

**Моніторинг та оцінка реалізації проєкта:  
Капітальний ремонт будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь**

**Зміст:**

1. Паспорт об'єкта відбудови
2. Планування відновлення
3. Ініціювання та затвердження проєкта відновлення
4. Планування та проєктування
5. Процедури закупівель

**Паспорт об'єкта відбудови**

|                                                                                       |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Назва об'єкта</b>                                                                  | Житловий будинок м. Ірпінь вул. Гостомельському шосе, 24/1                       |
| <b>- Тип об'єкта</b>                                                                  | Багатоповерховий житловий буди                                                   |
| <b>Громада, в якій розташований об'єкт (назва громади, район, область)</b>            | Ірпінська територіальна громада, Бучанський р-н, Київська область, м.Ірпінь      |
| <b>Власник об'єкта</b>                                                                | Ірпінська міська рада                                                            |
| <b>Чи йдеться про відбудову чи відновлення об'єкта?</b>                               | Відбудова об'єкта                                                                |
| <b>Стан руйнування/пошкодження об'єкта: слабе/сильне/повне руйнування</b>             | Сильне пошкодження                                                               |
| <b>Дата руйнування/пошкодження об'єкта</b>                                            | Лютий-березень 2022 року                                                         |
| <b>Дата початку відновлення/відбудови/будівництва об'єкта</b>                         | III квартал 2023 року.                                                           |
| <b>Дата завершення (якщо вже завершено) відновлення/відбудови/будівництва об'єкта</b> | В процесі відбудови. Планова дата завершення - 31.12.2025                        |
| <b>вказіть, у який спосіб цей об'єкт відноситься до проєктів відновлення?</b>         | Демонтажно-монтажні роботи. Ремонт зруйнованих конструкцій та перекриттів, стін, |

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>- Типи здійснених та запланованих робіт з відбудови та відновлення (відбудова /нове будівництво)</b></p> | <p>перегородок. Підсилення зруйнованих конструкцій з/б елементів. Покрівля. Електротехнічні рішення. Демонтажні роботи благоустрою. Озеленення благоустрою. Улаштування стяжок цементних. Кладка парапету. Шпаклювання стін. Виконання перекриття. Улаштування та утеплення фасаду. покрівельні роботи; влаштування прорізів; електротехнічні рішення; роботи з опалення; оздоблення фасаду, цоколя; оздоблення внутрішніх приміщень; внутрішні роботи мереж газопостачання та каналізації</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Доступ до яких послуг відновлює відповідний проєкт</b></p>                                               | <p>Доступ до житлово-комунальних послуг</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Висновок</b></p>                                                                                         | <p>Відновлення житлового будинку фінансується по державній програмі <a href="#">Фонду ліквідації наслідків збройної агресії</a>. Обсяг виділених субвенцій складає <b>345 млн грн.</b></p> <p>Загальна сума 4 закупівель, виділених на капітальний ремонт будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь складає <b>716 060 790,85 грн.</b></p> <p>ТОВ «Навітехсервіс» є переможцем всіх тендерів з капітального ремонту цього будинку. Загальна сума договорів підряду, укладених з цим товариством складає <b>695 217 403,13 грн.</b></p> <p>2 закупівлі з 3-х перевіряли органи ДАСУ. Питання щодо однозначної перемоги одного підрядника викликають підозру у змові замовника і виконавця.</p> <p>У тендері на капітальний ремонт прийняли участь дві компанії: ТОВ «Нідком» (41564138) та ТОВ «Навітехсервіс» (38494616) з пропозиціями у 429 861 019,29 грн та 605 380 384,73 грн, відповідно. Проте перемогла дорожча пропозиція ТОВ «Навітехсервіс», хоча ТОВ «Нідком» подала тендерну пропозицію на 41% нижчу. Незважаючи на ціну, Замовник відхилив її через недоліки у кошторисах.</p> <p>Також «Нідком» допустив дрібні огріхи у кошторисі. Наприклад, врахував водостійкий силіконовий герметик у обсязі 760 кг замість передбачених технічним завданням 764 кг, кутовий профіль у обсязі 6 717 м замість 6 673 м, цокольний профіль у обсязі 44 м замість 88 м. Ще фірма не врахувала деякі дошки, трійники, дюбелі та кнопки.</p> |

|  |                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Самі ці механічні помилки дозволили Департаменту відхилити компанію, яка пропонувала виконати роботи з капітального ремонту за 430 млн грн замість 600 млн грн. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

***Цей матеріал підготовлено в рамках проєкту «Прозора відбудова: Моніторинг закупівель проєктів відновлення в Ірпінській громаді», що реалізується в межах субгрантового компоненту проєкту «Контроль витрат на відновлення», який реалізується за підтримки Європейського Союзу.***

***Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю ГО «Сміливий Ірпінь» і жодним чином не відображає точку зору Європейського Союзу. Проєкт «Контроль витрат на відновлення» впроваджують Центр економічної стратегії, Інститут економічних досліджень та політичних консультацій та ГО «Технології прогресу».***

## Планування відновлення

### 1. Чи розроблено та оприлюднено в громаді, в якій розташований об'єкт відбудови /відновлення, план та програму відбудови та відновлення?

Частково.

Програма комплексного відновлення Ірпеня наразі перебуває на стадії розробки. В межах Київської області вже розроблена програма відновлення всієї Київської області (на підставі тих даних, які подавали до обласної військової адміністрації) [Програма комплексного відновлення Київської області.pdf](#). Програма Комплексного відновлення території Київської області на 2023-2027 роки була затверджена Рішення Київської обласної ради від 17 жовтня 2023 року №726-21-VIII.

Нині існують локальні програми відбудови Ірпінської громади (наприклад програма відбудови приватного сектору в межах вулиць Гостомельське шосе та Багірова).

*«У нас є в принципі програма відбудови, але вони, так би мовити, локальні. От якщо ми візьмемо програму відбудови приватного сектору в межах вулиць Гостомельське шосе та Багірова, це якраз класний приклад такої комплексної програми одного конкретного мікрорайону. В цілому по громаді така програма у нас не розроблена»* – Сергій Канюра, начальник Управління інфраструктурного розвитку, інвестицій та житлово-комунального господарства

У квітні 2022 була створена робоча група з питань відновлення інфраструктури міста Ірпінь «Irpin Reconstruction Summit» (затверджена [рішенням сесії міської ради](#) №2089-21-VIII від 14 липня 2022 року). Було розроблено «План відновлення Ірпінської міської територіальної громади на 2023-2033 роки». Однак більшість респондентів, з якими ми говорили сходилися на думці, що цей план був потрібним на весну 2022 року, однак дещо хаотичним – зважаючи на умови, у яких він створювався. І зараз у громаді розробляють нову програму комплексного відновлення. Створені робочі групи, до яких залучена громадськість (утворено сім громадських комітетів за спеціалізаціями).

У жовтні 2024 року Ірпінська міська рада (далі - ІМР) ухвалила [розпорядження](#) про розробку Програми комплексного відновлення території Ірпінської міської територіальної громади Бучанського району Київської області. Метою Програми є визначення основних просторових, містобудівних та соціально-економічних пріоритетів політики відновлення на місцевому рівні та сприяння формуванню відповідної політики на регіональному та державних рівнях, визначення комплексу заходів для забезпечення відновлення території Ірпінської міської територіальної громади. На сайті ІМР розміщено для заповнення мешканцями Ірпінської громади [гугл форму](#) «Пропозиції до програми комплексного відновлення території Ірпінської міської територіальної громади».

### 2. Чи залучали/залучають до розробки плану/програми та спеціальної політики щодо власних пріоритетів відновлення та відбудови громадськість?

Так.

На етапі підготовки проекту громадська думка частково врахована. Громадськість має вільний доступ до інформаційних пабліків міста, в яких висвітлювалася інформація по об'єктах відбудови в містії.

*«Ну, от якраз таки в рамках громадської ініціативи Irpin Reconstruction Summit, дійсно, громадськість була долучена, і всі, хто мав можливість, змогу, бажання*

*працювати в даній робочій групі, вони це, фактично, і здійснювали. От я входив в таку підгрупу по житлово-комунальному господарству, там 100% були представники громадськості. Входив також в підгрупу по екології, там так само були представники громадськості»* – Сергій Канюра, начальник Управління інфраструктурного розвитку, інвестицій та житлово-комунального господарства

У цій ініціативі, організований волонтерами взяли участь близько 200 учасників.

*«Громадське обговорення чи слухання, які передбачені нашим законодавством замість цього – були. Наприклад, прибудинкові комітети, які відбудовуються зараз. Також вулиця Багірова. Люди погоджувалися чи не погоджували з проєктом. Люди давали там свої якісь пропозиції, зауваження. Це обговорення проводилося територіально. Плюс великі масштабні відбудови. В декілька разів люди збиралися тут на слуханнях. Запрошували сюди і окремо голів, і власників цих подвір'їв. Неодноразово збирали»* – Яна Жиган, начальниця відділу економіки Ірпінської міської ради.

В рамках проведеного заходу «Irpin Reconstruction Summit» було розроблено [План відновлення](#) Ірпінської міської територіальної громади на 2023-2033 роки.

На сайті локального ЗМІ - ІТВ вже було опубліковано [звіт про відновлення Ірпеня](#) після майже трьох років деокупації.

3 жовтня 2024 Ірпінська міська рада почала залучати громадськість до розробки [Програми комплексного відновлення](#) території Ірпінської міської територіальної громади Бучанського району Київської області.

### **3. Чи подає відповідна громада проєкти на платформу DREAM?**

**Так.**

Ірпінська громада активно наповнює на платформі [DREAM](#) та завантажує інформацією щодо об'єктів відбудови – на сьогодні зареєстровано 231 проєктів, з яких активні 5.

Наповненням порталу займається організаційний відділ Ірпінської міської ради у тісній співпраці з різними відділами та управліннями ІМР.

*«Всі бачать результати ірпінської громади на платформі Dream, тому, звичайно, так, подаємо. Ви можете промоніторити сайт Dream і зрозуміти, що дійсно Ірпінська міська територіальна громада є показовим лідером з приводу роботи на даній платформі. Звичайно, все доволі не швидко відбувається. Там деє відбувається коригування проєктно-кошторисної документації, відповідно, сума зміниться, і потрібно нову експертизу надати спеціалісту, який це робить. Ну, це такий певний тривалий процес. А так, є одна конкретно закріплена людина, яка вносить безпосередньо подані дані на дану платформу»* – Сергій Канюра, начальник Управління інфраструктурного розвитку, інвестицій та житлово-комунального господарства.

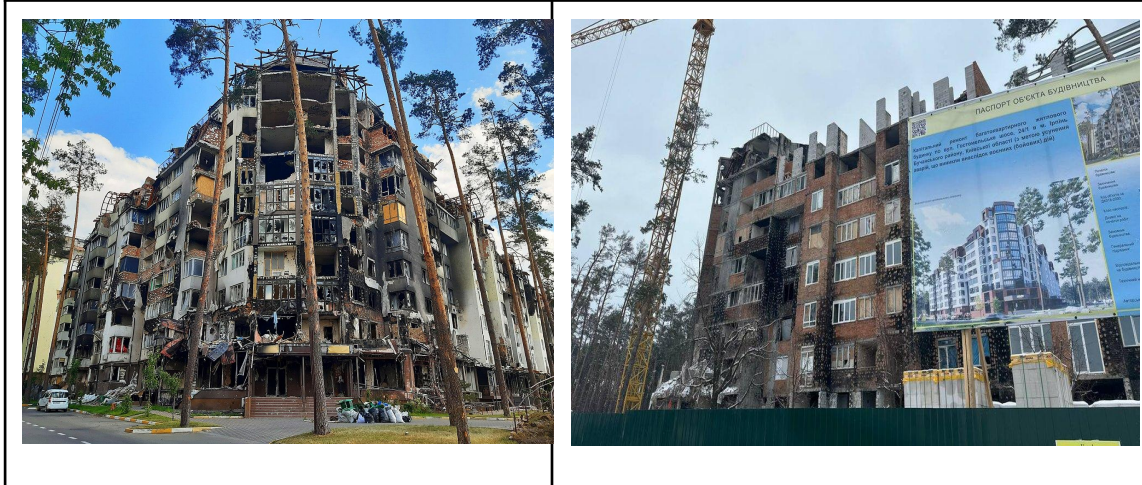
Інформацію за проєктом відбудови багатоквартирного житлового будинку в м. Ірпінь, по вул. Гостомельське шосе, 24/1 Виконком ІМР вніс на платформу [DREAM](#) у березні 2024 року.

#### **Ініціювання та затвердження проєкту відновлення**

##### **1. Чи пов'язаний проєкт безпосередньо з ліквідацією наслідків збройної агресії РФ:**

**Так.**

До війни в будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 – ЖК «Ірпінські Липки» мешкали 560 людей. У березні 2022 року російські Су-25 завдали авіаудару по Ірпеню, а уламки двох ракет суттєво пошкодили житловий будинок. 16.03.2022 від запальних снарядів зайнялися мансардні поверхи. Окупанти пошкодили фасад, міжповерхові перекриття, зруйнували внутрішні інженерні мережі та комунікації. Вікна і двері були вибиті. Капітальний ремонт будинку розпочали в III кварталі 2023 року.



## 2. Чи було вже повністю профінансовано проєкт?

Так.

Відновлення житлового будинку фінансується по державній програмі [Фонду ліквідації наслідків збройної агресії](#).

Капітальний ремонт будинку передбачає відновлення перекриттів, мурування й утеплення фасаду, встановлення вікон та дверей, внутрішнє оздоблення квартир і коридорів загального користування. На пошкоджених ділянках влаштують внутрішні мережі електро-, водопостачання й опалення. Якість та своєчасність виконання робіт [контролює КОВА](#).

Частково у 2022 році Волонтерська ініціатива «Сміливі відновлювати» працювала там все літо - розбирали завали, щоб законсервувати ЖК до зими, тобто робили демонтаж та консервування.

| Обсяг субвенції, тис. гривень | Найменування проекту (об'єкта, заходу), його місцезнаходження                                                                                                                                                 | Строк реалізації |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 100 817,231                   | області. Заходи з усунення аварій в багатоквартирному житловому фонді<br>нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Центральна, 17Є с. Бузова Бучанського району Київської області | 2023—2024 роки   |
| 345 000                       | капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку по Гостомельському шосе, 24/1 в м. Ірпінь Бучанського району Київської області (з метою усунення аварій, що виникли внаслідок воєнних (бойових) дій)   | 2023—2024 роки   |

### 3. Чи є ризики дублювання фінансування проєкту з різних джерел?

Ні.

В процесі проведення моніторингу нами такої інформації знайдено не було. Проте є ознаки що деякі роботи проводились декілька разів. Частина демонтажних робіт проводили волонтерською ініціативою «Сміливі відновлювати». Вони розбирали завали будинку та готували його консервування на зимовий період.

Дуже активну позицію займали мешканці будинку. Вони ведуть [сторінку в соцмережах](#), слідкують за сесіями ІМР, за власний кошт замовляли незалежний дефектний акт.

### 4. Чи був процес затвердження проєкту відкритим і прозорим? Чи було обрано проєкт за конкурентною процедурою відбору серед інших проєктів?

Ні.

В процесі аналізу відкритих джерел щодо об'єкту моніторингу багатоквартирного житлового будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь жодної згадки щодо обговорення та затвердження проєкту відбудови будинку нами знайдено не було.

В електронній системі Прозоро відсутня інформація навіть звітування щодо розробки ПКД вказаного об'єкту, тобто вказану витрату бюджетних грошей не було оприлюднено, що є порушенням закупівельного законодавства.

### 5. Чи проводилася оцінка громадської думки на етапі підготовки проєкту? Якщо проводилася, то чи не була така оцінка формальною (чи була вона врахована)?

Можливо.

Інформації з відкритих джерел щодо презентації, обговорення та врахування думки мешканців багатоквартирного будівлі та/або мешканців громади нами знайдено в процесі моніторингу не було.

За інформацією з соціальних мереж публікації щодо об'єкту моніторингу багатоквартирного будинку по вулиці Гостомельське шосе 24/1 стосується тільки того що вже затверджено та фактично реалізується.

## **6. Чи має громадськість доступ до інформації про ініційований проєкт**

### **Частково.**

Проєкт не є інноваційним, мова йде про капітальну відбудову. Інформація про ініційований проєкт відбудови будинку почала розміщуватися в соціальних мережах з 2023 року. ІМР періодично інформує Ірпінську громаду про перебіг капітального ремонту. Вся інформація за проєктом доступна на відповідних платформах.

Нижче наведено посилання на публікації в хронологічному порядку:

від 26.12.2023 «[В Ірпені триває відбудова багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Гостомельське шосе, будинок 24/1, який був зруйнований внаслідок збройної агресії рф проти України](#)».

від 29.09.2023 «[ЖК «Ірпінські Липки»: від розбору завалів до початку відбудови](#)».

від 13.06. 2024 «[В Ірпені відбудовують будинок на вул. Гостомельське шосе, 24/1](#)».

від 13.01.2024 «[В Ірпені продовжується капітальний ремонт об'єкту за адресою: вул. Гостомельське шосе, 24/1, який був знищений внаслідок збройної агресії рф в Україні](#)».

Загалом публікацій більше, проте більшість з них дублююча.

Під час чергової перевірки процесу відбудови будинку голова КОБА Кравченко повідомив, що підрядник звернувся з проханням сприяти повторному обстеженню об'єкта щодо наявності можливих вибухонебезпечних предметів, адже днями під час робіт виявили снаряд. «Вдячні, що працівники ДСНС спрацювали дуже оперативно», - підкреслив Кравченко.

Інформація про відбудову будинку, візуалізація будинку та інформація про підрядника надруковані на банері та розміщені на паркані біля будинку.

## **Планування та проєктування**

### **1. Чи було обрано проєктну організацію в конкурентний спосіб?**

#### **Ні.**

В системі Prozorro відсутня інформація щодо відкритих торгів по вибору підрядника для розроблення ПКД. Немає навіть звіту щодо укладення прямого договору з підрядником, який розробляв проєктно-кошторисну документацію (далі - ПКД) в 2023 році.

Проте, в ході всебічного збору інформації щодо об'єкту моніторингу, ми виявили на [Порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва](#) 10 редакцій до розробленої ПКД. Перша редакція змін «[Капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь, Бучанського району, Київської області \(з метою усунення аварій, що виникли внаслідок воєнних \(бойових\) дій\) \(в т.ч. проєктування\)](#)» з'явилася 25.05.2023 від компанії ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «СІГМА БУД» (40100584). Після цього зміни/редакція була ще коригована сім разів:

- 1 редакція від 25.05.2023;

- 2 редакція від 08.06.2023;
- 3 редакція від 03.07.2023;
- 4 редакція від 04.07.2023;
- 5 редакція від 24.11.2023;
- 6 редакція від 27.11.2023;
- 7 редакція від 29.03.2024;
- 8 редакція від 23.04.2024;
- 9 редакція від 17.10.2024;
- 10 редакція від 04.11.2024.

В системі DREAM завантажено експертний звіт на розроблену ПКД від 27.11.2023.

Таким чином ми вважаємо, що проєктна організація була обрана не в прозорий спосіб.

В системі прозоро є інформація про [закупівлю за предметом](#) «Виготовлення проєктної (проєктно-кошторисної) документації, капітальний ремонт пошкодженого внаслідок збройної агресії об'єкту житлового призначення: «Капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь, Бучанського району, Київської області (з метою усунення аварій, що виникли внаслідок воєнних (бойових) дій) (в т.ч. проєктування) (Коригування)». В результаті якої Виконком ІМР уклав з ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «СІГМА БУД» прямий договір №2023-3/1 від 05.06.2024 на суму **740 тис грн**. Термін виконання до 31.12.2024.

Закупівля була проведена за участі одного учасника, який став переможцем. Поясненням укладання прямих неконкурентних договорів стало [рішення Виконкому ІМР №59/8](#) від 28.05.2024, яке вони завантажили в закупівлю. В рішенні зазначено підставу укладання договорів без використання електронної системи закупівель посилаючись пп. 5 та пп.8 п. 13 Особливостей, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2022 року № 1178.

**пп. 5** - роботи, товари чи послуги можуть бути виконані, поставлені чи надані виключно певним суб'єктом господарювання в одному з таких випадків:

предмет закупівлі полягає у створенні або придбанні витвору мистецтва або художнього виконання;

укладення договору про закупівлю з переможцем архітектурного або мистецького конкурсу;

відсутність конкуренції з технічних причин, яка повинна бути документально підтверджена замовником;

необхідність захисту прав інтелектуальної власності;

укладення договору про закупівлю з постачальником «останньої надії» або з постачальником універсальної послуги на постачання електричної енергії або природного газу.

Даний пункт ІМР документально не підтверджений.

**пп.8** - у замовника після укладення договору про закупівлю виникла необхідність у закупівлі додаткових робіт чи послуг, пов'язаних з предметом закупівлі основного договору, в того самого виконавця робіт/надавача послуг. Можливість і умови виконання таких додаткових робіт чи надання послуг можуть бути передбачені в основному договорі про закупівлю, укладеному за результатами проведення закупівлі. Закупівля додаткових робіт чи послуг у того самого виконавця робіт/надавача послуг здійснюється протягом трьох років після укладення договору про закупівлю, якщо загальна вартість таких робіт чи послуг не перевищує 50%ціни основного договору про закупівлю, укладеного за результатами проведення закупівлі.

Даний пункт проаналізувати неможливо внаслідок відсутності договору з проєктною організацією.

Аналізуючи ці законодавчі норми ми не вбачаємо в них вагомої причини укладати прямі неконкурентні договори, які навіть не опубліковані на електронних платформах та не завантажені в dream.

В системі Prozorro є інформація про [закупівлю за предметом Авторський нагляд](#) протягом усього періоду будівництва на об'єкті: «Капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь Бучанського району, Київської області (з метою усунення аварій, що виникли внаслідок воєнних (бойових) дій)». В результаті якої Департамент регіонального розвитку КОВА уклав з ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «СІГМА БУД» прямий договір №130-23/АН від 29.11.2023 на суму **694 200 тис грн**. Термін виконання до 31.12.2024 року.

## **2. Чи є істотні ризики, пов'язані з проєктною організацією?**

**Так.**

Проєктна організація ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «СІГМА БУД» в соціальних мережах не має негативних відгуків. За результатами електронного ресурсу [opendatabot](#) мало кримінальне провадження в 2018 році. Станом на 2024 рік процесуальних судових розглядів товариство не має.

Зазначена компанія ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «СІГМА БУД» була дотичним фігурантом судової справа (кримінальне судочинство №761/13793/19 провадження №1-кс/761/9803/2019 остання ухвала від 2019 року) щодо:

“.... по кримінальному провадженню № 42018110000000263 від 13.08.2018, внесеному до Єдиного реєстру досудових розслідувань за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 1 ст. 366 КК України, про тимчасовий доступ до речей і документів, які містять охоронювану законом таємницю, які перебувають у володінні ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «Сігма Буд» (ЄДРПОУ 40100584), юридична адреса: Київська обл., м. Ірпінь, вул. Соборна, 1-Г, офіс 90).

## **3. Чи створив обраний спосіб відновлення додаткові корупційні ризики, які можливо було уникнути (наприклад обрання більш дорогого способу відновлення, необґрунтовані витрати тощо)?**

**Так.**

ПКД розроблене ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «Сігма Буд» (ЄДРПОУ 40100584) має [позитивний експертний звіт](#), який видала «Ук експертиза».

Корупційні ризики та завищення ціни майже завжди ховається в ПКД. Експертний звіт свідчить про прозорість та відповідність ПКД всім нормам. Це товариство має

24 представництва по всій Україні. Дохід станом на 202 рік склав понад 50 млн грн. За даними [opendatabot](#) товариство приймало участь у 830 тендерах. За останні декілька років має декілька судових справ про повернення коштів внаслідок невиконання своїх зобов'язань.

Репутація «Ук експертиза» не бездоганна, що підтверджується посиланнями на інформацію в соціальних мережах. Низка [ЗМІ](#) розглядає це товариство яке на швидкоруч робить непрозорі експертні ціни. Також це товариство водночас виявилось [пов'язаним із чотирма компаніями](#) на ринку будівельної експертизи, які також штампують заключення – «Навітехсервіс», «Екоекспертиза», «Євроекспертиза», «Експертна компанія «Основа» та «Експертиза ЮА». У цих експертних фірмах не лише намішано засновників, у них на додачу ще й одночасно працюють одночасно кілька експертів – двоє осіб були у переліку експертів та фахівців усіх п'яти фірм. Ще 11 осіб були у переліку чотирьох із п'яти фірм. П'ятеро – у трьох фірмах, а 16 осіб – у двох фірмах.

На додаток до цього ми хочемо підсвітити питання репутації вказаної компанії з цих згадок у ЗМІ:

- Згадка 22.10.2024 [«На ринок цікавих послуг для будівельників зайшов нардеп від «Слуги народу»](#). Ресурс Наші гроші.
- Згадка 22.10.2024 [«Систему недоброчесної будівельної експертизи взяла під контроль сім'я «слуги народу»](#). Ресурс ZN.UA.
- Згадка 23.09.2024 [«У Полтаві замовляють коригування будівництва котельні на понад 10 мільйонів»](#). Ресурс МедіаДоказ.
- Згадка 11.09.2024 [«Робоча група «Прозорість і підзвітність» рекомендувала Терешківській громаді розірвати договір на будівництво укриття»](#). Ресурс Полтавщина.
- Згадка 30.08.2024 [«47 млн на ремонт лікарні в Лозовій по завищених цінах – експерти підписали кошторис в дуже стислий термін»](#). Ресурс Наші гроші.
- Згадка 14.07.2024 [«У кошторис підземної школи за 63 млн у Кривому Розі внесли ціни, які вищі ринкових?»](#) Ресурс Свої Кривий Ріг.
- Згадка 12.07.2024 [«У Кривому Розі попри кримінальну справу знову внесли завищені ціни в кошторис укриття за 63 млн»](#). Ресурс Наші гроші.
- Згадка 22.06.2024 [«У Києві в укриття ліцею за 41 мільйон зашили вдвічі дорожчу доставку бетону, кабелі та генератор»](#). Ресурс Антикор.
- Згадка 21.06.2024 [«В укриття ліцею на Політеху за 41 мільйон зашили вдвічі дорожчу доставку бетону, кабелі і генератор»](#). Ресурс Наші гроші.
- Згадка 04.06.2024 [«Добудову лікарні за 244 млн грн замовили фірмі з «заброньованими» чоловіками»](#). Ресурс Наші гроші.
- Згадка 11.04.2024 [«У Кривому Розі дали 52 мільйони на шкільне укриття по завищених цінах»](#). Ресурс Наші гроші.
- Згадка 22.02.2024 [«Гроші на вітер? Що відбувається з ремонтом у садочку № 2 у Зінькові?»](#) Ресурс МедіаДоказ.
- Згадка 04.09.2023 [«Вінницька ОДА продовжила будівництво стадіону в Барі і сховала ціни будматеріалів у підрядах на 56 мільйонів»](#). Ресурс Наші гроші.
- Згадка 08.04.2023 [«Готель Богдана зі Збаража». Як Сергій Надал «завів» у Тернопіль гроші Коломойського»](#). Ресурс Politerno.

- Згадка 30.12.2022 «Дійшли руки: в Києві замовили ремонт бази з підготовки Сил муніципальної безпеки та тероборони». Ресурс КИЇВВЛАДА.

### Процедури закупівель

**1. Чи були всі закупівлі, пов'язані з реалізацією проєкту, проведені у конкурентний спосіб? Якщо ні, то чи існували підстави для проведення неконкурентних процедур?**

Ні.

Загальна сума закупівель на капітальний ремонт будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь складає **716 060 790,85** грн.

12.07.2023 року Департаментом регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації було оголошено Відкриті торги з особливостями за предметом закупівлі «[Капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь Бучанського району, Київської області \(\(з метою усунення аварій, що виникли внаслідок воєнних \(бойових\) дій\) Код ДК 021:2015: 45453,000-7 Капітальний ремонт і реставрація\)](#)», де прийняло участь дві компанії. Перший учасник (з найнижчою ціною пропозицією) ТОВ «Нідком» - був дискваліфікований, другим учасником і переможцем стало ТОВ «Навітехсервіс» (38494616) з ціною договору 605 380 384,73 грн з ПДВ. За результатами закупівлі з ТОВ «Навітехсервіс» (38494616) було укладено договір №130-23 від 17.08.2023 на **суму 605 380 384,73 грн в тому числі ПДВ 100 986 730,79 грн** – термін виконання до 31.12.2024.

30.11.2023 року Департаментом регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації було оголошено Закупівлю без використання електронної системи (укладений прямий договір) за предметом закупівлі «[Авторський нагляд протягом усього періоду будівництва на об'єкті: «Капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь Бучанського району, Київської області \(з метою усунення аварій, що виникли внаслідок воєнних \(бойових\) дій\)» \(Код ДК 021:2015: 45000000-7 Будівельні роботи та поточний ремонт\).](#) За результатами закупівлі з ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «Сігма Буд» (40100584) було укладено договір №130-23АН від 29.11.2023 на **суму 694 200 грн в тому числі ПДВ 115 700 грн** – термін виконання до 31.12.2024.

21.12.2023 року Департаментом регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації було оголошено Закупівлю без використання електронної системи (укладений прямий договір) за предметом закупівлі «[Капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь Бучанського району, Київської області \(з метою усунення аварій, що виникли внаслідок воєнних \(бойових\) дій\)» \(Додаткові роботи\) \(Код ДК 021:2015: 45453000-7 Капітальний ремонт і реставрація\)](#)». За результатами закупівлі з ТОВ «Навітехсервіс» (38494616) було укладено договір №130/1-23 від 21.12.2023 на **суму 44 918 509,20 грн в тому числі ПДВ 7 486 418,20 грн** – термін виконання до 31.12.2024.

22.05.2024 року Департаментом регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації було оголошено Закупівлю без використання електронної системи (укладений прямий договір) за предметом закупівлі «[Капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь Бучанського району, Київської області \(з метою усунення аварій, що виникли внаслідок воєнних \(бойових\) дій\) \(Додаткові роботи\) \(Код ДК 021:2015: 45453000-7 Капітальний ремонт і реставрація\)](#)». За результатами закупівлі з ТОВ «Навітехсервіс» (38494616) було укладено договір №130-23/24 від 21.05.2024 на

суму 65 067 696,92 грн в тому числі ПДВ 10 844 616,15 грн – термін виконання до 31.12.2025.

Ця закупівля в червні 2024 року перевірялася органами ДАСУ. В яких виникло ряд питань щодо дій замовника, а саме: інформація та документи, на підставі яких здійснено обґрунтування розміру бюджетних призначень, технічних та якісних характеристик предмета закупівлі та визначено його очікувану вартість, які підтверджують виникнення необхідності закупівлі додаткових робіт. В поясненнях Департаментом регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації надав експертний звіт від 24.04.2024 та об'єктний кошторис №02-01 на будівництво житлового будинку. Складений за поточними цінами станом на 29 березня 2024 року. За результатами перевірки цієї закупівлі органами ДАСУ порушень не виявлено.

**2. Чи були застосовані інші, ніж ціна, критерії оцінки тендерної пропозиції (нецінові критерії оцінки, вартість життєвого циклу)? Якщо так, то чи є використання таких критеріїв оцінки обґрунтованим і ефективним?**

**Можливо.**

При розгляді пропозицій учасників [тендеру](#) «Капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 в м. Ірпінь Бучанського району, Київської області (з метою усунення аварій, що виникли внаслідок воєнних (бойових) дій)». Переможцем якої стало ТОВ «Навітехсервіс». Департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації окрім цінової пропозиції учасників оцінював кваліфікації робітників та стаж роботи, наявність відповідної матеріально-технічної бази; оборотно фінансові можливості виконавця; наявність укладених аналогічних договорів та інше.

Замовник в умовах тендеру залишив за собою право відхилити аномально низьку тендерну пропозицію, якщо учасник не надав належного обґрунтування зазначеної в ній ціни або вартості.

Використання таких критеріїв оцінки є обґрунтованим і ефективним при виборі надійного та кваліфікованого виконавця.

**3. Чи є ризики завищення вартості договорів?**

**Так.**

Капітальний ремонт будинку по вулиці Гостомельське шосе, 24/1 станом на листопад 2024 року коштує 716 060 790,85 грн. В 2022 році приблизна вартість відновлення будинку оцінювалася незалежними фахівцями у [6 млн доларів](#). Якщо оцінювати вартість будівництва такого будинку з нуля, що коштує близько 8-10 млн доларів, то при оцінюванні робіт з відновлення треба врахувати, що перебудові підлягає менш ніж 1/3 будинку, але крім нового будівництва, потрібно профінансувати демонтаж, розроблення проєкту та кошторису на відновлення. Інші  $\frac{2}{3}$  потребуватимуть менших вкладень — заміна вікон і фасадного оздоблення.

Проте за умовами [тендеру](#) який провів Департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації мова вже йшла про понад 600 млн грн. Чітко визначити та виокремити позиції для коректного порівняння середньоринковим цінам товарів та послуг згідно кошторису складно. Загалом по позиціям, які доступні на загал з інформації до цього тендеру, у підсумковій відомості ресурсів можна зробити наступні висновки:

- 28 млн грн припадає на віконні блоки з металопластика по 6 тис грн/кв. м (тут і далі ціни й суми вказано з ПДВ). Їхні характеристики не зазначені, що не

дозволяє порівняти ціну з ринком, проте ціни на ринку коливаються від 4 тис до 7 тис грн/кв. м.

- 21 млн грн піде на міжкімнатні дверні блоки по 22 800 грн/шт. Їхні характеристики теж невідомі, але в «Епіцентрі» [продаються](#) міжкімнатні двері прихованого монтажу з позначкою програми «єВідновлення» від 15 до 21 тис грн.
- крупнозерниста ремонтно-відновлювальна суміш Ceresit CD 22 буде закуплено на суму 10 млн грн та згідно тендерної документації коштує 64 грн/кг. Наразі в інтернет-магазинах її можна знайти трохи дешевше – по [40–51](#) грн/кг.
- бетон готовий важкий В25 М350 крупністю заповнювача 10-20 мм включили в кошторис по 3 840 грн/куб. м. На сайті групи «Ковальська» різновиди рядового бетону В25 М350 продають по [2 916 - 3 267 грн/куб м](#), а літнього дрібнозернистого – по [3 123- 3 639 грн/куб м](#).

Ускладнює аналіз цін на товари те що, в кошторисі ціна матеріалів зазначена в розділах на будівельні роботи. Тобто в графі вартість одиниці роботи вписують і вартість будівельних матеріалів.

| Одиниця виміру | Кількість | Вартість одиниці, грн. |                               |
|----------------|-----------|------------------------|-------------------------------|
|                |           | Всього                 | експлуатації машин            |
|                |           | заробітної плати       | в тому числі заробітної плати |
| 4              | 5         | 6                      | 7                             |
|                |           |                        |                               |

| 2                     | 3                                                                                                      | 4       | 5               | 6       | 7 | 8          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|---------|---|------------|
| C114-4-У<br>варіант 1 | Мінераловатні плити                                                                                    | м3      | 617,1225        | 4327,82 |   | 2670795,10 |
| C1550-20              | Розчинова суміш Ceresit CT 180 pro для приклеювання мінераловатних плит                                | кг      | 23070           | 13,43   |   | 309830,10  |
| C1550-21              | Розчинова суміш Ceresit CT 190 pro для приклеювання та захисту плит із мінеральної вати                | кг      | 23070           | 14,39   |   | 331977,30  |
| C1550-22              | Фарба ґрунтуюча Ceresit CT 16 Pro для підготовки основ під декоративні тонкошарові штукатурки та фарби | кг      | 2883,75         | 52,33   |   | 150906,64  |
| C1550-25              | Армуюча сітка Ceresit CT 325 для систем утеплення Ceresit Ceretherm                                    | м2      | 4421,75         | 31,06   |   | 137339,56  |
| C1999-9001            | Електроенергія                                                                                         | кВт-год | 1018,912<br>696 | -       |   | -          |

**4. Чи є ознаки зловживань в процедурі закупівлі, які могли спотворити результати торгів (визначення технічних вимог та кваліфікаційних критеріїв, які необґрунтовано обмежують конкуренції, антиконкурентні узгоджені дії учасників, необґрунтовані дискваліфікації, ігнорування звернень і вимог учасників закупівлі та ін.)?**

**Частково.**

У [тендері](#) прийняли участь дві компанії: ТОВ «Нідком» (41564138) та ТОВ «Навітехсервіс» (38494616) з пропозиціями у 429 861 019,29 грн та 605 380 384,73 грн, відповідно. Проте перемогла дорожча пропозиція ТОВ «Навітехсервіс», хоча ТОВ «Нідком» **подала тендерну пропозицію на 41% нижчу**. Незважаючи на ціну, Замовник відхилив її через недоліки у кошторисах.

Підставою відхилення пропозиції ТОВ «Нідком» стало не включення в договірну ціну кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами. Ця вимога саме Департаменту КОВА, вона законодавчо не обов'язкова. Натомість ТОВ «Навітехсервіс» включив у договірну ціну такі кошти **в розмірі 120 млн грн**. Це складає 20% від ціни пропозиції, що є значно завищеним.

Також «Нідком» допустив дрібні огріхи у кошторисі. Наприклад, врахував водостійкий силіконовий герметик у обсязі 760 кг замість передбачених технічним завданням 764 кг, кутовий профіль у обсязі 6717 м замість 6673 м, цокольний профіль у обсязі 44 м замість 88 м. Ще фірма не врахувала деякі дошки, трійники, дюбелі та кнопки.

Самі ці механічні помилки дозволили Департаменту відхилити компанію, яка пропонувала виконати роботи з капітального ремонту за 430 млн грн замість 600 млн грн.

ТОВ «Навітехсервіс» є переможцем всіх тендерів з капітального ремонту будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1. Загальна сума договорів підряду, укладених з цим товариством складає **695 217 403,13 грн**.

2 закупівлі з 3-х перевіряли органи ДАСУ. Питання щодо однозначної перемоги одного підрядника викликають підозру у змові замовника і виконавця.

Дана закупівля висвітлювалася в журналістських розслідуваннях. Після виходу журналістського матеріалу щодо цього об'єкта начальник КОВА Руслан Кравченко звернувся до обласної прокуратури задля вивчення інформації, викладеної у ньому. КОВА надало на своїй сторінці [офіційне роз'яснення щодо відновлення багатоповерхівки у ЖК «Ірпінські липки»](#) вул. Гостомельське шосе, 24/1 в Ірпені та розмістило [звернення](#) до Київської обласної прокуратури.

Необґрунтованих дискваліфікацій, ігнорування звернень і вимог учасників закупівлі не виявлено.

**5. Чи є ризики, пов'язані з переможцем (переможцями) закупівель?**

**Так.**

Згідно з даними системи [Youcontrol](#), ТОВ «Навітехсервіс» було зареєстровано в 2013 році у Харкові. Статутний капітал лише 60,5 тис. гривень. Основний вид діяльності організація будівництва будівель. Засновники – Владислав Дирін та Марина Ткаченко (директорка).

У 2016-2020 роках власником ТОВ «Навітехсервіс» був Олег Олегович Гуревич. Нагадуємо у 2020 році він був [обраний](#) депутатом Харківської облради від партії «Блок Кернеса – Успішний Харків». Проте через 3 роки депутати [проголосували](#) за

дострокове припинення його повноважень. Олег Гуревич є колишнім зятем «регіонала», экс-голови Харківської облдержадміністрації (2010-2014 роки) та экс-мера Харкова (2006-2010 роки), одиозного для України, Михайла Добкіна: в 2017-2021 роках Гуревич був **одружений** з дочкою Добкіна - Аллою. Олег Гуревич також є сином давнього соратника Михайла Добкіна - Олега Володимировича Гуревича, який в часи його губернаторства на Харківщині, був його **радником** з питань паливно-енергетичного комплексу.

За даними Clarity Project, в результаті участі в публічних закупівлях ТОВ «Навітехсервіс» **уклало** наразі 23 договори на понад 900 млн грн, 85 % з яких починаючи з червня 2023 року. Найбільшим замовником фірми є ДРП КОВА, яке крім нинішнього договору **замовило** у цієї компанії капремонт укриття Богуславської міської ради на Обухівщині за 7,7 млн грн. Нинішній підряд на капремонт будинку по вул. Гостомельське шосе, 24/1 з великим відривом є найбільшим замовленням компанії за всю історію її існування, взагалі.

Доречі керівниця та основна офіціанка співвласниця — Марина Ткаченко у Харкові досі займається організацією івентів, дитячих свят. Досліджуючи зв'язки Марії Ткаченко, яка крім дитячих свят у Харкові ще відбудовує Київщину, показує, що її сестра Поліна є дружиною колишнього заступника Віталія Кличка і экс очільника Держаудитслужби Геннадія Пліса.

Аналізуючи інформацію з відкритих джерел ми вбачаємо наступні ризики відносно ТОВ «Навітехсервіс»:

- Один з засновників / кінцевих бенефіціарів компанії Шишман Павло Федорович **zareєстрований на тимчасово окупованій території України, та перереєстрацію відповідно до законодавства не робив**. Ризик - контрагенти суб'єкта, розташованого на тимчасово окупованій території, позбавляються можливостей проведення з ним будь-яких транзакцій (в т.ч. розрахунків за укладеними договорами). Це може спричинити фінансові збитки і дестабілізацію бізнесу, а також привернути увагу правоохоронних органів (в залежності від можливої правової кваліфікації такого співробітництва). Окрім цього, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, а також негативним ставленням до ділових зв'язків з такими контрагентами, партнерство з ними може мати негативні репутаційні наслідки. Співробітництво з таким контрагентом, вимагає обачності.
- **Шишман Павло Федорович пов'язаний за декларацією з Чукліна (Шишман) Ганна Федорівна, яка була головою Державного агентства рибного господарства України (05.11.2020-10.03.2021)**. Ризик - Контрагенти суб'єкта, який є або має зв'язок із політично значущою особою (РЕР), можуть понести негативні репутаційні та фінансові наслідки. Зокрема, Положенням про здійснення банками фінансового моніторингу, затверджене Постановою Правління НБУ №65 від 19.05.2020 передбачено обов'язок банків та інших суб'єктів первинного фінансового моніторингу встановлювати відповідний рівень ризику ділових відносин стосовно клієнтів, пов'язаних із РЕР. В залежності від характеру та ступеня пов'язаності це може спричинити обмеження у сфері проведення фінансових операцій. Перед прийняттям рішення про співпрацю слід вивчити всі можливі наслідки і розглянути можливі заходи їх мінімізації, включаючи правовий консалтинг та комунікацію із контрагентом. Зокрема, слід переконатися, чи дійсно пов'язана із контрагентом особа є РЕР або має місце лише збіг за П.І.Б.
- Наявна інформація, що юридична особа не подала фінансову звітність до фіскальних органів/органів статистики. Ризик - відповідно до Закону України «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період

дії воєнного стану або стану війни» №2115-ІХ від 03.03.2022, частина суб'єктів підприємницької діяльності мають право не подавати фінансову звітність та деякі інші документи протягом дії воєнного стану або стану війни, й мають зробити це впродовж 3 місяців після припинення чи скасування такого стану за весь період неподання звітності чи обов'язку подати документи. Інформація про недотримання законодавчих вимог щодо подання звітності до фіскальних органів/органів статистики, може вказувати на те, що контрагент є **компанією-оболонкою**. (Постанова Правління НБУ №65 від 19.05.2020). Неподання звітності може бути підставою для проведення посиленої перевірки органів державного нагляду (контролю), та свідчити про наявність мотивів для приховування відомостей про фінансову діяльність підприємства. Партнерство з такими контрагентами може привернути увагу органів державного нагляду (контролю) та спричинити негативні фінансові наслідки, тому потребує особливої обачності.

- Широкий перелік зареєстрованих видів діяльності - 13 видів. Ризик - широкий перелік видів діяльності може свідчити про те, що **діяльність контрагента не спрямована на досягнення реальних результатів господарських операцій і має ознаки фіктивності**. Непоодинокими є випадки, коли компанії обирають широкий перелік видів діяльності, для прикриття недобросовісної діяльності.
- Юридична особа була зареєстрована за адресою масової реєстрації. За цією адресою зареєстровано 117 юридичних осіб. Ризик - реєстрація контрагента за адресою масової реєстрації може **свідчити про відсутність намірів реального здійснення господарської діяльності та вказувати на фіктивність**.
- Контрагент не подав фінансової звітності або не відобразив у ній дохід, при цьому у відкритих джерелах наявна інформація про надходження йому публічних коштів у сумі 117 788 043 грн. Ризик - юридична особа не подала фінансову звітність або не відобразила в ній дохід, але при цьому є інформація про отримання публічних коштів такою особою. Це, зокрема, може свідчити про можливі **порушення законодавства у сфері фінансової звітності та прозорості діяльності такої юридичної особи** і потенційно може потягнути фінансові, юридичні та репутаційні ризики у разі співпраці з такою особою.
- Контрагент у своїй фінансовій звітності вказав дохід, який на 100% менше від отриманих публічних коштів. Ризик - юридична особа не відображає весь дохід у своїй фінансовій звітності. Це, зокрема, може свідчити про можливі порушення законодавства у сфері фінансової звітності та прозорості діяльності такої особи.
- **Наявні кримінальні провадження щодо злочинів у сфері господарської діяльності (за статтею 209, 255, 364, 365, 368 КК України) від 18.12.2023 справа №191/5687/23**. Ризик - при прийнятті рішень щодо встановлення, зміни або припинення відносин з певним суб'єктом господарювання вкрай важливо приділяти увагу вивченню судових проваджень, які будь-яким чином із ним пов'язані. Серед критеріїв для виявлення клієнтів, фінансові операції на користь яких містять ознаки фіктивності визначено наявність стосовно клієнта та/або його керівників/ представників/ власників інформації щодо кримінальних проваджень з розслідування злочинів у сфері господарської діяльності, отриманої з Єдиного державного реєстру судових рішень (рекомендації Національного банку України №25-0008/37888 від 26.05.2017, №25-0008/10705 від 21.02.2018). Нерідко, злочини вчиняються за допомогою або для суб'єктів господарювання, тож, для виявлення можливих наслідків партнерства, першочергове значення має аналіз судових рішень у кримінальних провадженнях щодо злочинів у сфері господарської діяльності. Відповідні

вироки можуть містити встановлені судом обставини, що можуть вказувати на можливе настання негативних наслідків в результаті ділових відносин з певним суб'єктом господарювання та/або пов'язаними із ним особами, на що слід звертати увагу при співпраці з контрагентами.

Аналізуючи вищезазначене, ми дійшли висновку, що є ризики відносно ТОВ «Навітехсервіс»