Міністерство освіти і науки України
Національний авіаційний університет
НАГЛЯДОВА РАДА
03058, м. Київ, проспект Космонавта Комарова, 1 тел. (044) 406-77-64
E-mail: nr@nau.edu.ua, Http://www.nau.edu.ua

19.05.16 № 05-04 На №_____від_____

Аналітична довідка наглядової ради НАУ щодо реалізації програми забезпечення працівників НАУ житлом та реконструкції (ремонту) гуртожитків і виробничих приміщень

В період з листопада 2015 - квітень 2016 року Наглядова рада Національного авіаційного університету відповідно до покладених на неї Законом України «Про вищу освіту» та Статутом університету завдань, здійснила наглядово-аналітичні заходи щодо перевірки ефективного використання та розпорядження майном університету.

В ході проведених заходів, наглядовою радою університету виявлено ряд грубих порушень чинного законодавства допущених колишнім керівництвом Університету.

Зокрема, в період з 2009 по 2015 рік, за часів керівництва ректора Кулика Миколи Сергійовича, держава та сам університет зазнали багатомільйонних збитків, які були заподіяні шляхом використання механізмів спільного інвестування будівництва на невигідних для держави та університету умовах. В результаті реалізації цих схем, на користь приватних фірм підконтрольних тодішньому керівництву НАУ, незаконно були виведені високоліквідні активи, а саме земельні ділянки, житлові та нежитлові приміщення, та майнові права на об'єкти незавершеного будівництва.

Поряд з цим, університет брав на себе додаткові зобов'язання, виконання яких здійснювалось за рахунок державного бюджету, які в своєму результаті не принесли ніякого економічного ефекту ні для самого університету, ні для держави, а навпаки спричинили багатомільйонні збитки.

Так, зокрема, в 2002 році з метою вирішення соціально-економічних питань пов'язаних з житловим забезпеченням педагогічних і науково-педагогічних працівників Національного авіаційного університету, було прийнято рішення про будівництво 5-ти житлових будинків на земельних ділянках що належать на праві власності державі та закріплені за університетом. Також було прийнято рішення провести реконструкцію групи виробничих приміщень.

В зв'язку з чим було укладено шість інвестиційних договорів, а саме:

1) 23.10.2002 року договір на будівництва другої черги 17- ти поверхового житлового будинку та підземної автостоянки у кварталі вулиць Лебедєва-Кумача і Землячки.

2) 06.06.2007 року договір на будівництва житлового будинку з вбудованими адміністративними приміщеннями по вул. Михайла Донця,2а.

3) 15.11.2007 року договір на будівництва житлового комплексу по проспекту космонавта Комарова,1.

4) 15.11.2007 року договір на будівництва житлового комплексу по проспекту космонавта Комарова,1 (на розі вул. Гарматна та пр. Відрадний)

5) 14.02.2007 року договір на будівництво житлового комплексу по вул. Вітянській,2 у м. Вишневе Києво-Святошинського району Київської області.

6) 19.11.2007 року договір на реконструкцію будівель з добудовою по вул. Симиренка,1.

За вище вказаними договорами, свої функції замовника будівництва, університет передав юридичним особам приватного права. При цьому, за надані університетом земельні ділянки під забудову та передані права замовника, даними договорами була передбачена компенсація у вигляді передачі співробітникам університету та самому університету певної кількості квартир та певного розміру площ нежитлових приміщень, за незмінною (фіксованою) ціною.

Однак, з призначенням Кулика М.С. на посаду ректора, до всіх договорів були внесені зміни.

Зокрема, були замінені підприємства, яким були передані функції замовників будівництва, суттєво зменшена кількість квартир та розмір площ нежитлових приміщень. Більше того, ціна квадратного метру не фіксувалась до самого кінця завершення будівництва, а по закінченню будівництва визначалась шляхом проведення розрахунків, які замовлялись в приватних експертних установах, в результаті чого розмір площ зменшувався ще в тричі.

І. Об'єкт по вул. Михайла Донця,2а.

Під забудову даного об'єкту було виділено 7917 кв.м. землі, яка виділена згідно рішенням Київської міської ради від 08.02.2007 року № 109/770. За умовами договору в редакції 2007 року про передачу функцій замовника будівництва, за надання земельної ділянки під забудову та функцій замовника спочатку передбачалась компенсація у вигляді 10% загальної площі квартир та 7000 кв.м. вбудованих адміністративних приміщень за

твердою (фіксованою) ціною. Крім того, за умовами договору всі витрати щодо розроблення проектної документації покладались на підприємство, якому були передані функції замовника.

В 2009 році з приходом Кулика М.С., замовника будівництва було замінено на іншого та покладено на університет зобов'язання щодо розробки всієї проектної документації. В зв'язку з чим за рахунок державного бюджету було розроблено проектну документацію на загальну суму 8 992 300,00 грн. При цьому, керівництвом університету не лише не були компенсовані витрати на розробку проектної документації, шляхом збільшення розміру площ чи зменшення вартості квадратного метра а навпаки зменшено раніше погоджений розмір компенсації житлової площі з 10% до 4 % а від вбудованих адміністративних приміщень університет взагалі відмовився.

Крім того, НАУ, в особі ректора Кулика М.С., була підписана додаткова угода, згідно якої, враховуючи висновок експертного дослідження від 04.03.20015 року №14219 проведеного ТОВ «Київський експертно-дослідний центр» розмір житлових площ, що підлягають передачі університету взагалі склав 2,2%.

При цьому окремої уваги заслуговує сам експортний висновок, оскільки під час підрахунку витрат НАУ на будівництво даного об'єкту були враховані лише витрати на розробку проектної документації, тобто поза увагою залишились право користування земельною ділянкою та право забудови а також витрати університету понесені в зв'язку з підключенням об'єкта будівництва до його інженерних мереж.

Більше того, до розрахунку витрат з боку КП «Житлоінвестбуд-УКБ» були включені витрати на пайову участь у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва в розмірі 20865267,24 грн. , однак згідно Довідки Департаменту економіки та інвестицій від 10.11.2015 року пайовий внесок КП «Житлоінвестбуд-УКБ» зменшено на 6 252 240,00 грн., відповідно до рішення Київської міської ради від 16.04.2015 року № 411/1276, кошти на бюджетний рахунок бюджету розвитку спеціального фонду міського бюджету не перераховувались.

II. Об'єкти по проспекту космонавта Комарова,1, на розі вул. Гарматної та пр. Відрадний та в м. Вишневому.

Під забудову об'єкту по проспекту космонавта Комарова,1 університетом було виділено 9,98 га землі. За умовами договору в редакції 2007 року, за надання земельної ділянки під забудову спочатку передбачалась компенсація у вигляді 10% загальної площі кварти.

Але як і в випадку з об'єктом по вул. Донця,2а, вартість квадратного метра не фіксувалась, в 2013 році, НАУ в особі ректора Кулика М.С., зменшив раніше погоджений розмір компенсації житлової площі з 10% до 6 %. А в 2015 році розмір компенсації взагалі складав всього 850,74 кв.м.

Аналогічна ситуація склалася навколо будівництва житлового будинку на розі вул. Гарматної та пр. Відрадний та навколо будівництва житлового будинку в м. Вишневому. НАУ в особі ректора Кулика М.С., в першому випадку зменшив раніше погоджений розмір компенсації житлової площі з 10% до 6 % а в другому випадку з 10% до 332 кв.м.

III. Об'єкт що знаходиться на розі вулиць Лебедєва-Кумача та Землячки.

23.10.2002 року, з метою реалізації даного проекту, НАУ в особі ректора Бабака В.П. уклав інвестиційно-підрядний договір №4 з АТЗТ «Олвіта».

Згідно даного договору Сторони домовились, що інвестиційна участь за цим договором відшкодовується наступним шляхом:

- передачі у власність АТЗТ «Олвіта» -85% загальної житлової площі, 100% вбудованих приміщень, та 95 місць паркування.
- передачі в рахунок компенсації НАУ за земельну ділянку -15 % загальної житлової площі для розподілу між співробітниками за фіксованою ціною та 37 місць паркування за собівартістю.

При цьому, НАУ взяв на себе зобов'язання надати можливість через мережі університету користуватися електроенергією та водою на час будівництва з оплатою за спожиті енергоресурси.

Станом на 2006 рік вище вказаний житловий будинок був введений в експлуатацію.

Підземна автостоянка не була введена в експлуатацію.

25.06.2009 року, НАУ в особі ректора Кулика М.С. на підставі Додаткової угоди №2 до вище вказаного договору, інвестора-генпідрядника АТЗТ «Олвіта», було замінено на ТОВ «Інвесттехнологія» (директор Березівський) до якого перейшли всі права за договором.

При цьому, в даній додатковій угоді передбачалось, що ТОВ «Інвесттехнологія» має право залучати інвесторів для будівництва підземної автостоянки.

В дійсності автостоянка вже була збудована на 85% про що свідчить Акт приймання-передачі незавершеного будівництва від 18.09.2009 року підписаного з боку НАУ Луцьким М.Г.

Через два місяці після підписання вище вказаної додаткової угоди, НАУ в особі ректора Кулика М.С. знову ж таки на підставі Додаткової угоди №3 від

20.08.2009 року, змінює інвестора ТОВ «Інвесттехнологія» на ТОВ «Житлосервіс» а згодом на ТОВ «Квартал-авіа сервіс».

Вся документація, яка необхідна для введення в експлуатацію підземної автостоянки знаходиться в розпорядженні ТОВ «Квартал-авіа сервіс», яке на численні звернення інвесторів та університету ввести об'єкт в експлуатацію, не реагує.

IV. Об'єкт по вул. Симиренка,1

19.11.2007 року між НАУ та ТОВ «Лігвіс Л» було укладено договір на інвестування та реконструкцію будівель з добудовою по вул. Симиренка,1

НАУ взяло на себе зобов'язання виділити земельну ділянку (орієнтовною площею 2,4636 га) а ТОВ «Лігвіс Л» взяв на себе зобов'язання укласти договори на розробку проектно-вишукувальних робіт, договори підряду та забезпечити фінансування реконструкції.

Згідно п.4.2. Договору після затвердження проекту по реконструкції Об'єкта, Сторони оформляють протокол розподілу площ реконструйованого Об'єкта, за умови отримання НАУ не менше 35% площ.

21.01.2013 року між НАУ в особі ректора Кулика М.С. та ТОВ «Лігвіс Л» була укладена додаткова угода до Договору, згідно якої предмет договору було доповнено наступним змістом:

«Під поняттям Об'єкт сторони розуміють: виробничі приміщення (АТП), адміністративну будівлю, невиробничі приміщення, мийку, виробничі споруди, прохідну, очисні споруди, відкриту автостоянку, індивідуальний теплопункт, загальною проектною площею 12918 кв.м. Площа забудови 10605 кв.м.

А пункт 4.2. Договору було викладено в новій редакції, згідно якої після затвердження проекту по реконструкції Об'єкта, Сторони оформляють протокол розподілу площ реконструйованого Об'єкта, за умови отримання ТОВ «Лігвіс Л» не менше 35% площ.

Тобто згідно даних змін, НАУ мав отримати 65% реконструйованих площ.

Однак, 23.04.2014 року між НАУ в особі ректора Кулика М.С. та ТОВ «Лігвіс Л» була укладена додаткова угода №2 згідно якої договір від 19.11.2007 року було викладено в новій редакції.

Згідно п.п. 1.1.1.2 договору в новій редакції ТОВ «Лігвіс Л» взяло на себе зобов'язання провести реконструкцію будівель з добудовою по вул. Симиренка,1 та капітальний ремонт гуртожитків №7, 1 та інших гуртожитків в обсязі не меншому ніж передбачений кошторисом вкладень НАУ за цим договором.

Однак, в новій редакції договору не відображені умови, щодо розподілу площ реконструйованих об'єктів, що сторони розуміють під поняттям «Об'єкт», не узгоджено строк введення в експлуатацію реконструйованих об'єктів, не узгоджено кошторис капітального ремонту.

Можна припустити, що це зроблено зумисно, оскільки в такому разі припиняє свою дію договір та додаткові угоди до нього в попередній редакції і відповідно припиняються зобов'язання щодо розподілу площ. Дані дії були цілеспрямовано направлені на те, щоб НАУ не претендувало на 65% частки в реконструйованих об'єктах а намагалось компенсувати їх за рахунок здійснення ТОВ «Лігвіс Л» капітального ремонту в гуртожитках.

19.09.2014 року у зв'язку з неможливістю ТОВ «Лігвіс Л» належним чином виконати свої зобов'язання за Договором, було укладено Договір про зміну сторони у зобов'язанні. Всі права інвестора були передані ТОВ «Енергоекспертсервіс».

Таким чином, ТОВ «Лігвіс Л» вийшов з даних правовідносин, залишивши за собою, як інвестор право на майнові права фактично на всі 100% реконструйованих площ, право користування земельною ділянкою, що належить НАУ, а зобов'язання щодо капітального ремонту гуртожитків передав іншим особам, які і не намагались їх виконати.

Відповідно до додаткової угоди від 16.12.2014 року, здача –приймання гуртожитків в експлуатацію мала бути здійснена до 01.01.2016 року.

27.02.2015 року на підставі Договору про зміну сторони, ТОВ «Енергоекспертсервіс» було замінено на ТОВ «Т Інвест».

Об'єкти по вул. Симиренка,1 неодноразово використовувались ТОВ «Лігвіс Л» в якості предметів іпотеки для отримання в банках багатомільйонних кредитів.

На сьогоднішній день «реконструйовані» об'єкти використовуються в господарській діяльності третіх осіб. Більше того, ТОВ «Т Інвест», як сторона по вище вказаному договору, вже намагались протиправно заволодіти «реконструйованими» об'єктами через Солом'янський районний суд м. Києва.

Не маючи правових підстав для набуття права власності на групу приміщень по вул. Симиренка,1, ТОВ «Т Інвест» за сприяння групи осіб, до складу якої входили насамперед колишні посадові особи НАУ, посадові особи, ТОВ «Лігвіс Л» та корумповані судді Солом'янського районного суду, набули право власності на зазначені об'єкти, на підставі судового рішення. При цьому, з метою надання зовні легітимного характеру набуття права власності, були створені штучні правові підстави та фіктивні докази, які лягли в основу завідома неправосудних рішень суду.

З вище викладеного вбачається, що Кулик М.С. перебуваючи на посаді ректора НАУ, будучи посадовою особою, наділеною організаційно-розпорядчими та адміністративно-господарськими функціями до посадових обов'язків якого, віднесено здійснення керівництво діяльністю університету, в тому числі укладання договорів, розпорядження коштами та майном університету, всупереч інтересам держави та університету вніс до договорів завідома невигідні умови чим спричинив розтрату бюджетних коштів, майна та майнових прав на об'єкт будівництва в особливо великих розмірах.

За результатами звернення керівництва НАУ до правоохоронних органів прокуратурою міста Києва було зареєстровано два кримінальні провадження № 42015100000001013 та № 42015100000000065 за фактом протиправних дій колишнього першого проектора Луцького М.Г., за ознаками злочину передбаченого ч.ч.1,2 ст. 364 КК України та кримінальне провадження

Водночас нам стало відомо, що в 2014 році було зареєстровано ще два кримінальні провадження № 12014100090010326 та № 12014100090010326, що знаходиться в провадженні прокуратури Солом'янського району м. Києва за ознаками вчинення кримінального правопорушення, передбаченого ч.2 ст. 367 КК України за фактом службової недбалості з боку посадових осіб НАУ у період 2011-2014 років, які в подальшому були закриті та передані в архів. Нещодавно дане кримінальне провадження було відновлено.

З метою захисту майнових інтересів університету та його працівників, наглядова рада НАУ звернулась до правоохоронних органів.

З повагою,

Голова Наглядової Ради НАУ **Бадрудінов А.К.**