нерухомості додатково збільшили ракетні обстріли восени і взимку 2022 року та навесні 2023 року. Таким чином, лише у 2022 році загальна кількість договорів купівлі-продажу житла на вторинному ринку Києва становила близько 18 тисяч, що на 57 % менше ніж у 2021 році. Порівняно із вторинним ринком попит на житло в новобудовах у 2022 році був ще нижчим, зважаючи на переорієнтацію інтересу потенційних покупців з первинного на вторинний ринок нерухомості на тлі масового зупинення проєктів будівництва, повільних темпів поновлення

будівельних робіт, перенесення терміну введення об'єктів в експлуатацію та ризиків недобудови житлових комплексів. За інформацією забудовників, на кінець 2022 року попит на житло в новобудовах зменшився до 10 % довоєнного обсягу, що призвело до значного скорочення доходів та ліквідності сектору житлового будівництва.

З березня 2023 року темпи продажу на ринку нерухомості почали зростати за рахунок відкладеного попиту та поновлення будівельних робіт на майданчиках. У першій половині 2023 року в сегменті економ- та комфорт-класу попит становив близько 10 % довоєнного обсягу для проектів на початкових стадіях будівництва, на яких не виконувалися активні будівельні роботи. У проєктах на завершальних стадіях будівництва з високими темпами виконання будівельних робіт обсяг попиту в середньому досягав 20–30 % показників 2021 року. Основними чинниками, що стримують попит до сьогодні лишаються фізичні ризики втрати або недобудови майна, панівна невизначеність стосовно подальшого розвитку ринку, ситуації на фронті, макроекономічна нестабільність та зниження купівельної спроможності населення.

На сьогодні ПрАТ «ХК «Київміськбуд» призупинило будівництво багатьох житлових комплексів. За товариством обліковуються 24 будівельні майданчики, це понад 120 житлових будинків, 548 674 квадратні метри житлової площі. На тлі економічного занепаду, зупинення будівництва житла та стійкої невизначеності прогнозів зростає суспільне напруження й обурення. Це стало причиною масових зібрань (мітингів) за участю інвесторів будівництва під стінами адміністративної будівлі Київської міської ради на вул. Хрещатик, 36 протягом 2023 та 2024 років.

Київська міська влада докладас зусиль для розв'язання проблем будівництва зазначених житлових комплексів, у які члени територіальної громади міста Києва свого часу інвестували власні кошти.

Зокрема, рішенням Київської міської ради від 25 травня 2023 року № 6483/6524 утворено тимчасову контрольну комісію Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях (далі – ТКК). За результатами роботи ТКК сформовано висновки і пропозиції та викладено їх у звіті (додаток до рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7548/7589).

Розпорядженням Київського міського голови від 04 березня 2024 року № 191 за результатами численних зустрічей та обговорень з представниками ініціативних груп інвесторів будівництва житлових комплексів, забудовником яких є ПрАТ «ХК «Київміськбуд», утворено Комісію щодо вирішення проблемних питань, пов'язаних з діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд». Ця Комісія активно працює, до її роботи залучено представників профільних структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), керівництво ПрАТ «ХК «Київміськбуд», постачальники житлово-комунальних послуг, землекористувачі земельних

ділянок, на яких здійснюється будівництво, інститути громадянського суспільства. Також до роботи зазначеної Комісії планувалося залучити народних депутатів України.

Водночас ПрАТ «ХК «Київміськбуд», розуміючи важливість реалізації соціальної функції, у 2020 році взяло на себе додаткові зобов'язання з добудови проєктів, які первинний забудовник, Українська державна будівельна корпорація «Укрбуд» (далі – УДБК «Укрбуд»), не зміг виконати.

ПрАТ «ХК «Київміськбуд» розглядає добудову розпочатих УДБК «Укрбуд» житлових комплексів не як окремі проєкти, а як єдиний проєкт, що складається з 18 об'єктів (житлових комплексів). Проєкт передбачав отримання доходу за рахунок новостворених додаткових площ. Прибуток та збиток від окремо реалізованих частин об'єктів ПрАТ «ХК «Київміськбуд» також розглядає як загальний результат. Нереалізований залишок на 30 червня 2023 року становив 42 777 квадратних метрів житлової і комерційної площі та 395 машино-місць. Сумарний запланований збиток з урахуванням ринкових цін на той період за переданими об'єктами будівництва УДБК «Укрбуд» становив 2,28 млрд грн.

Ці житлові комплекси добудовуються на виконання розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 червня 2020 року № 772-р «Про заходи щодо розв'язання проблем інвесторів житлових комплексів, будівництво яких здійснювалося підприємствами – учасниками Української державної будівельної корпорації «Укрбуд». Згідно з меморандумом від 23 грудня 2019 року «Про взаємодію і співпрацю при відновленні будівництва житлових комплексів та бізнес-центру Української державної будівельної корпорації «Укрбуд» у місті Києві», що має на меті захистити права інвесторів, завершити будівництво житлових комплексів, які передаються для забезпечення житлом військовослужбовців та членів їхніх сімей, ПрАТ «ХК «Київміськбуд» є новою стороною договорів, укладених підприємствами – учасниками УДБК «Укрбуд», та зобов'язане добудувати житлові комплекси на умовах, визначених для підприємств – учасників УДБК «Укрбуд» первинними договорами.

Узявши на себе зобов'язання добудувати житлові комплекси, будівництво яких було зупинено, ПрАТ «ХК «Київміськбуд» надає реальну допомогу 13 тисячам інвесторів державної будівельної компанії.

Після прийняття ПрАТ «ХК «Київміськбуд» зобов'язань майже на всіх об'єктах УДБК «Укрбуд» було поновлено будівельно-монтажні роботи. На 31 травня 2024 року на 17 із 18 прийнятих від УДБК «Укрбуд» об'єктів було розпочато роботи з добудови житлових комплексів, 7 з них введено в експлуатацію повністю, 4 – частково.

У 2020 році ПрАТ «ХК «Київміськбуд» було готове допомогти інвесторам УДБК «Укрбуд» та передбачало, що за оптимістичних умов на ринку завершити будівництво всіх переданих проєктів вдасться до кінця 2023 року. Однак у зв'язку з неочікуваними та руйнівними обставинами, спричиненими насамперед

російською збройною агресією проти України, бойовими діями, терористичними актами, диверсіями, ракетними ударами, допомоги сьогодні потребує вже ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Місто активно вишукує фінансово-правові механізми розв'язання проблем інвесторів для отримання ними довгоочікуваного житла. Зокрема, розглядається можливість закупівлі житла у ПрАТ «ХК «Київміськбуд» в обсягах, зазначених у висновках аудиторської компанії «Ernst & Young», а також виділення фінансової позики та проведення докапіталізації товариства.

ПрАТ «ХК «Київміськбуд» надіслало Київському міському голові лист від 01 квітня 2024 року № 821/0/2-24 з проханням звернутися до Кабінету Міністрів України щодо розгляду питання компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проектів будівництва УДБК «Укрбуд», сумою, яку визначила ТКК, – 2,28 млрд грн.

Водночас ТКК рекомендувала Київській міській раді звернутися до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проектів будівництва УДБК «Укрбуд». Наголошуємо, що сума 2,28 млрд гривень не є боргом ПрАТ «ХК «Київміськбуд», її визначено виключно для завершення будівництва об'єктів УДБК «Укрбуд». Саме стільки коштів, за розрахунками аудиторів, потрібно на остаточну добудову переданих житлових комплексів.

Також листом від 01 квітня 2024 року № 822/0/2-24 ПрАТ «ХК «Київміськбуд» звернулося до Прем'єр-міністра України Дениса Шмигала, однак дорученням від 24 квітня 2024 року № 10846/1/1-24 лист скеровано на скликання начальників Київської міської військової адміністрації генерал-полковникові Сергію Попку.

Враховуючи викладене, з метою недопущення сумнозвісної ситуації, що свого часу склалася з потерпілими від діяльності ГБК «Еліта-Центр», Київська міська рада просить розглянути питання компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проектів будівництва УДБК «Укрбуд», не виключно через капітальні бюджетні трансфери, а зокрема й шляхом опрацювання можливості надання пільгових кредитів для фінансування будівництва, перегляду умов затверджених державних програм іпотечного кредитування населення, сприяння пошуку зовнішніх джерел фінансування, придбання житла для військовослужбовців у житлових комплексах, що будує ПрАТ «ХК «Київміськбуд», надання товариству інших форм допомоги.

Своєю чергою, Київська міська рада та її органи докладали і докладатимуть максимум зусиль для зняття соціальної напруженості серед інвесторів УДБК «Укрбуд», вживатимуть заходів задля поновлення будівництва ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення Київської міської ради
«Про звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України
щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого
збитку, пов'язаного з добудовою проєктів будівництва Української
державної будівельної корпорації «Укрбуд»»

1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проєкт рішення
Київради, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у
проєкті рішення Київради механізмів і способів вирішення існуючих
проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади
міста Києва

Через погіршення економічної ситуації в країні, низьку купівельну спроможність, зниження рівня заробітних плат, а також високі ризики втрати майна, спричинене повномасштабним військовим вторгненням Російської Федерації в Україну, будівництво житлових комплексів, що здійснювало ПрАТ «ХК «Київміськбуд», призупинено.

Такі проблеми в будівельній галузі спіткали усіх активних гравців столичного ринку, і ПрАТ «ХК «Київміськбуд» не є винятком. Водночас виключно ПрАТ «ХК «Київміськбуд» є будівельною компанією, що на 80 відсотків належить територіальній громаді міста Києва.

Ситуацію ПрАТ «ХК «Київміськбуд» ускладнюють узяті у 2020 році додаткові зобов'язання, покладені на нього державою, щодо добудови проєктів будівництва житлових комплексів, які первинний забудовник, Українська державна будівельна корпорація «Укрбуд» (далі – УДБК «Укрбуд»), не зміг побудувати. Цьому рішенню передували публічні запевнення керівництва держави в ефірі загальнонаціонального каналу, що питання об'єктів УДБК «Укрбуд» вирішено і їх добудує ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

З метою вивчення проблемної ситуації, що склалася навколо ПрАТ «ХК «Київміськбуд», Київська міська рада рішенням від 25 травня 2023 року № 6483/6524 утворила тимчасову контрольну комісію Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях (далі – ТКК). Основним завданням ТКК визначено проведення перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», зокрема і фінансово-господарської.

14 грудня 2023 року відбулося пленарне засідання Київської міської ради, на якому заслухано та взято до відома остаточний звіт ТКК, у якому викладено пропозиції щодо подальшої роботи з виведення ПрАТ «ХК «Київміськбуд» із кризового стану, а також рекомендації Київській міській раді звернутися до Кабінету Міністрів України з вимогою щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проєктів УДБК «Укрбуд» у сумі 2,28 млрд грн.

Водночас без вирішення питання фінансування будівництва його поновлення неможливе. Така ситуація призводить до наростання соціальної напруженості, скарг, масових акцій протесту та претензій інвесторів щодо

бездіяльності органів влади. Крім того, необхідність вирішення питання, ініційованого перед Кабінетом Міністрів України щодо зокрема виділення бюджетних коштів, підтверджується позицією Міністерства оборони України (лист від 02 травня 2024 року № 220/71/1613) щодо важливості для оборонного відомства питання добудови житлових комплексів УДБК «Укрбуд» для забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, а це понад 27 тис осіб – члени родин військовослужбовців, учасників бойових дій.

ПрАТ «ХК «Київміськбуд», листом від 01 квітня 2024 року № 822/0/2-24, зверталось до Прем'єр-міністра України Дениса Шмигала стосовно добудови житлових комплексів, однак питання лишилося не вирішеним. Водночас, листом від 01 квітня 2024 року № 821/0/2-24 ПрАТ «ХК «Київміськбуд» звернулося до Київського міського голови Віталія Кличка з проханням посприяти в отриманні допомоги від Уряду.

Отже, депутатському корпусу Київської міської ради запропоновано реалізувати своє право на звернення до Кабінету Міністрів України підтриманням підготовленого проекту рішення. Оскільки для направлення звернення від імені Київської міської ради як колегіального органу місцевого самоврядування, уповноваженого представляти інтереси територіальної громади міста Києва, потрібна підтримка більшості депутатів Київської міської ради.

Під час третього засідання Комісії щодо вирішення проблемних питань, пов'язаних з діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд», утвореної розпорядженням Київського міського голови від 04 березня 2024 року № 191, заслухано представників громадськості, керівництво ПрАТ «ХК «Київміськбуд», враховано рекомендації та пропозиції, сформовані у звіті ТКК, та вирішено розробити запропонований проект рішення щодо звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України з вимогою щодо компенсації запланованого сумарного збитку, пов'язаного з добудовою проектів УДБК «Укрбуд» сумою 2,28 млрд грн. Суб'єктом його подання рекомендовано виступити Київському міському голові.

На виконання пункту 4 доручення заступника голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень Владислава Андронова від 25 квітня 2024 року № 15412 до протоколу № 3 засідання Комісії щодо вирішення проблемних питань, пов'язаних з діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд» від 18 квітня 2024 року Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розробив проект рішення (надісланий для опрацювання листом від 23 травня 2024 року № 062/12-24-2785), погоджений з ПрАТ «ХК «Київміськбуд» як заінтересованою особою (лист ПрАТ «ХК «Київміськбуд» від 29 травня 2024 року № 1448/0/2-24).

Київський міський голова Віталій Кличко дав доручення від 29 травня 2024 року № 15412/3 щодо підготовки проекту рішення Київської міської ради про відповідне звернення до Кабінету Міністрів України.

Зважаючи на суспільне обурення фактом незавершеного будівництва житлових комплексів, забудовником яких є ПрАТ «ХК «Київміськбуд», масових

зібрань (мітингів) за участю інвесторів будівництва, прийняття запропонованого рішення є як ніколи важливим, оскільки контрольний пакет акцій ПрАТ «ХК «Київміськбуд» перебуває у власності територіальної громади міста Києва, а отже, дієвий захист інтересів членів територіальної громади міста Києва, як мажоритарного акціонера товариства, є першочерговим завданням для Київської міської ради, як органу, що представляє інтереси територіальної громади, здійснює місцеве самоврядування в столиці.

Водночас, необхідність прийняття рішення визначає потреба в захисті інтересів Міністерства оборони України, Міністерства внутрішніх справ України, Державної служби України з надзвичайних ситуацій, які є землекористувачами ділянок, на яких ПрАТ «ХК «Київміськбуд» зводить житлові комплекси. Після завершення будівництва Міноборони має отримати житлову площу для подальшого розподілу її військовим (службовцям), МВС має отримати приміщення для розміщення районного управління (відділку) поліції, ДСНС – приміщення для пожежної частини.

2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення Київради (із посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проєкт рішення Київради)

Міське самоврядування в Україні ґрунтується на принципах зокрема колегіальності, що закріплено статтею 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Для направлення звернення від імені Київської міської ради необхідна підтримка більшості від її складу.

Правовою базою для розроблення запропонованого проєкту рішення є положення статей 140, 144 Конституції України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про столицю України – місто-герой Київ», рекомендації та пропозиції, сформовані у звіті ТКК, взятого до відома рішенням Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7548/7589 «Про звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях».

Наведені в тексті звернення дані (додаток до проєкту рішення) ґрунтуються виключно на інформації, отриманій з відкритих джерел; висновків проведених аудитів діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд»; висновків спеціальної перевірки фінансової діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд»; ключових висновків з огляду ринку житлової нерухомості та фінансового прогнозу будівництва і реалізації 29 житлових комплексів ПрАТ «ХК «Київміськбуд», погоджених 02 листопада 2023 року ТОВ «Ернст енд Янг». Достовірність інформації, щодо діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд» також підтверджена товариством шляхом погодження підготовленого проєкту рішення.

3. Опис цілей і завдань, основних положень проєкту рішення Київської міської ради, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проєкту рішення Київської міської ради

Очікується, що завдяки прийняттю запропонованого проєкту рішення та звернення до Кабінету Міністрів України налагодиться партнерський діалог між ПрАТ «ХК «Київміськбуд» та центральними органами виконавчої влади, що дасть змогу розглянути питання фінансування об'єктів будівництва житлових комплексів, зокрема завдяки наданню міжбюджетних трансфертів, відповідних субвенцій, шляхом кредитування або перегляду затверджених урядових програм закупівлі житла чи пільгового кредитування тощо.

Запропонованим проєктом рішення передбачено надіслати звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проєктів будівництва УДБК «Укрбуд», що додається. Також проєкт містить положення щодо оприлюднення прийнятого рішення та здійснення контролю за його виконанням.

Прийняття запропонованого рішення Київської міської ради не призведе до зміни показників бюджету міста Києва (надходжень бюджету та/або витрат бюджету), а отже, його реалізація не впливатиме на показники бюджету міста Києва.

Соціальним наслідком для територіальної громади міста Києва від прийняття підготовленого рішення Київської міської ради стане насамперед задоволення інтересів інвесторів житлового будівництва, що здійснює ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а це близько 28 тис. родин. У разі підтримання Кабінетом Міністрів України запропонованого звернення, очікується активна фаза переговорів з центральними органами виконавчої влади щодо пошуку фінансово-правових механізмів забезпечення поновлення будівництва, що в подальшому дасть змогу активізувати ринок столичної нерухомості та забезпечити потреби киян.

4. Інформація про те, чи стосується проєкт рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та який вплив він матиме на життєдіяльність цієї категорії, а також за наявності зазначається позиція щодо проєкту рішення Уповноваженого Київської міської ради з прав осіб з інвалідністю та громадських об'єднань осіб з інвалідністю

Проєкт рішення не має на меті реалізувати права та забезпечити окремий захист осіб з інвалідністю, очікується, що прийняття запропонованого проєкту рішення не матиме прямого впливу на життєдіяльність цієї категорії. Під час підготовки проєкту рішення не запитувалася позиція Уповноваженого Київської міської ради з прав осіб з інвалідністю та громадських об'єднань осіб з інвалідністю.

5. Наявність в тексті запропонованого проекту рішення інформації з обмеженим доступом

Проект рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації» та підлягає оприлюдненню у встановленому порядку.

6. Інформація щодо суб'єкта подання, доповідача проекту рішення Київської міської ради на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проекту рішення Київської міської ради

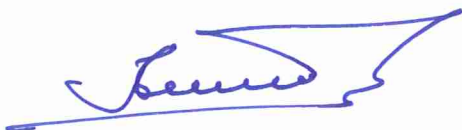
Суб'єкт подання запропонованого проекту рішення Київської міської ради – Київський міський голова Віталій Кличко.

Доповідач запропонованого проекту рішення на пленарному засіданні Київської міської ради – заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень Владислав Андронов, робочий телефон: 202 77 14.

Відповідальна особа за супроводження запропонованого проекту рішення Київської міської ради – начальник відділу контрольно-аналітичного забезпечення заступника голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень Андронів В. Є. управління контрольно-аналітичного забезпечення заступників голови Київської міської державної адміністрації апарату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Ілля Шляхов, робочі телефони: 202 75 98, 202 74 96.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО





ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД»

вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна
Тел.: (044) 280 53 60 • Тел.: (044) 356 02 15
www.kmb.ua • E-mail: kancel@kyivmiskbud.ua
Код ЄДРПОУ: 23527052

Київському міському голові
Кличку В.В.
м. Київ, Хрещатик, 36

Шановний Віталію Володимировичу!

ПрАТ «ХК «Київміськбуд» вже зверталося до Вас з описом ситуації, в якій опинилося підприємство після початку війни.

Зокрема, йдеться про зупинення будівництва багатьох житлових комплексів через практичне зупинення ринку нерухомості в м. Києві.

Серед цих житлових комплексів є об'єкти Української державної будівельної корпорації «Укрбуд».

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.06.2020 № 772-р було визначено, що з метою захисту прав інвесторів для забезпечення завершення будівництва житлових комплексів ПрАТ «ХК «Київміськбуд» включається як нова сторона до договорів про будівництво, укладених підприємствами - учасниками корпорації «Укрбуд», та добудовує житлові комплекси на умовах, визначених у договорах про будівництво.

14 грудня 2023 року Київська міська рада погодила звіт тимчасової контрольної комісії (ТКК) з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд».

Згідно з прийнятим рішенням Київська міська рада надала низку рекомендацій різним органам.

Зокрема, ТКК рекомендувала Київській міській раді звернутись до Кабінету Міністрів України з вимогою щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проектів корпорації «Укрбуд», що складає 2,28 млрд. гривень.

Наголошуємо, що сума у 2,28 млрд. грн. не є результатом власної господарської діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а пов'язана виключно із добудовою об'єктів корпорації «Укрбуд». Саме стільки коштів необхідно для кінцевої добудови житлових комплексів, переданих від «Укрбуду», силами ПрАТ «ХК «Київміськбуд».



Враховуючи нагальну потребу в коштах для добудови об'єктів корпорації «Укрбуд», відсутність попиту на ринку нерухомості в місті Києві, просимо Вас звернутися до Кабінету Міністрів України з вимогою розглянути питання про компенсацію ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проєктів Української державної будівельної корпорації «Укрбуд», в сумі, що визначена тимчасовою контрольною комісією Київської міської ради, що складає 2,28 млрд гривень.

З повагою,

**Голова правління - президент
ПрАТ «ХК «Київміськбуд»**



Василь Олійник

На виконання рішення
Наглядової ради,
викладеного в
протоколі №18 від 05
липня 2023 року



Висновки спеціальної перевірки фінансової діяльності ПрАТ "ХК "Київміськбуд"



- **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 економ- та комфорт- клас, що характеризуються низькою маржинальністю. Виходячи з аналізу продажів Компанії, договорів та коментарів менеджменту, Компанія здійснює реалізацію нерухомості за середньоринковими цінами. Втім у деяких випадках у продажах застосовується певна система дисконтів від стандартного внутрішнього прайс-листа, в залежності від конкретної ситуації та складають 2-5%. Індивідуальні умови можливі, але вони не мають масового характеру.
- **Операції з пов'язаними особами** є незначними, та становлять 0,2% , 0,2% та 0,1% від загальної виручки у 2021 році, 2022 році та першому півріччі 2023 року відповідно. 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 становить менше ніж 0,01%
- **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. Закупівлі, які стосуються інших господарських процесів внутрішніми нормативними документами не врегульовані. За коментарями менеджменту частка інших закупівель не є матеріальною і складає приблизно 3% від загальної кількості.
- **Ефективність діяльності.** При аналізі планів діяльності Компанії щодо добудови поточних проектів ми бачимо, що потенційно Компанія є замовником будівництва 32 об'єктів із загальною площею 1 915 692 кв.м. За наданими документами розрахункова вартість добудови станом 30.06.2023 р. становить 21 млрд. грн. при прогнозній вартості реалізації 26.86 млрд. грн. На стадії планування Компанія закладає співставну із середньоринковими показниками рентабельність.
- **Поточний підхід Компанії**, який полягає в економії собівартості на будівництво та динамічному ціноутворенні, можна розглядати як антикризовий та він дозволяє виконувати свої зобов'язання перед інвесторами у нерухомість, зберегти своє місце на ринку та відносини із ключовими контрагентами у короткостроковій перспективі.



- **Цінові показники.** Відповідно до проведеного дослідження цінових показників по тридцяти об'єктах забудови ПрАТ «ХК «Київміськбуд» відповідають діапазону середньо - ринкових цін, а по 2 об'єктах цінові показники перевищують їх рівень.
- **Собівартість.** При дослідженні регістрів обліку та первинних документів обліку фактів безпідставного завищення собівартості не встановлено.
- **Активи.** При дослідженні регістрів обліку та первинних документів обліку не виявлено фактів можливого безпідставного виведення та списання активів.
- **Залучення зовнішнього фінансування.** Станом на дату проведення дослідження відсутні ознаки наявності фактів безпідставного залучення зовнішнього фінансування, в тому числі за рахунок не ринкової вартості такого фінансування ПрАТ «ХК «Київміськбуд»
- **Показники прибутковості.** Станом на дату проведення дослідження не виявлено ознак наявності фактів зниження показників прибутковості будь-яким іншим чином, не пов'язаним з веденням основної діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд».
- **Ретроспективні показники прибутковості.** Не було виявлено фактів зниження показників прибутковості ПрАТ «ХК «Київміськбуд» в процесі ведення фінансово-господарської діяльності за період 2020-2022 роки та перший квартал 2023 року.
- **Щодо банкрутства.** В результаті аналізу фінансово-господарського стану ПрАТ «ХК «Київміськбуд» за трьома методичними підходами не виявлено ознак дій з доведення підприємства до банкрутства чи приховання факту стійкої фінансової неспроможності.



Фактори, що спричинили дану ситуацію

- **Зовнішній фактор.** Коронавірус 2019-2021р. та повномасштабна війна Російської Федерації проти України мають суттєвий негативний вплив на ринок житлової нерухомості м. Києва. На декілька перших місяців від початку повномасштабного вторгнення аналізований ринок зупинився - будівництво усіх проектів було заморожене, а угоди з купівлі-продажу нерухомості не відбувалися, зважаючи на відсутність попиту та закриття Реєстру прав на нерухоме майно. Подальший розвиток ситуації на ринку залежатиме від майбутньої ситуації на фронті, дати завершення активних бойових дій, динаміки економічних показників в країні, темпів відновлення економіки та відповідного відновлення купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну, а також активності девелоперів та темпів вводу проектів.
- **Фактор попиту.** Станом на середину 2023 року в сегменті економ- та комфорт-класів, попит становив близько 10% від довоєнних обсягів для тих проектів, які знаходились на початкових стадіях будівництва та на яких не проводились активні будівельні роботи. В 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.
- **Фактор фінансування.** Специфікою будівельної галузі України є те, що забудовники здебільшого покладаються на фінансування із зовнішніх джерел: кошти майбутніх власників нерухомості або інституціональних гравців. Під впливом зовнішніх несприятливих макроекономічних факторів змінилась поведінка більшості індивідуальних інвесторів, які складають близько 90% у структурі доходів Компанії за останні 3 роки, що призвело до зменшення рівня фінансування поточних проектів. В свою чергу частка зовнішнього інституціонального фінансування в Компанії складає незначну частку. В поточній ситуації Компанії задля поліпшення фінансового стану варто розглянути залучення додаткового інституціонального фінансування та в подальшому використовувати комбіноване фінансування частини проектів, що дозволить бути менш залежним від настроїв індивідуальних інвесторів.
- **Фактор «Укрбуд».** "Київміськбуд" взяв на себе зобов'язання по добудові зупиненого будівництва цілої низки житлових комплексів в кількості 18 об'єктів. Цей факт призвів до відтоку грошових коштів для виконання взятих на себе зобов'язань, використання накопичених резервів в попередні роки стабільного розвитку на добудову об'єктів. "Київміськбудом" витрачено 643 млн грн власних коштів на будівництво об'єктів "Укрбуд". При цьому недофінансовано та недоотримано від ТОВ "ФК "Житло-капітал" - 306,3 млн грн. Залишок нереалізованих площ станом на 30.06.2023 року складає 42 777 кв.м житлової і комерційної площі та 395 машино-місць. Сумарний запланований збиток з урахуванням поточних ринкових цін по проектам Укрбуд складає 2,28 млрд грн.



- **Ключова умова перспективності** - необхідність покриття дефіциту коштів в перші періоди, коли необхідно розпочати активне будівництво проектів, а попит ще не відновився (в періодах, в яких виникають касові розриви, коли прогнозовані витрати на будівництво перевищують прогнозні доходи від продажу нерухомості).
- **Необхідний обсяг додаткового фінансування**

СЦЕНАРІЙ	Дата завершення активних військових дій	Тривалість відновлення попиту	Загальна виручка від реалізації проектів	Загальні витрати для реалізації проектів	Чистий дохід від реалізації проектів	Необхідний обсяг дофінансування для покриття дефіциту коштів
Консервативний	Квітень 2025р.	24 міс.	\$829 046 959	\$641 566 427	\$187 480 532	\$272 492 527
Базовий	Листопад 2024р.	18 міс.	\$811 508 286	\$634 756 165	\$176 752 121	\$107 569 366
Оптимістичний	Липень 2024р.	12 міс.	\$798 717 111	\$631 362 002	\$167 355 109	\$10 241 087



Додатки

- Висновки аудиторської фірми "НХД-АУДИТ" - додаток 1
- Висновки Київського науково-дослідного інституту судових експертиз Міністерства юстиції України №21521/21522/23-72 - додаток 2
- Витяг зі звіту Baker Tilly Ukraine - додаток 3
- Ключові висновки зі звіту Ernst & Young - додаток 4
- Висновки Київського науково-дослідного інституту судових експертиз Міністерства юстиції України №23063/23064/23-72 - додаток 5

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Прес-реліз

Ключові висновки з огляду ринку житлової нерухомості та фінансового прогнозу будівництва та реалізації 29 житлових комплексів ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд»

2 листопада 2023



Мета та обсяг робіт ЕУ



Мета та обсяг робіт ЕУ

ТОВ «Ернст енд Янг» (далі – «ЕУ» або «Консультант») було залучено для проведення фінансового прогнозу будівництва та продажу 29 житлових комплексів компанії ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд» (далі – «Компанія», «Клієнт»), аналізу перспективності реалізації проектів Компанії, аналізу кожного з 29 житлових комплексів на різних етапах будівництва які розташовані у м. Київ та для аналізу ринку житлової нерухомості міста Києва.

Процедури фінансового аналізу та прогнозу реалізації проектів Компанії передбачають підготовку фінансового прогнозу, який включає прогноз витрат та графік завершення будівництва кожного з 29 аналізованих житлових комплексів Компанії, розрахунок ймовірного графіку доходів від продажу наявної та непроданої нерухомості в кожному з 29 аналізованих проектів, прогноз графіку погашення дебіторської заборгованості Компанії від раніше проданої нерухомості в розстрочку, а також розрахунок додаткових доходів від продажу іншої наявної нерухомості Компанії в раніше завершених проектах, які знаходяться поза периметром аналізу ЕУ.

Результати фінансового аналізу 29 проектів представлені прогнозом доходів, прогнозом витрат, розрахунком чистого операційного доходу та розміром необхідної суми додаткового фінансування в певних періодах, в яких виникають касові розриви у випадках, коли прогнозовані витрати на будівництво перевищують прогнозні доходи від продажу нерухомості.

Беручи до уваги значний рівень невизначеності в країні стосовно майбутнього розвитку макроекономічної ситуації, дати завершення війни в Україні, темпів відновлення економіки в післявоєнний період, прогнозу розвитку ринку житлової нерухомості Києва, Консультантом було підготовлено сценарний аналіз фінансового прогнозу, в якому розраховані три можливі сценарії діяльності Компанії в залежності від можливої динаміки відновлення економіки та темпів відновлення ринку житлової нерухомості Києва.

Результати та висновки аналізу ЕУ представлені далі.

Основні обмеження та припущення

Повномасштабне військове вторгнення Росії в Україну призвело до значної нестабільності, падіння економіки та світових ринків капіталу. Потенційні наслідки, включаючи світову, регіональну або іншу економічну рецесію, є непередбачуваними та важко якісно або кількісно оцінюваними на даний момент. Ці висновки та власне сам фінансовий аналіз, включаючи фактичні дані та прогнози, не враховують будь-які неочікувані майбутні макроекономічні або політичні коливання, військові дії та їх потенційний вплив на ринок нерухомості.

В рамках даної роботи Консультант не проводив перевірку будь-яких історичних показників діяльності компанії ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд».

В процесі аналізу Консультант отримував інформацію від Компанії щодо основних техніко-економічних показників проектів, залишків непроданих приміщень та виплат по розстрочкам, бюджету на завершення будівництва, прогнозованої вартості та динаміки продажів по кожному з аналізованих об'єктів. В процесі аналізу, Консультант вважав надані дані й інформацію достовірними й не проводив незалежної перевірки їх точності або повноти. ЕУ не відповідає за достовірність вихідної інформації, наданої Клієнтом.

Бюджет та графік будівельних робіт на дату аналізу були надані Керівництвом Компанії, а логіка розрахунків витрат на будівельні роботи була проаналізована компанією ТОВ «Українська Будівельна Експертиза». Компанія ЕУ не є технічним експертом, не проводила технічну експертизу та перевірку наданого бюджету на завершення робіт.

Надана Компанією інформація, на основі якої був проведений аналіз, вважається достовірною, проте достовірність такої інформації не завжди перевірялася Консультантом, крім загальної перевірки на логіку та розумність. Консультант не несе відповідальності за точність наданої інформації.

Результати аналізу представлені номінальними грошовими потоками та не враховують вартість грошей у часі.

Основні результати аналізу ринку житлової нерухомості Києва

Загальна ситуація на ринку житлової нерухомості м. Києва

Стислий огляд пропозиції

У кінці лютого 2022 року, з початком повномасштабного військового вторгнення Російської Федерації в Україну включаючи на територію Київської області реалізація всіх проектів 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 проектів 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.

Стислий огляд попиту

Після деокупації Київщини у квітні 2022 року, а також із відкриттям 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 додали загострення 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 фоні масової зупинки проектів, 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 всього 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 комфорт-класів, попит становив близько 10% від довоєнних обсягів для тих проектів, які знаходились на початкових стадіях будівництва та на яких не проводились активні будівельні роботи. В 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.

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 усіх проектів було заморожене, а угоди з купівлі-продажу нерухомості не відбувалися, зважаючи на відсутність попиту та закриття Реєстру прав на нерухоме майно.

Незважаючи на те, що станом на кінець липня 2023 дещо більше ніж половина житлових комплексів Києва відновили будівництво, темпи та масштаби девелоперської активності на ринку залишаються низькими. Обсяги попиту на житлову нерухомість також перебувають на досить низькому рівні на фоні погіршення економічної ситуації в країні, падіння заробітних плат та зростання безробіття населення. Також попит в сегменті значно стримує низька девелоперська активність в сегменті та високі ризики недобудови чи переносу строків введення проектів в експлуатацію.

Подальший розвиток ситуації на ринку залежатиме від майбутньої ситуації на фронті, дати завершення активних бойових дій, динаміки економічних показників в країні, темпів відновлення економіки та відповідного відновлення купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну, а також активності девелоперів та темпів вводу проектів.

Основні результати фінансового аналізу

Фінансовий прогноз

Відповідно до технічного завдання, погодженого з Клієнтом, Консультантом був проведений фінансовий прогноз завершення будівництва та продажу 29 житлових комплексів ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд» на етапі проектування та будівництва, а також залишків непроданих приміщень в уже реалізованих комплексах Компанії (тут і надалі – аналізовані Об'єкти).

Прогнозування майбутніх грошових потоків, пов'язаних з реалізацією аналізованих Об'єктів, здійснювалося за трьома сценаріями: консервативним, базовим та оптимістичним. В 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.

Варто зазначити, що ЕУ не являється експертом в військовій сфері та не може прогнозувати дату завершення/сповільнення війни в Україні. Відповідно, Консультант робив припущення стосовно ймовірної дати завершення бойових дій в Україні на основі загальнодоступних та відкритих джерел. 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. Відповідно, результати фінансового аналізу Консультанта являються обґрунтованими, якщо читачем приймаються припущення стосовно дати завершення активних військових дій та тривалості відновлення попиту.

Усі розрахунки були здійснені в іноземній валюті (дол. США) та враховують макроекономічні прогнози, підготовлені міжнародною аналітичною агенцією Oxford Economics на дату аналізу.

Основні результати фінансового прогнозування

Сценарій	Дата завершення активних військових дій	Тривалість відновлення попиту	Загальна виручка від реалізації проектів	Загальні витрати для реалізації проектів	Чистий дохід від реалізації проектів	Необхідний обсяг дофінансування для покриття дефіциту коштів
Консервативний сценарій	Квітень 2025 р.*	24 міс.	\$829 046 959	\$641 566 427	\$187 480 532	\$272 492 527
Базовий сценарій	Листопад 2024 р.**	18 міс.	\$811 508 286	\$634 756 165	\$176 752 121	\$107 569 366
Оптимістичний сценарій	Липень 2024 р.***	12 міс.	\$798 717 111	\$631 362 002	\$167 355 109	\$10 241 087

*Прогнозна дата завершення бойових дій використана на основі припущення Національного Банку України від липня 2023 року

**Прогнозна дата завершення бойових базується на інформації в публічному інформаційному полі та яку пов'язують з майбутніми виборами у США

Результати фінансового аналізу

Фінансовий прогноз діяльності будівництва та завершення реалізації аналізованих Об'єктів ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд» 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 проектів, а попит ще не відновився (в періодах, в яких виникають касові розриви, коли прогнозовані витрати на будівництво перевищують прогнозні доходи від продажу нерухомості). Необхідний обсяг додаткового фінансування зазначений 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 аналізованих Об'єктів;
- ▶ Відсутність джерел фінансування протягом прогнозного періоду;
- ▶ Недосягнення очікуваних цін та динаміки продажів;
- ▶ Перевитрати коштів, необхідних на закінчення будівництва аналізованих Об'єктів.

**АНАЛІЗ
ДОКУМЕНТІВ ПрАТ
«ХК «КИЇВМІСЬБУД»**

На виконання доручення Київського міського голови Кличка В.В. від 24.07.2023 № 22344 у Департаменті внутрішнього фінансового контролю та аудиту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) діючи в межах компетенції та наданих повноважень проведено аналіз документів ПрАТ «ХК «Київміськбуд» (далі - КМБ або Компанія, та Група – у значенні Компанії з дочірніми підприємствами, підприємствами в структурі Компанії), отриманих 31.07.2023 від тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з питань перевірки діяльності ПрАТ «ХК Київміськбуд», а також інформації, оприлюдненої у журналістських розслідуваннях.

Аналізу зокрема підлягали наступні документи ПрАТ «ХК «Київміськбуд»:

- фінансова звітність за 2019-2022 роки та I квартал 2023 року;
- звіти незалежного аудитора за 2019-2022 роки;
- матеріали оцінки цілісного майнового комплексу Компанії;
- протоколи засідань наглядової ради та річних чергових загальних зборів акціонерів КМБ за 2020-2023 роки;
- довідкова інформація КМБ;
- установчі документи.

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ТА СТРУКТУРА КОМПАНІЇ

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,

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 КМБ наведено на рисунку 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 рисунку 2.



Рис.1



Рис.2

Компанія має дворівневу систему структуру управління.

Органами управління Компанії є:

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

Перевірки фінансово-господарської діяльності Компанії здійснюються Ревізійною комісією.

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



Рис. 3

Handwritten signature

Крім того, станом на 31.03.2023 КМБ є акціонером (володіє корпоративними правами) наступних суб'єктів господарювання:

30%	ПрАТ "Київбуддеталькомплект"	57,12	30%	ПрАТ "Трест Київміськбуд-6"	581,91
30%	АТ "Жуляни"	13,36	30%	ПрАТ "Тайга"	60,05
22%	ПрАТ "Полар-Україна"	0,15	10,1%	ПрАТ "Київпорядкомплект"	707,51
36%	АТ "ПП "Київорбуд"	141,4	30%	ВАТ "АТП № 7"	47,14
25%	ПрАТ "Деревообробний комбінат №7"	948,46	20%	ПрАТ "Трест Київпідземшляхбуд-2"	353,4
25%	ПрАТ "Трест Київспецбуд"	344,5	30%	ПАТ "Трест "Київміськбуд-3"	977,67
26%	ПрАТ "Трест Київелектромонтаж"	198,67	30%	ПрАТ "АТП-1"	295,79
30%	ПрАТ "АТП № 2"	87,36	30%	ПрАТ "Домобудівний комбінат №4"	9 127,86
29,74%	ПАТ "Управління спеціальних машин"	342,08	30%	ПАТ "Будтранс"	61,88
30%	ПрАТ "ЕМЗ "Металіст"	461,15	30%	ПрАТ "Асфальтобетонний завод"	277,25
30%	ПрАТ "Експериментально-механічний завод"	246,98	24%	ТОВ "ЕКОС Центр"	24,0
30%	НАО "ДКРДевелопмент"	11,3	24%	ТОВ "ЕКОС Нерухомість"	24,0
30%	ТОВ "Новобудова"	6,15	0,01%	УТБ "Контрактовий дім УМВБ"	0,5
10%	ТОВ "ПРО ТЕК Україна"	62,0	100%	ТОВ "Міськбуд-4"	1,0

Довгострокові фінансові інвестиції Компанії в порівнянні з початком 2019 року зменшилися на 19% і станом на 31.03.2023 становили 16,4 млн грн.

Зменшення фінансових інвестицій ймовірно здебільшого відбулося в результаті їх знецінення у зв'язку із припиненням діяльності суб'єктів господарювання, в яких КМБ було акціонером (володіло корпоративними правами), зокрема:

- ПАТ «Будмеханізація» (припинено 12.02.2020 в результаті ліквідації): на початок 2019 року у власності Компанії перебувало 49 058 800 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 2,45 млн грн, що становило 12,82% статутного капіталу;
- ПрАТ «Домобудівний комбінат №3» (припинено 01.11.2021 у зв'язку з визнанням банкрутом): на початок 2019 року у власності Компанії перебувало 2 894 716 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 723,68 тис. грн, що становило 30,0% статутного капіталу;

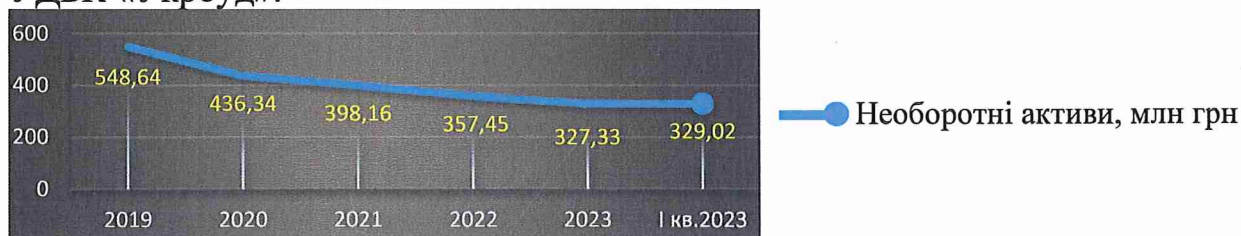
- ПрАТ «Деревообробний комбінат №3» (припинено 29.12.2021 у зв'язку з визнанням банкрутом): на початок 2019 року у власності Компанії перебувало 1 452 637 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 363,16 тис. грн, що становило 30,0% статутного капіталу;
- ПАТ «Спеціалізоване будівельно-монтажне управління» (припинено 18.02.2022 у зв'язку з визнанням банкрутом): на початок 2019 року у власності Компанії перебувало 2 404 400 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 601,1 тис. грн, що становило 30,0% статутного капіталу;
- ВАТ «ДБК «Відрадний» (припинено 17.01.2020 у зв'язку з визнанням банкрутом): на початок 2019 року у власності Компанії перебувало 1 834 983 штуки простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 458,74 тис. грн, що становило 47,49% статутного капіталу;

Крім того, на початок 2019 року, відповідно до звітних даних, у власності Компанії перебувало 9 501 штука простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 9,5 млн грн, що становило 30,65% статутного капіталу ВАТ «Інвестиційні технології» (не перебуває у процесі припинення). За даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань на теперішній час засновниками зазначеної юридичної особи є ЗАТ «Страхова компанія «Український страховий союз» з часткою 50% та ЗАТ Страхова компанія «Укренергострах» з часткою 50%. Документи щодо відчуження акцій КМБ відсутні.

ФІНАНСОВИЙ АНАЛІЗ*

За останні 4 роки активи Компанії зросли майже вдвічі або на 7,7 млрд грн та станом на 31.03.2023 склали 16,3 млрд грн. При цьому необоротні активи зменшилися на 40% або на 219,6 млн грн до 329,0 млн грн, а оборотні активи суттєво (на 7,97 млрд грн або на 99,8%) збільшилися (див. рис. 4).

Зростання оборотних активів відбулося за рахунок збільшення у 2021 році величини запасів в порівнянні із початком 2019 року на 7,46 млрд грн. або на 103%, що в основному пов'язано з прийняттям Компанією на баланс об'єктів УДБК «Укрбуд».



* За даними неконсолідованої фінансової звітності

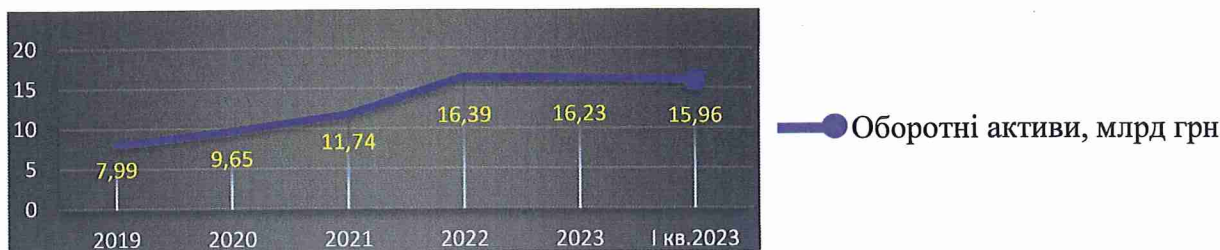


Рис. 4

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

У складі дебіторської заборгованості за товари, роботи і послуги найбільшу питому вагу (44% або 34,67 млн грн) займає заборгованість ТОВ «Ганко» за господарські операції, пов'язані із купівлею-продажем майна, ТОВ «Укрбуд Інвест» (6% або 4,92 млн грн) – реалізація матеріалів, ТОВ «Укрбуд Девелопмент» - (6% або 4,82 млн грн) – купівля майнових прав.

Аванси в основному Компанією видані ТОВ «Гарант Енерджи» (66,03 млн грн – електромережі), ТОВ «ІБК «АЛЪЯНС-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 інформацією Компанії, станом на 31.03.2023 в КМБ обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом у сумі 867,97 млн грн, пов'язана з нарахуванням та сплатою податку на додану вартість.

Вид дебіторської заборгованості	2019	2020	2021	2022	2023	I кв. 2023
Довгострокова	↑ 18,58	↔ 14,15	↓ 5,17	↔ 8,35	↓ 2,92	↓ 2,92
За товари, роботи, послуги	↔ 101,65	↔ 87,94	↓ 18,66	↓ 23,12	↑ 135,93	↔ 79,14
За виданими авансами	↓ 78,17	↑ 333,61	↔ 276	↑ 352,78	↔ 219,73	↔ 202,58
За розрахунками з бюджетом	↓ 3,32	↓ 2,49	↓ 35,44	↓ 42,66	↑ 795,94	↑ 867,97
Інша поточна	↓ 14,61	↔ 32,94	↓ 8,64	↑ 71,27	↑ 68,94	↑ 69,01
Разом	↓ 216,33	↔ 471,13	↓ 343,91	↔ 498,18	↑ 1 223,46	↑ 1 221,62

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».

Найбільшу питому вагу (48% або 180,9 млн грн) у складі кредиторської заборгованості за товари, роботи і послуги займає заборгованість за виконані будівельно-монтажні роботи перед ТОВ «Горбуд», ТОВ «Укрбуд Інвест» - 11% або 42,37 млн грн, ТОВ «М.В. Інвест» - 9% або 33,22 млн грн, ТОВ «БП Компанія «Ягуар» - 5% або 17,25 млн грн.

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.

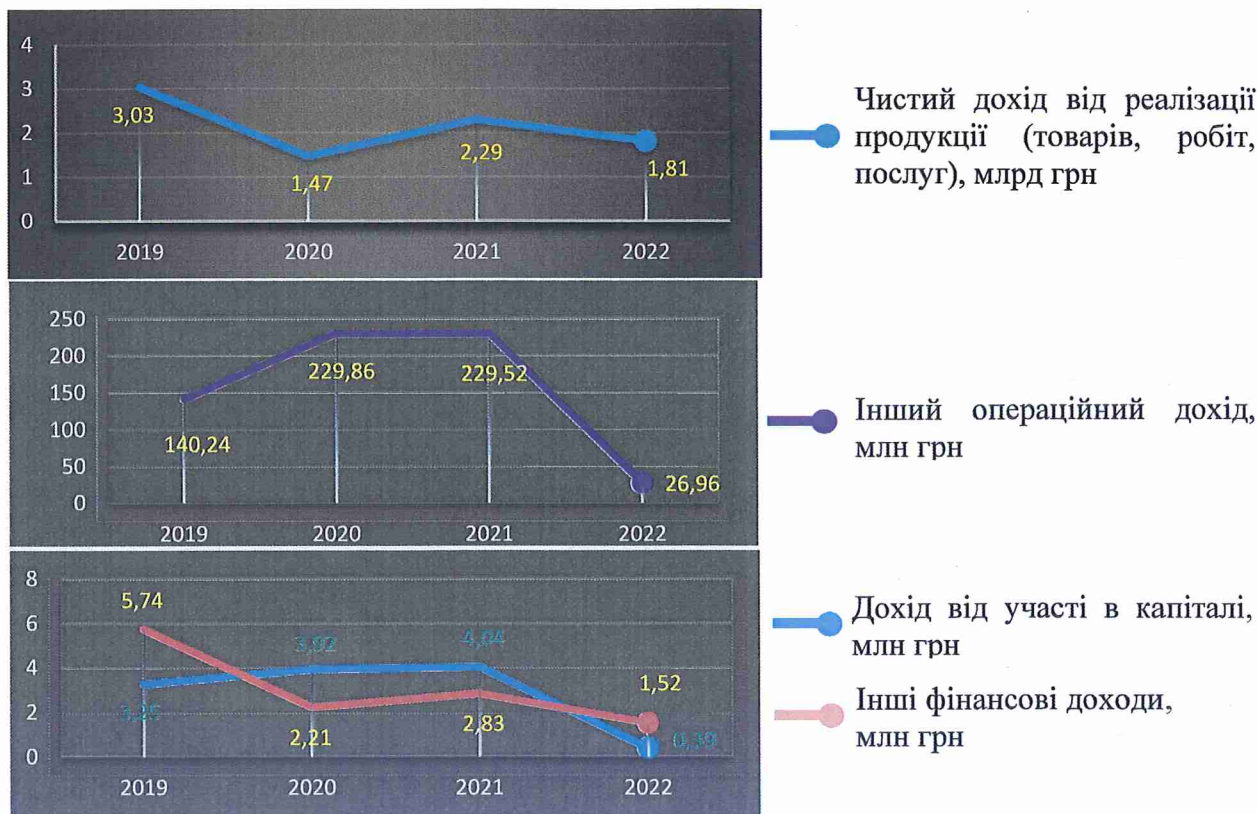
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками сформована за рахунок нарахованих дивідендів юридичним особам у сумі 0,09 млн грн та інших виплат фізичним особам – 4,44 млн грн.

Поточні забезпечення в основному складаються з резерву на виплату відпусток, резерву сумнівних боргів, загальноновиробничих витрат, інших витрат замовника.

							млн грн	
Вид зобов'язання та забезпечення	2019	2020	2021	2022	2023	І кв.2023		
Відстрочені податкові зобов'язання	↓ 3,98	↑ 10,17	↑ 10,48	↑ 11,45	↑ 11,65	↑ 11,65	↑	11,65
Довгострокові кредити банків	↑ 300,00	↓ 50,83	↓ 125,00	↓ 0,00	↓ 0,00	↓ 0,00	↓	0,00
Інші довгострокові зобов'язання	↓ 3 519,94	↓ 5 013,47	↓ 8 009,40	↑ 11 312,73	↑ 11 882,07	↑ 11 383,87	↑	11 383,87
Довгострокові забезпечення	↑ 322,14	↓ 0,00	↓ 0,00	↓ 0,00	↓ 0,00	↓ 0,00	↓	0,00
Короткострокові кредити банків	↓ 45,00	↑ 249,17	↓ 5,00	↓ 0,00	↓ 0,00	↓ 121,96	↓	131,86
За довгостроковими зобов'язаннями	↓ 0,00	↑ 6,26	↑ 5,55	↑ 5,39	↓ 3,33	↓ 3,33	↓	3,33
За товари, роботи, послуги	↓ 466,53	↓ 588,59	↓ 383,01	↑ 682,14	↓ 441,27	↓ 373,20	↓	373,20
За розрахунками з бюджетом	↓ 0,94	↓ 2,24	↑ 3,08	↓ 2,06	↓ 1,75	↑ 2,85	↑	2,85
За розрахунками зі страхування	↓ 0,00	↓ 0,14	↑ 0,42	↓ 0,00	↓ 0,00	↓ 0,12	↓	0,12
За розрахунками з оплати праці	↓ 0,00	↓ 0,48	↓ 1,76	↓ 0,14	↓ 0,05	↓ 1,10	↓	1,10
За одержаними авансами	↓ 2 234,23	↓ 2 292,56	↓ 2 056,40	↑ 3 214,68	↑ 2 644,66	↑ 2 906,60	↑	2 906,60
За розрахунками з учасниками	↓ 0,00	↑ 4,27	↑ 4,28	↑ 4,53	↑ 4,53	↑ 4,53	↑	4,53
Поточні забезпечення	↓ 39,05	↑ 243,65	↓ 13,90	↓ 24,99	↓ 19,05	↓ 14,66	↓	14,66
Інші поточні зобов'язання	↑ 15,47	↓ 8,36	↓ 6,82	↓ 6,99	↓ 4,57	↓ 4,04	↓	4,04
Разом	↓ 6 947,28	↓ 8 470,19	↓ 10 625,10	↑ 15 265,10	↑ 15 134,89	↑ 14 837,81	↑	14 837,81

За останні 4 роки за винятком 2021 року також спостерігається переважне 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.

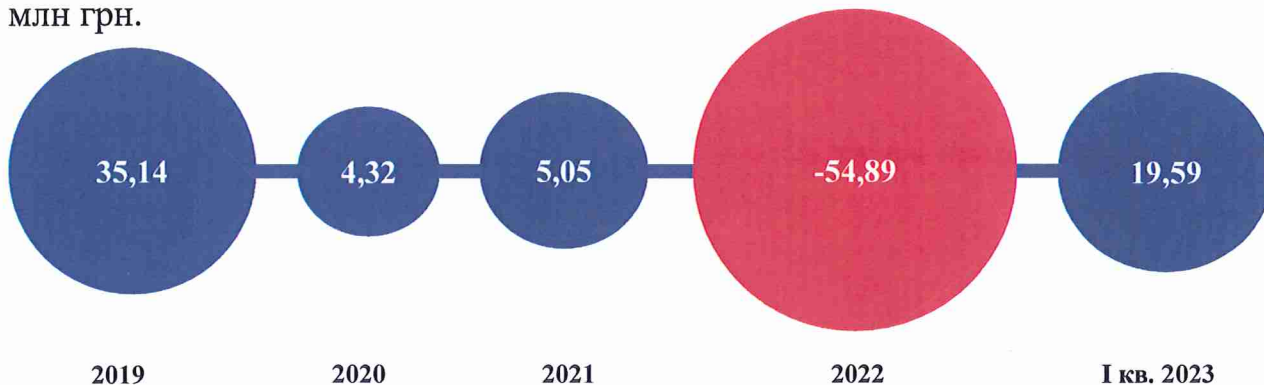
Так, собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) у 2022 році склала 1,60 млрд грн, що на 42% менше показника 2019 року, адміністративні витрати (49,17 млн грн) – у 2,5 рази, а витрати на збут (33,45 млн грн) та фінансові витрати (2,9 млн грн) в 4 та в 4,5 рази менше відповідно.

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
Разом	3 494,4	2 601,0	155 576,3	6 541,1	5 547,0	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. (див. рис. 5).

Річна фінансова звітність Компанії (консолідована та неконсолідована) підлягала обов'язковій перевірці ТОВ аудиторська компанія «Кроу Україна» (за даними протоколів засідання наглядової ради договірної вартість аудиторських послуг становила від 980,0 тис. грн у 2023 році до 1,79 млн грн у 2021 році).

За результатами аудитів зазначеним суб'єктом аудиторської діяльності щорічно наводились застереження про невідповідність вимогам МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства та спільні підприємства» та МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» відображення в балансі Компанії фінансових інвестицій в асоційовані підприємства та інших інвестицій за первісною

вартістю, а не за методом участі в капіталі та справедливою вартістю, що може призвести до суттєвого викривлення даних щодо вартості інвестицій, а також фінансового результату в фінансовій звітності.

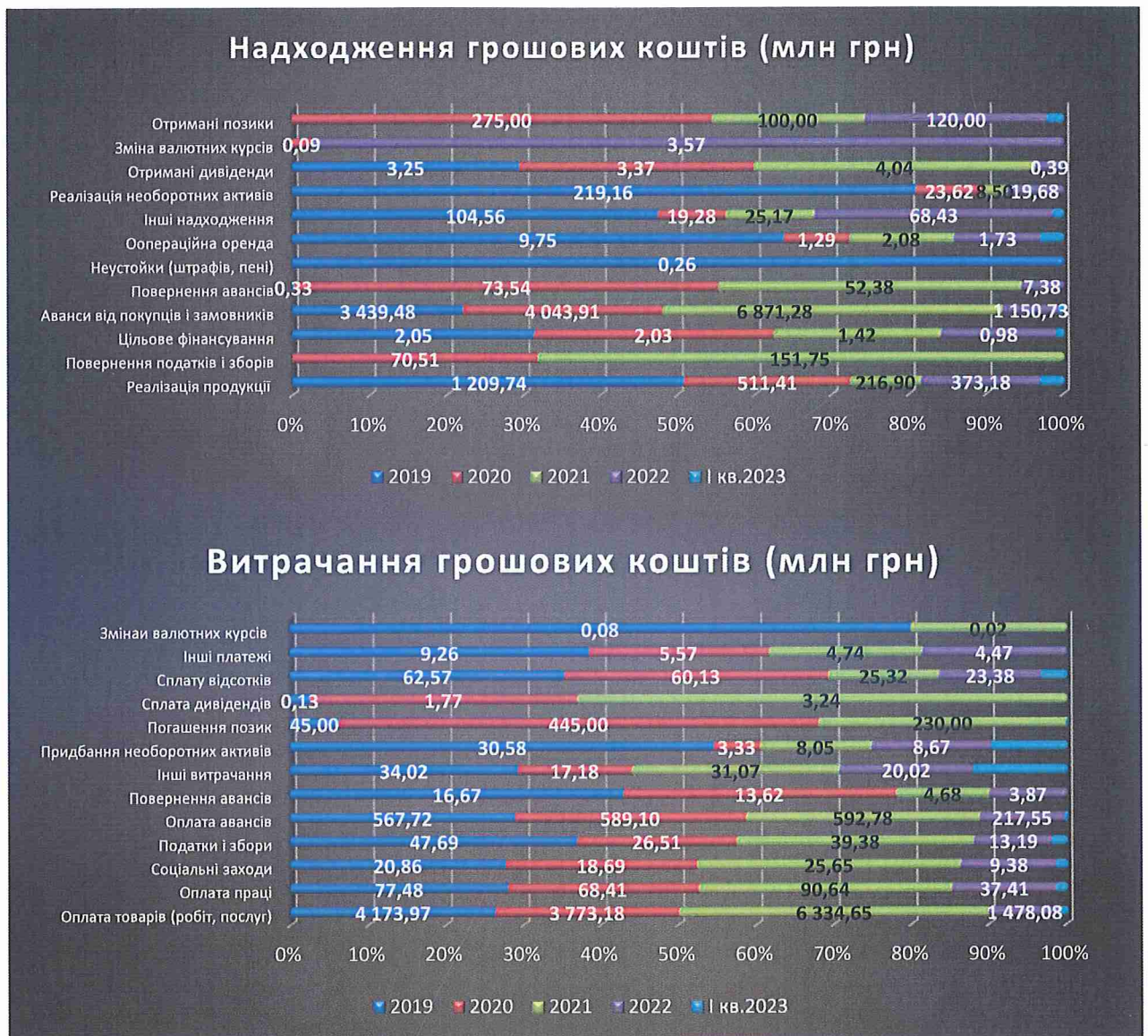


Рис. 5

Також у грудні 2020 року та грудні 2021 року органами державної податкової служби України проводилися документальні позапланові виїзні перевірки Компанії, за результатами яких встановлено:

☑ в періоді діяльності з 01.10.2016 по 30.06.2020:

- заниження податку на прибуток у сумі 905,74 тис. грн та несвочасне нарахування єдиного внеску у сумі 1,97 тис. грн

☑ в періоді діяльності з 01.07.2020 по 30.06.2021:

- заниження податку на прибуток на суму 418,92 тис. грн та завищення податку на прибуток 346,14 тис. грн;
- заниження ПДВ на суму 1 923,0 тис. грн

З метою визначення ринкової (справедливої) вартості для фінансової звітності суб'єктом оціночної діяльності ПП «СТАНДАРТГРУП» на підставі договору від 22.02.2023 № 4/23 проведено оцінку цілісного майнового комплексу Компанії станом на 01.04.2023.

Відповідно до складеного звіту, який рецензовано представником Експертної ради Українського товариства оцінювачів, вартість активів визначено в сумі 19 243 134 040 грн, а балансова вартість зобов'язань – 14 838 674 800 грн і ринкова (справедлива) вартість цілісного майнового комплексу Компанії (66 138 480 акцій) складає: 4 404 459 240 грн без ПДВ (вартість 1 акції – 67 гривень).

ДИВІДЕНДИ

За даними довідки Компанії щодо нарахування та сплати дивідендів за 2019-2022 роки територіальною громадою міста Києва отримано від Компанії дивідендів у сумі 4,23 млн грн.

Зокрема, протоколом річних чергових загальних зборів акціонерів Компанії від 30.04.2020 № 24 постановили затвердити використання чистого прибутку, одержаного КМБ за 2019 рік (консолідований) у сумі 35,64 млн грн, а саме:

- частину чистого прибутку у сумі 1,782 млн грн направити на виплату дивідендів;
- у резервний фонд направити 1,782 млн грн;
- у фонд розвитку виробництва направити 32,076 млн грн.

За наданою інформацією у 2019 році КМБ нараховано дивідендів у сумі 1,78 млн грн, з яких територіальною громадою міста Києва отримано 1,43 млн грн та сплачено суму податку на прибуток з нарахованих дивідендів юридичним особам 0,3 млн грн.

Протоколом річних чергових загальних зборів акціонерів Компанії від 30.04.2021 № 25 постановили затвердити використання чистого прибутку, одержаного КМБ за 2020 рік (консолідований) у сумі 7,015 млн грн, а саме:

- частину чистого прибутку у сумі 3,508 млн грн направити на виплату дивідендів;
- у резервний фонд направити 0,351 млн грн;
- у фонд розвитку виробництва направити 3,156 млн грн

За наданою інформацією у 2020 році КМБ нараховано дивідендів у сумі 3,5 млн грн, з яких територіальною громадою міста Києва отримано 2,8 млн грн та сплачено суму податку на прибуток з нарахованих дивідендів юридичним особам 0,7 млн грн.

Відповідно до протоколів річних чергових загальних зборів акціонерів Компанії від 21.12.2022 № 26 та від 27.04.2023 № 27, у зв'язку зі складною ситуацією в будівельній галузі та з метою збереження життєдіяльності будівельних майданчиків в зимовий період 2022-2023 років, постановили

питання виплати дивідендів за результатами діяльності Компанії у 2021-2022 роках перенести на наступні річні загальні збори акціонерів КМБ.

ОПЛАТА ПРАЦІ

Середньооблікова чисельність штатних працівників Компанії на кінець 2019 року та 2020 року становила 349 осіб, на кінець 2021 року 303 особи та на кінець 2022 року – 272 особи.

Середньооблікова чисельність працівників Групи – близько 680 осіб.

Відповідно до довідки головного бухгалтера в КМБ, дочірніх підприємствах у структурі та підрядних організаціях до 24.02.22 працювало 1486 працівників. Крім того у кожній підрядній організації було декілька субпідрядних організацій, тому враховуючи субпідрядні організації та підприємства-постачальники матеріалів та матеріальних засобів в інтересах виконання будівельних робіт КМБ було задіяно додатково в різні періоди будівництва 12-15 тисяч працівників.

Після початку повномасштабного вторгнення в КМБ, дочірніх підприємствах у структурі та підрядних організаціях пройшло скорочення персоналу від 10 до 50%. Також деякі організації вимушені були скоротити штати майже вдвічі.

Станом на сьогоднішній день в КМБ, дочірніх підприємствах у структурі та підрядних організаціях працює 1106 працівників. Враховуючи те, що будівельні роботи виконуються в обмежених обсягах субпідрядні організації та підприємства постачальники майже не залучаються, в інтересах виконання будівельних робіт КМБ задіяно додатково не більше 500 працівників.

Згідно наданої довідки, КМБ, дочірніми підприємствами, підприємствами в структурі Компанії та іншими генпідрядниками здійснено наступні відрахування до бюджету податку на доходи фізичних осіб, що сплачується з доходів у вигляді заробітної плати працівників

	2019	2020	2021	2022
КМБ	17 351,97	15 305,14	20 478,11	7 740,14
ВП «Оберіг»	871,25	954,44	1 003,91	812,54
ДП «Київтранспарксервіс 1»	232,19	280,62	367,74	418,12
ДП МНПО «Медбуд»	5 783,0	5 347,33	7 220,34	3 354,04
ТОВ «Укрбуд Інвест»	4 152,55	5 949,73	7 311,46	2 859,37
ТОВ «Ягуар»	7 239,56	7 389,92	10 195,58	3 456,33
ТОВ «БПК «Ягуар»	4 092,94	4 055,46	4 658,79	1 179,51
ТОВ «Горбуд»	6 629,79	8 593,9	7 947,44	2 241,22
ТОВ «М.В.Інвест»	412,89	606,34	990,71	816,63

(тис. грн)

Відповідно до звітних даних витрати Компанії на оплату праці за період з 2019-2022 років та I квартал 2023 року становили 339,85 млн грн, витрати на оплату праці Групи – 451,47 млн грн.

<i>Рік</i>	<i>Компанія</i>	<i>Група</i>
2019	96,28	129,95
2020	82,9	94,6
2021	109,99	155,22
2022	48,61	68,36
<i>I квартал 2023 року</i>	2,07	3,33
	339,85	451,47

За наданою інформацією, у 2020-2023 роках Компанією нараховано працівникам 90,79 млн грн премій, а саме:

- 2020 рік – 33,69 млн грн;
- 2021 рік – 50,01 млн грн;
- 2022 рік (січень-лютий) – 7,08 млн грн;
- 2023 рік – премія не нараховувалась.

Зокрема, у 2020 році премія нараховувалась приблизно 280 працівникам, середньомісячний розмір якої становив 9,98 тис. грн (мінімальний розмір 0,15 тис. грн, максимальний – 62,1 тис. грн); у 2021 році – 283 працівникам, середньомісячний розмір 14,68 тис. грн (мінімальний розмір 0,6 тис. грн, максимальний – 81,9 тис. грн); у 2022 році – 284 працівникам, середньомісячний розмір 12,46 тис. грн (мінімальний розмір 0,85 тис. грн, максимальний – 54,6 тис. грн).

Голові правління Компанії у 2020 році нараховано 359,21 тис. грн премії, що у середньому становить 29,93 тис. грн на місяць (мінімальний розмір 11,39 тис. грн, максимальний – 62,1 тис. грн); у 2021 році – 490,3 тис. грн, що у середньому становить 40,86 тис. грн на місяць (мінімальний розмір 12,0 тис. грн, максимальний – 81,9 тис. грн); у 2022 році – 69,0 тис. грн, що у середньому становить 34,5 тис. грн на місяць (у січні нараховано 14,4 тис. грн, у лютому – 54,6 тис. грн).

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

За даними обліку на балансі компанії станом на 31.12.2023 обліковуються земельні ділянки вартістю 74,33 млн грн.

Відповідно до інформації, що міститься в матеріалах оцінки цілісного майнового комплексу Компанія володіє наступними земельними ділянками

Адреса з/д	Площа, га	Кадастровий №	Цільове призначення	Вартість, млн грн	Дата	Документ
вул. Д.Бідного, 6А, с.Набережне, Приморського р-ну, Запорізької обл.	4,1918	5324085200:00:027:0032	Іншого (комерційного) призначення	х	08.12.09	Державний акт на право власності
Київська обл., Броварський р-н, Требухівська сільська рада	1,0121	2324810100:19:001:0002	Для розміщення оздоровчого закладу бази	х	28.09.10	Державний акт на право власності

Київська обл., Броварський р-н, Требухівська сільська рада	4,952	3221289000:05:004:0048	відпочинку «Набережна» Для комерційного, виробничо-складського та офісного використання	12,35	10.07.13	Договір купівлі-продажу
Київська обл., Броварський р-н, Требухівська сільська рада	4,9519	3221289000:05:004:0049	Для комерційного, виробничо-складського та офісного використання	12,35	10.07.13	Договір купівлі-продажу
Київська обл., Броварський р-н, Требухівська сільська рада	9,0001	3221289000:05:004:0050	Для комерційного, виробничо-складського та офісного використання	22,45	10.07.13	Договір купівлі-продажу
Київська обл., Броварський р-н, Требухівська сільська рада	9,0001	3221289000:05:004:0051	Для комерційного, виробничо-складського та офісного використання	22,45	10.07.13	Договір купівлі-продажу
м.Київ, Солом'янський р-н, просп. Червонозоряний, 17	1,2628	8000000000:72:234:0005	03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	x	05.07.13	Витяг з ДЗК

Крім того, за інформацією Компанії, за 2012-2022 роки згідно рішень Київської міської ради КМБ передано 7 земельних ділянок, а саме:

- у 2014 році – 4 земельні ділянки:
 - вул. Драгоманова, 35, площею 0,4588 га, для будівництва та експлуатації ж/б з вбудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом;
 - просп. Московський, 36, площею 0,3492 га, для будівництва та експлуатації торгово-офісного центру з об'єктами придорожнього сервісу;
 - просп. Миколи Бажана, площею 1,3874 га, для будівництва та експлуатації торговельного комплексу соціально-побутового призначення з паркінгом та об'єктів придорожнього сервісу;
 - вул. Святошинська (ділянку не було освоєно, договір оренди розірвано по рішенню суду), площею 0,4975 га, для будівництва та експлуатації житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями
- у 2017 році – 2 земельні ділянки:
 - вул. Гамарника, 34,36 (апарат-комплекс Квітки Цісик, 34,36), площею 0,6864 га, для будівництва, експлуатації та обслуговування рекреаційно-оздоровчого комплексу, благоустрою та озеленення території;
 - перетин вул. Тальнівської та вул. Урлівської (Позняки-2, для будівництва торговельного центру), площею 0,0412 га, для влаштування та обслуговування об'єктів інженерної інфраструктури;
- у 2018 році – 1 земельну ділянку:
 - вул. Жулянська (ЖК «Абрикосовий»), площею 1,078 га, для будівництва та експлуатації житлових будинків з паркінгом та вбудовано-

прибудованими адміністративними приміщеннями і закладами громадського харчування.

За наведеною у довідці інформацією КМБ (додаток 11), у зв'язку з припиненням юридичної особи ДП «ЕКОС» та на підставі пункту 6.2 Статуту ДП «ЕКОС» рішенням Правління КМБ погоджено ДП «ЕКОС» відчужити об'єкти нерухомого майна, які розташовані за адресою: м. Київ, вул. Лісова-Козинська, 1 та складаються з 11 нежитлових будинків загальною площею 819,9 кв.м. за ціною не нижче загальної ринкової вартості об'єктів.

Для визначення ринкової вартості зазначеного майна ДП «ЕКОС» самостійно та без погодження здійснено вибір та укладено договір із суб'єктом оціночної діяльності.

У подальшому, після визначення ринкової вартості майна, ДП «ЕКОС» укладено договір купівлі-продажу вищенаведених об'єктів нерухомості з ТОВ «Лісоргбуд».

Як зазначає КМБ, вищезазначені об'єкти нерухомості не належали КМБ та не знаходились на балансі останнього. Правління КМБ не приймали рішення щодо погодження відчуження земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Лісова-Козинська, 1. Зазначена земельна ділянка ніколи не знаходилася у власності ДП «ЕКОС» КМБ та рішення щодо її відчуження також ними не приймалося.

Пояснення щодо забудови земельної ділянки в смт. Козин КМБ надати не може враховуючи, що являється ні замовником даного будівництва та не виконує жодних підрядних робіт.

ПРОТОКОЛИ ЗАСІДАНЬ НАГЛЯДОВОЇ РАДИ

Відповідно до наданих протоколів наглядова рада Компанії провела:

у 2020 році - 51 засідання

у 2022 році - 20 засідань

у 2021 році - 40 засідань

у 2023 році - 17 засідань

На засіданнях вирішувалися питання договірних відносин з банківськими установами, суб'єктами оціночної та аудиторської діяльності, орендарями та орендодавцями, проведення річних чергових загальних зборів, надання благодійної допомоги, зміни штатної структури, відпустки голови правління-президента КМБ, здійснення виплати дивідендів, обрання голови та секретаря наглядової ради, організаційні питання тощо.

Відповідно до абзацу 9 підпункту 8.3.5 пункту 8.3 розділу 8 Статуту КМБ, Наглядова рада Компанії погоджує рішення про укладання договорів на одержання кредитів, договори поруки, надання (отримання) гарантій, надання безоплатної і оплатної фінансової допомоги, надання й одержання позики, договорів застави, договорів оренди та додаткових угод, які змінюють істотні умови цих правочинів.

Для прикладу, наглядовою радою Компанії погоджено надання благодійної допомоги:

- у 2020 році - 507,5 тис. грн (БА «Надія» - 50,0 тис. грн, БФ «Київміськбуд» - 157,5 тис. грн, БФ «Фонд розвитку КНУБА» - 300,0 тис. грн (для придбання мультимедійної, цифрової апаратури для дистанційного навчання);
- у 2021 році - 90,0 тис. грн (БФ «Київміськбуд» для лікування колишнього працівника КМБ та придбання подарунків до Дня святого Миколая). Також на безоплатній основі ДП «Медбуд» передано 75 медичних костюмів;
- у 2022 році – 15 044,0 тис. грн (15 млн грн – для потреб ЗСУ, 44,0 тис. грн – військовій частині).

Також, наприклад, як слідує з протоколів (№ 23 від 29.06.2021, № 3 від 18.01.2022), для розміщення відділу продажу Компанією з лютого 2019 року у громадянина Олійника Олександра Михайловича орендувалося нежиле приміщення площею 140,2 кв.м., що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Велика Васильківська (колишня Червоноармійська), буд. 14, нежилі приміщення №№ 1,2,3 (групи приміщень № 41) (в літері А), із договірною щомісячною орендною платою 329 460,00 грн, що на дату укладення договору є еквівалентом 12 000,00 доларів США з погодженим сторонами курсом гривні до долара США, а саме 27,455 грн з 1 долар США.

У зв'язку з тим, що Компанією проведено ремонтно-монтажні роботи (як невід'ємні поліпшення) зазначеного приміщення на суму 3,17 млн грн, а також придбано і змонтовано обладнання та меблів на суму 1,56 млн грн між Компанією та орендодавцем досягнуто згоди та наглядовою радою погоджено рішення щодо зміни вартості орендної плати в частині її зменшення:

протягом періоду з 01.04.2021 по 30.04.2021 розмір місячної орендної плати складає 247 095,00 грн;

протягом періодів з 01.05.2021 по 31.08.2021 та з 01.12.2021 по 31.12.2021 розмір місячної орендної плати складає 263 568,00 грн.

Надалі, у зв'язку із військовою агресією РФ проти України між КМБ та громадянином Олійником О.М. досягнуто згоди та наглядовою радою погоджено рішення (протокол №9 від 26.07.2022, №11 від 30.08.2022) щодо звільнення від сплати орендної плати за період з 01.03.2022 по 30.09.2022 у зв'язку із неможливістю використання приміщення, що орендується, а протоколом засідання наглядової ради від 28.10.2022 №14 погоджено прийняте на засіданні Правління КМБ від 20.09.22 рішення укласти Угоду про розірвання договору оренди зазначених нежилых приміщень.

БУДІВЕЛЬНІ ПРОЄКТИ

За наданою інформацією у 2019-2023 роках Компанією здійснювалася реалізація 35 будівельних проєктів, з яких 18 – прийняті об'єкти УДБК «Укрбуд» (див. додаток Б).

Із загальної кількості будівельних проєктів 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 проектах у сумі 836,52 млн грн ймовірно сплачено за рахунок обігових коштів КМБ (див. додаток Б).

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 яким надана така інформація, становить 6,5 млрд грн.

Об'єкт незавершеного виробництва		Сума млн грн	Залишок, млн грн	Повна вартість млн грн	Ступінь готовності, %	
Адреса	ЖК				Звіт	Довідка
вул. Радченка, 27	ЖК Медовий-2	781,53	301,47	1 083,00	72	49
пров. Відрадний, 93/2	ЖК Отрада	938,26	777,74	1 716,00	55	60
вул. Клеманська, 7	ЖК Урлівський-2	723,63	490,37	1 214,00	60	80
вул. Глибочицька, 43	ЖК Міраж	2 797,85	2,15	2 800,00	99	76
вул. Причальна, 11	ЖК Урлівський-1	1 588,28	842,72	2 431,00	65	73
вул. Курнатовського	ЖК Курнатовського	142,67	1 232,33	1 375,00	10	6
вул.Абрикосова/вул.Жулянська	ЖК Абрикосовий	527,51	137,49	665,00	79	84
просп. Броварський	ЖК Freedom	162,32	2,87	165,18	98	
вул. Малиновського, 2В	ЖК LAKE HOUSE	97,1	117,08	214,18	45	58
вул. Крайня, 1	ЖК Twin House	216,13	48,89	265,01	82	92
вул. Магнітогорська, 5	ЖК Urban Park	140,49	287,74	428,22	33	24
бульвар Ак.Вернадського, 24	ЖК Академ Парк	101,2	183,58	284,78	36	74
вул. Генерала Алмазова, 18/7	ЖК Гвардійський	186,38	42,04	228,41	82	96
вул. Дегтярна, 7,9-11	ЖК Подол Град	251,19	1,81	253,00	99	78
вул. Арх.Вербицького, 1	ЖК Злагода	324,98	308,18	633,16	51	69
вул. Багговутівська	ЖК Кирилівський гай	138,50	272,35	410,85	34	50
вул. Бориспільська, 30-40	ЖК Оберіг-2	310,85	134,15	445,00	70	42
вул. Бориспільська, 18-26 (1-4)	ЖК Чарівне місто	786,06	1 313,94	2 100,0	37	22
вул. Богатирська	ЖК Італійський квартал-2	дані не надано	дані не надано	дані не надано	дані не надано	2
пров. Милославський	ЖК Мілос	дані не надано	дані не надано	дані не надано	дані не надано	20

пров. Електриків, 11	Апарт-Комплекс	дані не надано	дані не надано	дані не надано	дані не надано	58
ІНШІ ОБ'ЄКТИ		1 909,84				
Всього		12 124,73	6 496,90	16 711,80	100	

Слід зазначити, що відображені в матеріалах оцінки цілісного майнового комплексу звітні дані щодо ступеню готовності об'єктів будівництва станом на 31.03.2023 не співпадають із аналогічними даними, відображеними у довідці Департаменту організації та технічного забезпечення будівництва Компанії станом на 01.04.2023, про що зазначено у вищенаведеній таблиці.

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 (див. додаток В).

Вид	Нерухомість			Майнові права		
	Кількість	Площа, м2	Вартість, млн грн	Кількість	Площа, м2	Вартість, млн грн
Апартаменти	1	71,7	2,87	285	13 182,68	541,00
Господарське приміщення	28	525,8	16,32			
Дитячий дошкільний заклад	2	1 669,2	4,24			
Квартира				4243	265 505,00	10 253,39
Колясочна	43	147	3,74			
Комора	683	6 530,5	116,12	108	701,91	17,41
Машиномісце	809	12 803,26	335,49	1537	23 210,98	1 379,37
Нежитлове приміщення	18	3 765,3	55,83	77	10 052,51	451,49
Офісне приміщення	5	562,27	25,32	7	746,72	38,51
Приміщення для зберігання велосипедів	193	831,1	24,19	1000	6 069,77	173,51
Разом	1 782	26 906,37	584,13	7 257	319 469,57	12 854,68

Проведеною станом на 01.04.2023 оцінкою цілісного майнового комплексу Компанії визначено ринкову (справедливу) вартість незавершеного виробництва – 14,08 млрд грн (на 1,96 млрд грн (16%) більше балансової вартості), готової продукції, товарів та виробничих запасів – 2,62 млрд грн (практично тотожна балансовій вартості).

Відсутність у достатньому обсязі аналітичних облікових даних та первинних документів, пов'язаних з реалізацією всіх проектів будівництва (пооб'єктні витрати, грошові потоки, залишки, дані бухгалтерського обліку тощо) унеможливило достовірно проаналізувати причини та ймовірні наслідки суттєвого погіршення фінансового стану Компанії.

За даними КМБ події, які суттєво вплинули на роботу Компанії:

- військова агресія;
- регулярні обстріли;
- мобілізація працівників;
- перебої з електропостачанням;
- здорожчання будівельних матеріалів;

- зниження попиту на нерухомість.

За інформацією КМБ, одним із механізмів стабілізації Компанії на даний час є зменшення касового розриву за рахунок:

- прийняття рішення Київською міською радою або Київською міською державною адміністрацією про надання Компанії тимчасової фінансової допомоги;
- залучення Компанії до програм будівництва житла для внутрішньо переміщених осіб;
- придбання в об'єктах будівництва Компанії квартир з метою забезпечення осіб, які потребують поліпшення житлових умов або майно яких знищено внаслідок військової агресії, внутрішньо переміщених осіб.

Начальник управління

І.В. Лазаренко



Інформація щодо реалізації проектів будівництва прийнятих від УДБК «Укрбуд» об'єктів станом на 31.05.2023

Додаток Б

	Назва ЖК	Орієнтовна вартість непроданих кв.м.	Залишок доплат КМБ	Залишок доплат від ФФБ	Надходження			Виконання (бухгалтерія) на 01.05.23	Сума проплат (розрахунки з підрядником) на 01.05.23	Грошові кошти на рахунках КМБ
					КМБ	ФФБ	Разом фактичні надходження			
1	вул.Златоустівська,27 (ЖК "Шевченківський")	1 800 000		41 136 225	206 428 275	61 726 896	268 155 171	355 070 027	358 299 327	-90 144 156
2	Малиновського Маршала вул.2-а (ЖК "Lake House")	31 486 985	406 333	6 844 288	255 773 690	13 022 954	268 796 644	122 953 587	119 634 077	149 162 567
3	Багговутівська вул.1-а (ЖК "Кирилівський гай")	287 699 998	9 260 674	62 006 009	154 229 191	55 763 600	209 992 791	142 458 617	142 124 949	67 867 842
4	Крайня вул.1 (ЖК "Twin House")	10 920 000		19 977 245	73 731 789	81 380 036	155 111 825	259 350 388	270 250 463	-115 138 638
5	на перетені Броварського просп.та просп.Визволителів (ЖК "Rreedom")			26 164 006	84 244 258	29 808 096	114 052 354	194 808 606	193 373 576	-79 321 222
6	Кутузова вул.18/7 (ЖК "Гвардійський")	77 000 000		14 410 459	109 565 304	13 983 035	123 548 339	223 734 293	212 945 150	-89 396 811
7	Вербицького Архітектора вул. (ЖК "Злагода")	316 164 590	466 722	32 902 081	201 002 434	112 221 000	313 223 434	386 897 009	408 213 210	-94 989 776
8	Вернадського Академіка бульв.24 (ЖК "Академ Парк")	37 371 106	97 977	27 942 014	68 916 748	27 275 000	96 191 748	121 547 148	127 766 397	-31 574 649
9	Бориспільська вул.30А,40 (ЖК "Оберіг")	203 516 274	471 173	14 671 051	92 253 038	43 356 000	135 609 038	369 225 619	366 087 760	-230 478 722
10	Кожум'яцька вул24-34, Дегтярна вул (ЖК "Подол Град")	144 511 587	195 872	10 174 816	35 436 394	23 560 804	58 997 198	303 694 164	293 573 442	-234 576 244
11	Бориспільська вул.18-26 (ЖК "Чарівне місто")	625 192 610	15 294 836	54 516 564	641 993 579	138 576 000	780 569 579	953 678 253	961 687 353	-181 117 774
12	Магнітогорська вул.5 (ЖК "Urban Park")	339 793 340	165 499	14 156 803	183 221 416	55 080 121	238 301 537	161 280 103	162 606 854	75 694 683
13	вул. Максимовича (Трутенка),3 (ЖК "Art House")			76 672 678		17 747 000	17 747 000	262 359	262 359	17 484 641
		2 075 456 490	26 359 086	401 574 239	2 106 796 116	673 500 542	2 780 296 658	3 594 960 173	3 616 824 917	-836 528 259

Інформація щодо залишків нерухомості та майнових прав, які обліковуються на балансі ПрАТ "Київміськбуд" та вільні для подальшого продажу станом на 31.03.2023

Додаток В

ЖК/Адреса	Вид	Нерухомість			Майнові права		
		Кількість	Площа, м2	Вартість за цінами продажу, тис. грн	Кількість	Площа, м2	Вартість за цінами продажу, тис. грн
ЖК "Райдужний"	Приміщення для зберігання велосипедів	41	217,60	5 646,56			
ЖК "Каховська"	Машиномісце	72	952,70	57 096,00			
	Приміщення для зберігання велосипедів	3	41,20	1 130,17			
пр-т М. Бажана	Машиномісце	237	3 855,33	70 870,00			
ЖК Зарічний	Офісне приміщення	1	115,90	3 578,41			
вул. Горлівська	Приміщення для зберігання велосипедів	37	228,50	4 013,11			
ЖК "Харківський"	Господарське приміщення	17	128,00	2 827,71			
ЖК "Оберіг-2"	Машиномісце	2	20,00	655,50			
	Офісне приміщення	1	87,47	5 205,56	2	173,34	10 350,24
	Квартири				394	19 694,47	780 550,96
	Нежитлові приміщення				12	693,42	34 878,15
Позняки 2	Господарське приміщення	4	311,90	11 670,43			
Позняки: Княжий Затон/Срібнокільська	Машиномісце	82	1 679,50	28 591,20			
Позняки: Срібнокільська	Машиномісце	1	9,60	300,00			
Позняки, 5А	Машиномісце	218	3 412,80	76 633,92			
ЖК "Італійський квартал"	Машиномісце	43	667,50	26 015,00			
	Комора	505	5 663,80	99 734,98			
вул. Квітки Цісик	Комора	178	866,70	16 388,62			
	Апартаменти	1	71,70	2 868,00			
ЖК "Французький квартал"	Машиномісце	9	140,90	9 905,28			
м. Одеса	Нежитлові приміщення	13	3 064,20	44 933,17			
	Машиномісце	2	32,40	1 011,75			
ЖК "Новомостицько-Замковецький"	Машиномісце	35	553,90	13 420,44			

ЖК "Новомостицький"	Господарське приміщення	4	71,80	1 284,02			
	Офісне приміщення	1	115,10	3 988,22			
с. Щербані	Машиномісце	3	16,60	0,00			
ЖК "Шевченківський"	Машиномісце	2	28,50	1 335,60			
вул. Булаховського	Машиномісце	5	56,10	1 500,00			
пр-т Червонозоряний, 6-Е	Машиномісце	61	918,13	26 640,00			
вул. В. Стуса	Господарське приміщення	1	6,60	231,66			
вул. Обухівська	Дитячий дошкільний заклад	2	1 669,20	4 241,10			
ЖК "Гарматна"	Колясочна	43	147,00	3 744,55			
вул. В. Дубініна	Приміщення для зберігання велосипедів	112	343,80	13 396,18			
пр-т Глушкова	Машиномісце	4	56,80	1 628,00			
	Нежитлові приміщення	1	64,60	407,00			
вул. Козацька	Машиномісце	9	80,60	2 970,00			
вул. Коперника	Нежитлові приміщення	3	268,30	10 490,53			
вул. Кожум'яцька	Нежитлові приміщення	1	368,20	0,00			
ЖК "Кирилівський гай"	Господарське приміщення	2	7,50	301,34			
	Офісне приміщення	2	243,80	12 552,12	2	174,90	7 865,94
	Машиномісце	24	321,90	16 921,56	60	676,60	25 265,40
	Квартири				120	8 802,75	381 393,48
	Нежитлові приміщення				14	882,05	0,00
ЖК "Абрикосовий"	Квартири				12	1 237,75	45 747,89
	Приміщення для зберігання велосипедів				76	543,60	15 385,90
ЖК "Урлівський-2"	Нежитлові приміщення				17	5 326,40	275 291,34
	Машиномісце				199	3 467,61	198 909,00
	Квартири				44	3 799,97	170 867,97
ЖК "Злагода"	Машиномісце				65	832,00	47 450,00
	Квартири				292	19 792,14	644 119,37
	Нежитлові приміщення				8	786,20	49 741,67
ЖК "Чарівне місто"	Квартири				905	51 783,09	2 180 687,54
	Машиномісце				75	1 234,00	37 912,50
	Нежитлові приміщення				9	601,70	31 649,26



ЖК "Урлівський-1"	Приміщення для зберігання велосипедів				456	2 415,25	76 430,35
	Квартири				5	410,81	18 158,31
	Машиномісце				253	3 887,32	251 918,80
	Нежитлові приміщення				3	293,78	11 182,00
ЖК "Urban Park"	Квартири				884	57 275,93	2 223 257,75
ЖК "Мінос"	Квартири				736	44 534,99	1 476 343,68
	Нежитлові приміщення				1	57,28	2 241,94
ЖК "Twin House"	Квартири				6	279,99	11 327,42
ЖК "Star City"	Квартири				18	996,55	41 821,07
БК «Курнатовського»	Квартири				184	9 631,63	390 028,40
	Апартаменти				258	11 150,64	459 572,63
	Приміщення для зберігання велосипедів				60	715,74	12 182,46
ЖК "Італійський квартал-2"	Квартири				402	26 216,72	1 084 336,50
ЖК "Lake House"	Квартири				4	382,60	15 450,43
	Машиномісце				12	180,00	8 040,00
ЖК "Гвардійський"	Машиномісце				55	683,45	68 628,00
пров. Електриків	Апартаменти				27	2 032,04	81 423,02
	Нежитлові приміщення				6	209,33	10 546,35
ЖК "Академ Парк"	Машиномісце				4	25,60	1 000,00
	Квартири				9	856,16	34 734,32
ЖК "Медовий-2"	Комора				108	701,91	17 408,44
	Квартири				102	7 710,57	311 849,59
	Машиномісце				278	4 451,83	194 881,96
	Нежитлові приміщення				2	399,92	9 998,00
ЖК "Отрада"	Приміщення для зберігання велосипедів				49	218,10	5 611,83
	Квартири				126	12 098,88	442 713,49
	Машиномісце				158	2 382,20	72 229,50
	Нежитлові приміщення				5	802,43	25 959,27
ЖК "Mirax"	Приміщення для зберігання велосипедів				359	2 177,08	63 898,09
	Машиномісце				282	4 186,63	351 646,00
	Офісне приміщення				3	398,48	20 294,21
ЖК "Подол Град"	Машиномісце				96	1 203,74	121 492,00
РАЗОМ					1782	26 906,13	584 127,69
					7257	319 469,57	12 854 672,42



81164

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

вул. Володимирська, 42, м. Київ, 01030, тел./факс (044) 235 61 02
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: construction@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 24378016

Голові Комісії щодо вирішення
проблемних питань, пов'язаних з
діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд»
Владиславу АНДРОНОВУ

Шановний Владиславе Євгеновичу!

У Департаменті будівництва та житлового забезпечення міста Києва опрацьований проєкт рішення Київської міської ради «Про звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України з вимогою щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проєктів Української державної будівельної корпорації «Укрбуд», надісланий листом від 29.05.2024 № 015-182.

За результатом розгляду повідомляємо, що пропозиції та зауваження до вказаного проєкту рішення відсутні.

З повагою

Директор

Борис РАБОТНИК

Лариса Жилик

Олена Камшукова

Марина Навоженко 234 68 63

ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ
ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат [3FAA9288358EC00304000000216E3200A502BC00](#)
Підписувач [Работнік Борис Петрович](#)
Дійсний з [27.06.2023 10:34:00](#) по [27.06.2025 10:34:00](#)

Департамент будівництва та житлового
забезпечення



056-3160 від 04.06.2024





ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД»

вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна
Тел.: (044) 280 53 60 • Тел.: (044) 356 02 15
www.kmb.ua • E-mail: kancel@kyivmiskbud.ua
Код ЄДРПОУ: 23527052

Голові Комісії щодо вирішення проблемних питань, пов'язаних з діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

Владиславу АНДРОНОВУ
01010, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

У Приватному акціонерному товаристві «Холдингова компанія «Київміськбуд» опрацьовано проект рішення Київської міської ради «Про звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України з вимогою щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проектів Української державної будівельної корпорації «Укрбуд» (далі – проект рішення), що був направлений нам на погодження Вашим листом від 28 травня 2024 року № 015-174 (zareestrovаний 29.05.2024 за номером 00633/0/1-24).

ПрАТ «ХК «Київміськбуд» всіляко намагається вирішити питання щодо відновлення активної фази будівництва на об'єктах УДБК «Укрбуд», що були передані нам для добудови у 2020 році. Переконані, що схвалення підготовленого проекту звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України позитивно вплине на стан взаємодії ПрАТ «ХК «Київміськбуд» з центральними органами виконавчої влади, що відкріє можливість конструктивного діалогу з Урядом, який наразі відсутній.

Ми підтримуємо ініціативу Комісії щодо вирішення проблемних питань, пов'язаних з діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд» стосовно направлення запропонованого звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України. Переконані, що такий крок міської влади неодмінно позитивно сприймуть понад 27 тисяч інвесторів ПрАТ «ХК «Київміськбуд», які очікують на своє омріяне житло.

Відповідно, ПрАТ «ХК «Київміськбуд» погоджує проект рішення без зауважень та пропозицій, та повертає його для подальшого проходження.

З повагою,

Голова правління – президент
ПрАТ «ХК «Київміськбуд»

Василь ОЛІЙНИК

Київська міська державна
адміністрація
30.05.2024 № 20334

№1448/0/2-24 від 29.05.2024

445564



16:05





**МІНІСТЕРСТВО ОБОРОНИ
УКРАЇНИ**
**ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ
КАПІТАЛЬНИХ ВКЛАДЕНЬ**
 Повітрофлотський проспект, 6
 м. Київ, 03168
 Тел. (067) 214-67-19 Факс (044) 242-10-76
 Код ЄДРПОУ 24982663

Київській міській військовій
 адміністрації
 вул. Хрещатик, 36, м.Київ,
 01044

№ _____ від “___” _____ 20__ р.
 На № _____ від “___” _____ 20__ р.

Київська міська державна
 адміністрація
 14.05.2024 № 17922

На № 10846/1/1-24 від 24.04.2024



У Міністерстві оборони України в особі Головного управління капітальних вкладень (далі – Міноборони) опрацьовано доручення Прем’єр-міністра України від 24.04.2024 № 10846/1/1-24 до листа Приватного акціонерного товариства “Холдингова компанія “Київміськбуд” (далі – ПрАТ “ХК “Київміськбуд”) щодо компенсації 2,28 млрд.грн. збитків, пов’язаних із добудовою об’єктів незавершеного будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд» (далі – УДБК “Укрбуд”).

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.06.2020 № 772-р «Про заходи щодо розв’язання проблем інвесторів житлових комплексів, будівництво яких здійснювалося підприємствами – учасниками Української державної будівельної корпорації «Укрбуд» передбачено включення ПрАТ “ХК “Київміськбуд” як нової сторони до договорів про будівництво, укладених підприємствами – учасниками УДБК “Укрбуд” із суб’єктами господарювання, що належать до сфери управління Міноборони, та установою, що входить до складу Державної спеціальної служби транспорту (далі – ДССТ).

На виконання згаданого розпорядження Уряду суб’єктами господарювання, що належать до сфери управління Міноборони, та установою, що входить до складу ДССТ, 15.07.2020, 05.08.2020, 04.09.2020 та 17.02.2021 ПрАТ “ХК “Київміськбуд” підписано додаткові договори з будівництва за адресами: вул. Магнітогорська, 5, м. Київ, ЖК “UrbanPark”; вул. Бориспільська, 30 а, 40, м. Київ, ЖК “Оберіг-2”; вул. Бориспільська, 18, м. Київ, ЖК “Чарівне місто”; вул. Михайла Максимовича, 3 м. Київ, ЖК “ART HOUSE”. Відповідно до розпорядження Уряду та вищезазначених договорів ПрАТ “ХК “Київміськбуд” добудовує житлові комплекси на умовах, визначених для підприємств – учасників УДБК “Укрбуд”.



ДОКУМЕНТ СЕДО
 Сертифікат 3F1FC22062171FDF040000001A4F0000C1CD0100
 Підписувач Золін Сергій Олександрович
 Дійсний з 04.04.2024 18:14:12 по 04.04.2026 18:14:12

Головне управління капітальних вкладень



220/71/1613 від 02.05.2024 17:18

Зважаючи на викладене вище та важливість для оборонного відомства забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, у разі виділення додаткових бюджетних коштів, пропонуємо їх пріоритетне спрямування для добудови житлових комплексів УДБК "Укрбуд" за вищезазначеними договорами.

Тимчасово виконуючий обов'язки
начальника Головного управління
капітальних вкладень

Сергій ЗОЛІН



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

14.12.2023 № 7548/7589

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

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



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 17 червня 2020 р. № 772-р
Київ

Про заходи щодо розв'язання проблем інвесторів житлових комплексів, будівництво яких здійснювалося підприємствами - учасниками Української державної будівельної корпорації "Укрбуд"

1. Узяти до відома, що з метою захисту прав інвесторів приватне акціонерне товариство "Холдингова компанія "Київміськбуд":

для забезпечення завершення будівництва житлових комплексів включається як нова сторона до договорів про будівництво, укладених підприємствами - учасниками Української державної будівельної корпорації "Укрбуд" із суб'єктами господарювання, що належать до сфери управління Міністерства оборони, та установою, що входить до складу Державної спеціальної служби транспорту, без зміни умов договору щодо частки, що передається для забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей;

добудовує житлові комплекси на умовах, визначених для підприємств - учасників Української державної будівельної корпорації "Укрбуд" у договорах про будівництво.

2. Міністерству оборони:

утриматися від вчинення дій, пов'язаних з визнанням недійсними у судовому порядку договорів, зазначених у пункті 1 цього розпорядження;

сприяти правоохоронним органам, що здійснюють досудові розслідування у кримінальних провадженнях за фактами правопорушень, вчинених під час будівництва житла для військовослужбовців та членів їх сімей, та вжити заходів до пред'явлення цивільних позовів про відшкодування шкоди, заподіяної інтересам держави;

забезпечити у подальшому неухильне дотримання законодавства під час укладення договорів про будівництво житла для військовослужбовців.

Прем'єр-міністр України

Д.ШМИГАЛЬ

Інд. 21



Про заходи щодо розв'язання проблем інвесторів житлових комплексів, будівництво яких здійснювалося підприємствами - учасниками Української державної будівельної корпорації "Укрбуд"

Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.06.2020 № 772-р

Прийняття від 17.06.2020

Постійна адреса:

<https://zakon.rada.gov.ua/go/772-2020-%D1%80>

Законодавство України
станом на 31.05.2024
чинний



772-2020-р

Публікації документа

• Урядовий кур'єр від 02.07.2020 — № 124



Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

Присяжнюку М. О.
Положишник В. О.

Ємцєв Л. О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 01.07.2024
№ 08/231 – 947/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Володимир БОНДАРЕНКО

“01” липня 2024 року
№ 08/231 - 947/ПР



УКРАЇНА

КИЇВСЬКИЙ МІСЬКИЙ ГОЛОВА

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044, тел. (044) 202 71 29, (044) 202 75 58, факс 202 76 41, e-mail: kmda@kma.gov.ua
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 Код ЄДРПОУ 00022527
E-mail для електронних звернень громадян: zvernen@kma.gov.ua

08/231-947/MP
01.07.2024

01.07.2024 № 001-01-720

на № _____ від _____

Заступникові міського голови –
секретарю Київської міської ради

Володимиру БОНДАРЕНКУ

Про внесення проекту рішення
Київської міської ради

Шановний пане Володимире!

Відповідно до положень статей 26 та 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176, за власним поданням надсилаю підготовлений заступником голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень Владиславом Андроновим проект рішення Київської міської ради «Про звернення Київської міської ради до Кабінету Міністрів України щодо компенсації ПрАТ «ХК «Київміськбуд» сумарного запланованого збитку, пов'язаного з добудовою проектів будівництва Української державної будівельної корпорації «Укрбуд» для подальшого опрацювання.

Текст проекту рішення у паперовій формі відповідає електронній версії проекту рішення, що подається на USB-носії.

Додатки: 1. Проект рішення в паперовій на 5 арк. в 1 прим. та електронній формах.

2. Пояснювальна записка до проекту рішення в на 5 арк. в 1 прим.

3. Супровідні документи до проекту рішення на 27 арк. в 1 прим.

З повагою

Голова

Віталій КЛИЧКО

Владислав Андронов
Ілля Шляхов 202 75 98

006015