



## Конкурсні пропозиції

кандидата на посаду директора комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Комунальне підприємство з питань будівництва житлових будинків  
**«Житлоінвестбуд – УКБ»**

**ТОЦЬКОГО ВОЛОДИМИРА**

# СТАН ПІДПРИЄМСТВА

*(2018 рік у порівнянні з 2017 р.)*

- ✂ 2,7 млрд. грн. незавершені капітальні інвестиції (незаверешні будівництвом об'єкти) протягом 2018 року + 350 млн. грн.;
- ✂ З них 1,4 млрд. грн. бюджетних коштів (цільове фінансування) + 210млн. грн.;
- ✂ 1,6 млрд. грн. Кредиторська заборгованість за отримані аванси за купівлю/продаж майнових прав об'єктів нерухомості. + 160 млн. грн.;
- ✂ 57,7 млн. грн. дебіторська заборгованість за виданими авансами +26 млн. грн.;
- ✂ Дохід від реалізації продукції 422,5 млн. грн. (2017 рік – 1 млрд. грн.!!). МІНУС!!! 578 млн. грн.;
- ✂ Чистий фінансовий результат 33,7 млн. грн. МІНУС 11 млн. грн.

# ВИСНОВКИ

- ⌘ Аналіз фінансово-господарського стану підприємства свідчить про неефективне управління активами протягом 2018 року.
- ⌘ Збільшилася кількість незавершених будівництвом об'єктів
- ⌘ При динамічному бюджетному фінансуванні залишки цільового фінансування на балансі підприємства зростають;
- ⌘ Зростає кредиторська заборгованість перед інвесторами/вкладниками;
- ⌘ Зростання кількості незавершених будівництвом об'єктів призводить до пошкодження репутації підприємства, що крім іншого збільшує негативний вплив на вартість реалізованої продукції (падіння за рік майже в 3 рази!!)
- ⌘ Значно збільшилася дебіторська заборгованість за виданими авансами, що може свідчити про неефективний контроль за освоєнням контрагентами коштів підприємства;

# ВИСНОВКИ

❧ Фактичний результат діяльності підприємства за 2018 рік наступний:

- значно зросли витрати,
- критично зменшена реалізація готової продукції
- помітно збільшена частина сумнівних видатків
- Як наслідок, знижено прибуток підприємства і надходження до усіх рівнів бюджетів (податки, дивіденди);

❧ Коротко діяльність підприємства у 2018 році можна описати наступним чином: у 2018 році при збільшенні фінансування, спостерігається накопичення залишків та зменшення фінансового результату від реалізації готової продукції, що у свою чергу може свідчити про розпорошення коштів або їх неефективне використання.



# ПРОПОЗИЦІЇ

- ❧ З метою оздоровлення підприємства та покращення результатів його фінансово-господарської діяльності необхідно поставити короткострокові та довгострокові завдання та заходи щодо їх виконання.
- ❧ **Першочергово необхідно провести повноцінний аудит підприємства. Мета аудиту:**
  - Провести інвентаризацію незавешених будівництвом об'єктів на предмет відповідності закритих актів виконаних робіт та фактичних об'ємів,
  - Виявити причини збільшення дебіторської заборогованості за виданими авансами та стан претензійно-позовної діяльності до контрагентів. Провести перевірку на порушення бюджетного законодавства України.
  - На кінець 2018 року за підприємством обліковуються об'єкти, що фінсуються з бюджету, введені в експлуатацію, але не передані експлуатуючим організаціям на суму 416,5 млн. грн., що негативно впливає на загальний фінансовий результат підприємства. АУДИТ має виявити причини непередачі таких об'єктів.
  - Виявити непрофільні активи на балансі підприємства, які використовуються неефективно або не використовуються взагалі,
  - Виявити активи, які понаднормово знаходяться на балансі підприємства без реалізації. Виявити причини.

СТРОКИ ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ – ГРУДЕНЬ 2019.

# КОРОТКОСТРОКОВІ ЗАХОДИ

- ❧ Терміново провести роботу щодо передачі завершених та введених в експлуатацію об'єктів експлуатуючим організаціям. Ці дії дозволять до кінця 2019 року зменшити довгострокові зобов'язання підприємства мінімум на 500 млн. грн.
- ❧ Провести посилену претензійно-позовну роботу стосовно повернення або закриття контрагентами дебіторської заборгованості, яка станом на 31.12.2018 склала 224 млн. грн. Термін – грудень 2019.
- ❧ Максимально посилити роботу комерційного підрозділу підприємства щодо якнайшвидшої реалізації непрофільних активів підприємства (паркінги, комерційна нерухомість). Прогнозні надходження від реалізації до кінця 2019 року 15-20 млн. грн.
- ❧ Сконцентрувати увагу на прискоренні введення в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів.
- ❧ Провести аналіз та переглянути пропозиції щодо отримання цільового фінансування з бюджетів усіх рівнів. Термін – грудень 2019
- ❧ Виявити незавершені будівництвом об'єкти, які можливо завершити та здати в експлуатацію у 2020 році. Термін – грудень 2019

# ЗАХОДИ НА 2020 РІК

- ❧ Продовжити роботу з реалізації усіх непрофільних активів підприємства.
- ❧ Заморозити бюджетне фінансування будівництва усіх нових житлових об'єктів (крім об'єктів соціальної інфраструктури);
- ❧ Посилити роботу комерційного підрозділу щодо реалізації профільних активів підприємства.
- ❧ Сконцентрувати роботу та докласти максимальних зусиль щодо завершення будівництва, введення в експлуатацію та передачі експлуатуючим організаціям об'єктів, що знаходяться на бансі підприємства.
- ❧ Розробити поетапний план-графік завершення будівництва та введення в експлуатацію усіх незавершених будівництвом об'єктів. У разі неможливості завершення будівництва розробити пропозиції, щодо подальшого плану дій по кожному об'єкту (реалізація, списання або передача на баланс іншим організаціям). Термін – 1 квартал 2020р.
- ❧ Максимально звузити довгострокові капітальні інвестиції до розробки зазначеного плану.
- ❧ Провести аналіз ефективності роботи персоналу та, у разі необхідності, провести оптимізацію. Термін – 1 квартал 2020р.
- ❧ Провести аналіз та оптимізацію поточних витрат та використання основних фондів підприємства. Термін – 1 квартал 2020р.



# СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН

- ❧ Стратегічно необхідно поставити мету перетворення Підприємства на класичну службу замовника виключно з профільними активами на балансі.
- ❧ Підприємство не має бути обтяжене жодними сторонніми видами діяльності та сторонніми активами.
- ❧ План максимального зменшення довгострокових активів на балансі підприємства обумовлений певними стратегічними ризиками щодо існування підприємства у майбутньому в цілому, або як мінімум ризиками бути нараженим на фінансовий стрес, і оптимальна кількість активів дозволить бути підприємству більш стійким до фінансових стресів та більш динамічним у прийнятті рішень.
- ❧ Основний ризик для фінансового стресу підприємства полягає у наступному.



- ❧ 26 вересня 2019 року Антимонопольний комітет України прийняв рішення, яким зобов'язав КМДА повернути 900 млн. грн., виділених Підприємству у 2019 році на виконання Програми економічного і соціального розвитку.
- ❧ АМКУ трактував виділення зазначених коштів як незаконну пряму державну допомогу суб'єкту господарювання, чим порушене конкурентне законодавство та законодавство про місцеве самоврядування.
- ❧ Під час реалізації бюджетних програм, комунальні підприємства отримують 2,5% від освоєних коштів на утримання служби замовника, якою фактично у даному випадку і є Комунальне підприємство.
- ❧ АМКУ вважає виділення коштів комунальному підприємству на безконкурсній основі викривленням економічної конкуренції і прямою допомогою підприємству.
- ❧ АМКУ вважає, що проведення конкурсу на виконання функцій служби замовника призведе до конкурентного зменшення вартості утримання служби замовника (приватні підприємства як правило отримують в середньому 1,5%) та, як наслідок, до економії коштів громади.

- ❧ Практична реалізація рішення Антимонопольного комітету змусить КМДА та Міську Раду вимагати від КП «Житлоінвестбуд-УКБ» повернути виділені у 2019 році 900 млн. грн. До міського бюджету, що фактично знищить підприємство.
- ❧ Банкрутство підприємства призведе до значних негативних наслідків, як фінансових так і соціальних, адже окрім усього іншого, підприємство опікується питаннями осіб, постраждалих від афер відомого «Еліта-Центру» та інших .
- ❧ У зв'язку з викладеним стратегічною метою усіх рівнів влади є недопущення практичної реалізації рішення АМКУ, проведення переговорів, консультацій, судових претензій та застосування усіх інших можливих засобів не заборонених чинним законодавством України з метою збереження та подальшого розвитку КП«Житлоінвестбуд-УКБ».

# ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

КИЇВ. 15 ЖОВТНЯ 2019