

## **Аудиторское заключение**

### **I. Вводная часть:**

**1.1. Наименование аудиторского мероприятия:** Государственный аудит эффективности управления активами субъекта квазигосударственного сектора ТОО «Өркен қала».

**1.2. Цель государственного аудита:** повышение эффективности управления активами субъекта квазигосударственного сектора ТОО «Өркен қала».

**1.3. Объекты государственного аудита:** ТОО «Өркен қала» (далее-Товарищество).

**1.4. Период, охваченный государственным аудитом:** с 1 января 2020 года по 31 декабря 2021 года.

### **II. Основная (аналитическая) часть**

#### **2.1. Краткий анализ состояния аудируемой сферы:**

Сфера жилищно-коммунального хозяйства (далее - ЖКХ) представлена двумя основными взаимосвязанными элементами:

- жилищный сектор, включающий в себя многоквартирные жилые дома (далее - МЖД) и индивидуальные домостроения, являющиеся основными потребителями коммунальных услуг;

- коммунальный сектор, включающий в себя сети и сооружения (системы), обеспечивающие тепло-, газо- и электроснабжение.

Так, в сфере ЖКХ существовали основные проблемы многоквартирных жилых домов, а именно:

- низкая активность собственников жилья в управлении объектом кондоминиума и низкий уровень собираемости платежей за услуги по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

- слабая практика накопления денежных средств на капитальный ремонт общедомового имущества;

- отсутствие механизмов доступного кредитования органов управления объектами кондоминиума на ремонт общего имущества;

- недостаточный уровень использования механизма предоставления жилищной помощи.

В соответствии с пунктом 2.5. Общенационального плана Указа Президента Республики Казахстан от 18 февраля 2011 года № 1158 «О мерах по реализации Послания Главы государства народу Казахстана от 28 января 2011 года «Построим будущее вместе!» в 2011 году была разработана Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011-2020 годы, утвержденная Постановлением Правительства

Республики Казахстан от 30 апреля 2011 года № 473, которая в 2015 году утратила силу.

Целью данной Программы является обеспечение комфортных условий проживания населения и улучшение состояния коммунальной инфраструктуры.

Механизм модернизации жилищного фонда утвержден Государственной программой развития регионов до 2020 года, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 16 ноября 2018 года № 767 (*Приложение 5 к Программе*).

Далее постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года №1054, утверждена Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020 - 2025 годы (*далее – Государственная программа «Нұрлы жер»*).

Государственная программа «Нұрлы жер» консолидирует все меры государственной поддержки в сфере жилищного строительства, обеспечения жильем граждан, модернизации и развития системы ЖКХ. В связи с этим, в Государственную программу интегрированы вопросы модернизации коммунальной инфраструктуры, системы тепло-, водоснабжения и водоотведения, жилищного фонда из Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы Жол» на 2015–2019 годы и Государственной программы развития регионов до 2020 года.

Одними из задач Государственной программы «Нұрлы жер» является модернизация и развитие жилищно-коммунального сектора; капитальный ремонт и реновация жилищного фонда, выполнение которых приведет к сокращению доли объектов, кондоминиумов, требующих капитального ремонта.

Согласно, анализа текущей ситуации в сфере ЖКХ, отраженной в Государственной программе «Нұрлы жер»:

- наряду с вводом в эксплуатацию нового жилья идет процесс изнашивания жилищного фонда. Количество МЖД Казахстана по данным местных исполнительных органов (*далее - МИО*) составило 78 402 единиц;

- почти треть существующих МЖД старше 1970 года постройки (около 50 лет и старше), и около 65% введены в эксплуатацию более 25 лет назад. В аварийном состоянии, подлежащих восстановлению, насчитывается 1 308 дома, кроме того, 18 100 МЖД требуют капитального ремонта.

Анализ показал, что положительным моментом является тот факт, что значительный объем государственной поддержки направляется на обновление и модернизацию жилого фонда страны, при этом существуют слабые стороны: высокая степень износа жилого фонда, расхождение данных по количеству жилого фонда между Комитетом статистики Министерства национальной экономики Республики Казахстан и МИО, высокая степень дефицита квалифицированных специалистов в системе управления жилым фондом и т.п.

**Правовые нормы. Анализ учредительных документов, правильность формирования уставного капитала.**

Государственный аудит по данному вопросу проведен с целью оценки достижения показателей результативности развития организации и

соответствие их заявленным целям и задачам программных документов в сфере жилищно-коммунальных отношений в соответствии с критерием оценки «Результативность – степень реализации намеченных по каждой деятельности задач и соотношение плановых (прямых, конечных) и фактических результатов соответствующей деятельности».

Изначально постановлением Акимата города Астаны от 12 мая 2010 года №17-408п с целью предоставления услуг физическим и юридическим лицам по освобождению земельных участков от объектов недвижимости для государственных нужд создано Товарищество и утвержден Устав с уставным фондом в размере 150,0 тыс. тенге.

По состоянию на 1 января 2020 года размер уставного капитала Товарищества составил сумму 3 181 724,0 тыс.тенге.

Согласно Уставу Товарищества, переутвержденному постановлением акимата города Нур-Султан от 29 декабря 2020 года №182-3398 Товарищество осуществляет основные виды деятельности:

- организация капитального ремонта многоквартирных жилых домов с условием обеспечения возвратности средств собственников квартир (нежилых помещений), а также мониторинга и контроль выполняемых работ подрядными организациями в отношении общего имущества объекта кондоминиума;

- организация мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, согласно программам;

- осуществляет любые виды деятельности, не запрещенные законодательными актами и учредительным договором.

Учредителем Товарищества является акимат города Нур-Султан, органом управления от имени учредителя является уполномоченный орган – ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Нур-Султан» (далее – *Управление жилья*).

Имущество товарищества формируется за счет вкладов его учредителя, доходов, полученных товариществом, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Так, уставной капитал Товарищества, согласно данным финансовой отчетности на конец отчетного периода составляет в 2020 году – 4 061 963,6 тыс.тенге, за 2021 год – 4 526 090,0 тыс.тенге.

В период с 2020 по 2021 годы на основании постановлений акима и заместителя акима города Нур-Султан об увеличении размера уставного капитала АО «Социально-предпринимательская корпорация «Astana» в уставной капитал Товарищества внесены следующие изменения:

- №501-1142 от 16.06.2020 года, увеличение уставного капитала ТОО «Өркен қала» на сумму 289 602,0 тыс.тенге (*замена 15 лифтовых установок в 3-х МЖД города Нур-Султан в 2020 году*);

- № 501-1893 от 14.09.2020 года, увеличение уставного капитала ТОО «Өркен қала» на сумму 80 739,3 тыс.тенге (*проведение капитального ремонта кровли 5 МЖД города Нур-Султан*);

- №501-2201 от 12.10.2020 года, увеличение уставного капитала ТОО «Өркен қала» на сумму 309 899,0 тыс.тенге (*проведение капитального ремонта*

*фасада и замены/установки лифтового оборудования в МЖД по адреса: г.Нур-Султан, южнее Коргалжынское шоссе, ЖК «Жагалау-3» (блок 28,29,30));*

- № 501-2202 от 12.10.2020 года увеличение уставного капитала ТОО «Өркен қала» на сумму 200 000,0 тыс.тенге (*Замена инженерных сетей для подключения к централизованной системе отопления в городе Нур-Султан 4 МЖД по адресу: пр. Тлендиева, дом 36 (ЖК «Улытау», пр. Тлендиева дом 50/1,50/2 (ЖК «Коктал-2», пр. Тлендиева дом 52/2 ЖК «Ак Тилек»).*

С 29 декабря 2020 года органом управления Товариществом определено Управление жилья города Нур-Султан. Так, постановлением от 14.09.2021 года № 182-3097 «Об увеличении размера уставного капитала ТОО «Өркен қала», выделены денежные средства по бюджетной программе «065» на сумму 464 126,0 тыс. тенге (*капитальный ремонт 5 МЖД и замена 24 лифтов в 7 МЖД).*

В соответствии с приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 5 декабря 2014 года № 129 «Об утверждении Правил разработки или корректировки, проведения необходимых экспертиз инвестиционного предложения государственного инвестиционного проекта, а также планирования, рассмотрения, отбора, мониторинга и оценки реализации бюджетных инвестиций и определения целесообразности бюджетного кредитования» разрабатываются и утверждаются финансово-экономические обоснования проектов, финансирование которых предусмотрено за счет увеличения уставного капитала Товарищества.

Так, формирование и увеличение уставного капитала Товарищества осуществлялось на цели, предусмотренные финансово-экономическим обоснованием (*далее - ФЭО*), а именно на проекты по модернизации МЖД (*капитальный ремонт кровли, фасадов и замена лифтовых установок*).

Товариществом разработано и утверждено ФЭО в количестве 6 единиц **на 2020 год** на общую сумму **1 645 862,3** тыс.тенге по следующим проектам:

- капитальный ремонт 19 МЖД (ул. Маяковского дом 7, ул. Манаса дом 23/5, ул. К.Сатпаева дом 7/1, 8, ул. Куйшы Дина 42/2, ул. Мусрепова дом 6/2, ул.Жумабаева дом 5, ул. Куйшы Дина домм 40/1, ул. Кажымукана дом 16, ул. Шалкоде дом 2/1, ул. Жирентаева дом 21, ул. Рыскулбекова дом 27, ул. Кажымукана дом 14/1, ул. Аблайхана дом 4, 5А, ул. Егемен Казахстан дом 11, пр. Абая дом 80/1, пр. Абая дом 80/2, 101) за счет средств из республиканского бюджета в сумме 653 576,5 тыс. тенге, заключение отраслевой экспертизы от 23.09.2019 года, утверждённая и.о. руководителя ГУ «Управление контроля и городской среды города Нур-Султан» Д. Доскуловым;

- капитальный ремонт кровли 5 МЖД (ул. Пушкина дом 7, ул. Жубанова дом 1, 3/2, 3, 3/1) за счет средств из местного бюджета на сумму 80 739,3 тыс.тенге, заключение отраслевой экспертизы от 2020 года, утверждённая и.о. руководителя ГУ «Управление активов и государственных закупок города Нур-Султан» Д. Ашкеновым;

- замена 15 лифтовых установок в трех МЖД (ул. Кордай, дом 75, блок №9, ул. Кордай дом 75, блок 10, ул. Кордай дом 75 блок 11, ул. Кордай дом 75, блок 12, пр. Абая №92/1, ул. Габдулина дом 11, подъезд №1, ул.Габдулина дом 11, подъезд №2) за счет средств местного бюджета на сумму 289 601,6 тыс. тенге, заключение отраслевой экспертизы от 2019 года, утверждённая и.о.

руководителя ГУ «Управление контроля и городской среды города Нур-Султан» Д. Доскуловым.

- замена 7 лифтовых установок (микрорайон Самал дом 1, 3, 4, 5, 6, 8 (подъезд 3), 9 (подъезд 1) за счет средств из местного бюджета на сумму 104 910,4 тыс.тенге;

- замена инженерных сетей проспект Тлендиева (ул. Тлендиева дом 36, 50/1, 50/2, 52/2) за счет средств из местного бюджета на сумму 207 135,0 тыс.тенге, заключение отраслевой экспертизы от 07.10.2020 года, утверждённая заместителем руководителя ГУ «Управление активов и государственных закупок города Нур-Султан» А. Амриным;

- проект ЖК «Жагалау-3» (капитальный ремонт фасада (блок 28,29,30) и установка лифтового оборудования (блок 30) за счет средств из местного бюджета на сумму 309 899,5 тыс.тенге, заключение отраслевой экспертизы от 07.10.2020 года, утверждённая заместителем руководителя ГУ «Управление активов и государственных закупок города Нур-Султан» А. Амриным.

**На 2021 год на сумму 425 092,4 тыс.тенге:**

- капитальный ремонт 5 МЖД и замена 24 лифтовых установок в 7 МЖД (Капитальный ремонт: ул. Мусрепова дом 7/3, пр.Абая дом 46А, Абая 44 А, Жубанова дом 29/1, Жубан-ана дом 5 и замена лифтовых установок: Габдуллина дом 3, Калдаякова дом 1 (подъезд 1 -3лифта, подъезд 4 – 3 лифта, подъезд 5 – 3 лифта, подъезд 6 – 3 лифта), Карталинская дом 18/1 подъезд 1 и 2, Рыскулбекова дом 7 подъезды 1,2,4,5, ул. Сейфуллина дом 35, подъезд 2, ул. Сыганак дом 3, пр. Б.Момышулы дом 7 (3 лифта) за счет средств из местного бюджета на сумму 425 092,4 тыс.тенге.

Согласно пункту 19-2 статьи 9 Закона Республики Казахстан от 21 июля 2007 года № 296 «О статусе столицы Республики Казахстан» акимат города Астаны из числа юридических лиц со стопроцентным участием государства в уставном капитале, созданных по решению местного исполнительного органа столицы, определяет уполномоченную организацию по организации ремонта многоквартирных жилых домов, направленного на придание единого архитектурного облика столице. В рамках своей компетенции МИО утверждает *правила организации и проведения ремонта многоквартирных жилых домов столицы, направленного на придание единого архитектурного облика столице; правила компенсации собственникам помещений (квартир) затрат, связанных с ремонтом многоквартирных жилых домов, направленным на придание единого архитектурного облика столице; осуществляет через уполномоченную организацию за счет средств местного бюджета полную компенсацию собственникам помещений (квартир) затрат, связанных с ремонтом многоквартирных жилых домов, направленным на придание единого архитектурного облика столице.*

На сегодняшний день постановлением акимата города Нур-Султан от 11 марта 2022 года №182-748 утверждены Правила организации и проведения ремонта многоквартирных жилых домов столицы, направленного на придание единого архитектурного облика столице, правила компенсации собственникам помещений (квартир) затрат, связанных с ремонтом многоквартирных жилых домов, направленным на придание единого архитектурного облика столице.

Кроме того, МИО вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов, осуществлять организацию и финансирование ремонта и замены лифтов в многоквартирных жилых домах с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов.

Механизм модернизации жилищного фонда утвержден Государственной программой развития регионов до 2020 года, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 16 ноября 2018 года № 767 (*Приложение 5 к Программе*).

В соответствии с вышеуказанным механизмом при финансировании за счет местного бюджета ремонт (*замену*) лифтового оборудования на возвратной основе между органом управления объектом кондоминиума, МИО и собственниками помещений (*квартир*) заключается договор на проведение ремонта (*замены*) лифтового оборудования. Формирование бюджетной заявки для капитализации специализированной уполномоченной организации (*Товарищества*) производится на основании финансово-экономического обоснования с приложением заключения экономической экспертизы и актов технического обследования общего имущества объектов кондоминиума. При распределении финансовых средств на ремонт общего имущества объектов кондоминиума будут учитываться доли многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта в общем жилищном фонде регионов в отдельности.

Далее между органом управления объектом кондоминиума, специализированной уполномоченной организацией, которая является оператором (*генподрядчиком*), и собственниками помещений (*квартир*) заключается договор на проведение ремонта общего имущества объектов кондоминиума. Специализированная уполномоченная организация производит ремонт общего имущества с возможностью привлечения субподрядчиков.

В соответствии с Государственной программой «Нұрлы жер» для проведения ремонта в МЖД необходимо решение собственников квартир, нежилых помещений. Основной механизм проведения капитального ремонта МЖД обеспечивается за счет возвратных средств собственников квартир, нежилых помещений, ранее отремонтированных МЖД в рамках средств, выделенных МИО из республиканского бюджета в 2011 – 2015 годах.

Дополнительно областным бюджетам, МИО городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента будут выделяться из республиканского бюджета бюджетные кредиты под 0,1 % годовых на 7 лет.

Порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума *утверждается уполномоченным органом, осуществляющим руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.*

Реализация проектов по капитальному ремонту жилищного фонда приведет к улучшению жилищно-бытовых условий граждан, более оптимальному функционированию и развитию системы накопления средств.

Аудитом проведен анализ функциональных обязанностей работников производственно-технического отдела (*далее - ПТО*) и отдела модернизации жилищно-коммунального хозяйства (*далее - ОМ ЖКХ*) Товарищества.

Согласно, разделу 4 Положения отдела ПТО, Отдел выполняет следующие функции: контроль комплектности, количества и качества поступающей от заказчика, рабочей и проектной документации; проведение производственного контроля качества выполнения строительно-монтажных работ; осуществление постоянного контроля и определения плановой себестоимости затрат; обеспечение соблюдения контроля за ходом проведения ремонтных работ, согласно графику производства работ; участие в разработке, утверждении, согласовании, и проведении экспертизы проектно-сметной документации (*далее – ПСД*), авторского и технического надзора; контроль выполнения подрядчиками и поставщиками обязательств по заключенным договорам (*сроки выполнения работ, количество работ, качество работ, номенклатура и т.д.*); согласование актов выполненных работ, договоров подряда, соглашения о совместной деятельности, справок о стоимости выполненных работ и иных документов; организация оперативного контроля за ходом производства, за обеспечением производства разработки проектно-сметной документации и иной документации в рамках Государственных программ жилищно-коммунального развития и иных программ; выполнение требований к ведению документации в соответствии с системой менеджмента качества; исполнение требований по защите информации в соответствии с законами и иными нормативными актами РК, соблюдает нормы охраны труда и техники безопасности; иные функции работников отдела определяются их должностными обязанностями.

При этом, функции по участию в разработке, утверждении, согласовании, и проведении экспертизы ПСД, авторского и технического надзора и обеспечение производства разработки проектно-сметной документации и иной документации в рамках Государственных программ жилищно-коммунального развития и иных программ требует наличия специального профессионального образования в области разработки проектно-сметной документации.

**Пункт 1.** Таким образом, Положение ПТО предусматривает функцию «участие в разработке, утверждении, согласовании, и проведении экспертизы ПСД, авторского и технического надзора» не соответствующую нормам Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года № 242 (*далее - Закон об архитектурной деятельности*). Так, согласно требованиям статей 32-1, 34, 34-1 Закона об архитектурной деятельности авторский и технический надзор осуществляют эксперты, имеющих соответствующий аттестат аккредитованной организации на право осуществления инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и на участие в процессе проектирования и строительства.

Кроме того, согласно разделу 3 Положения об отделе модернизации жилищно-коммунального хозяйства, предусмотрено выполнение определенных функций по разработке и проведении мероприятий в рамках программы модернизации ЖКХ, а также, по обеспечению представления отчетов и аналитических материалов в органы государственной власти, Правительства и органы исполнительной власти Республики Казахстан о проделанной работе в рамках своей компетенции.

**Пункт 2.** Однако, ОМ ЖКХ за аудируемый период фактически не исполнял функции, предусмотренные Положением об ОМ ЖКХ, а именно: прием полного пакета документов для организации государственных закупок и начала работ; участие в разработке и проведении мероприятий по определению и формированию списков МЖД, подлежащих ремонту, в рамках программы модернизации ЖКХ; участие совместно с соответствующими службами Товарищества в корректировке плана строительных работ на объектах города Астаны в рамках реализации программы; ведение контроля выполнения подрядчиками и поставщиками обязательств по заключенным договорам (сроки поставок, цены, количество, качество, номенклатура и т.д.); подготовка аналитических материалов и записок по итогам работы отдела; обеспечение представления отчетов и аналитических материалов в органы государственной власти, Правительства и органы исполнительной власти Республики Казахстан о проделанной работе в рамках своей компетенции.

**Пункт 3.** Аналогично ПТО, в Положении ОМ ЖКХ отражены функции по участию в разработке, утверждении, согласовании и проведении экспертизы ПСД, авторского и технического надзора; контроль выполнения подрядчиками и поставщиками обязательств по заключенным договорам (сроки выполнения работ, количество работ, качество работ, номенклатура и т.д.) в противоречие требованиям Закона об архитектурной деятельности.

Вышеуказанные факты свидетельствуют о формальном подходе Товарищества при разработке внутренних документов, регламентирующих деятельность структурных подразделений, что негативно в дальнейшем влияет на организацию работы Товарищества в целом и на результативность мероприятий, осуществляемых Товариществом в сфере модернизации ЖКХ.

***Анализ исполнения основных показателей и оценка достижения ключевых показателей Плана развития организации.***

План развития Товарищества на 2017-2022 годы разработан в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 27 марта 2015 года № 249 «Об утверждении Правил разработки, утверждения планов развития контролируемых государством акционерных обществ и товариществ с ограниченной ответственностью, государственных предприятий, а также мониторинга и оценки их реализации» (далее - *Правила разработки планов развития № 249*).

Согласно данным сайта gosreestr.kz «Реестр государственных предприятий и учреждений юридических лиц с участием государства в уставном капитале» План развития на 2017-2022 годы, утвержденный



решением Наблюдательного совета от 23 декабря 2016 года №3 опубликован 23 декабря 2016 года (уведомление ЕССО №60534432).

Согласно Плану развития на 2017-2022 годы, утвержденному в 2016 году, целью развития Товарищества является эффективное развитие модернизации ЖКХ с достижением показателя конечного результата **«Сопровождение работ по модернизации многоквартирных жилых домов»**.

Следует отметить, что в утвержденном Плане развития на 2017-2022 годы отсутствуют значения показателей прямых и конечных результатов на 2020-2021 годы.

Аудитом отмечается, что на сегодняшний день разработка планов развития регламентируется приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 14 февраля 2019 года №14 «Об утверждении Правил разработки, утверждения планов развития контролируемых государством акционерных обществ и товариществ с ограниченной ответственностью, государственных предприятий, мониторинга и оценки их реализации, а также разработки и представления отчетов по их исполнению» (далее – *Правила разработки плана развития №14*).

В соответствии с пунктами 9, 23 Правил разработки плана развития №14 план развития организации разрабатывается исполнительным органом организации, доверительным управляющим один раз на пятилетний период в соответствии с целями и задачами, изложенными в стратегическом плане государственного органа, программе развития территорий. При этом, «Орган утверждения осуществляет ежегодное уточнение плана развития со второго года утвержденного Плана развития. Исполнительный орган разрабатывает проект ежегодного уточнения плана развития со дня публикации полугодового уточнения во втором полугодии».

**Пункт 4.** Так, в нарушение пунктов 23, 24, 25 Правил разработки плана развития №14 Товариществом не обеспечена разработка Планов развития на 2020 и 2021 годы с размещением их на веб-портале gosreestr.kz. Так, в соответствие с действующим законодательством «Ежегодное уточнение плана развития организации разрабатывается и утверждается посредством веб-портала реестра в соответствии со структурой, формами, показателями согласно приложениям 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7-1, 7-2, 8, 9, 10, 11, 12 и 13 к настоящим Правилам».

В соответствии с пунктом 37 Правил разработки плана развития №14 *«Отчет по исполнению плана развития разрабатывается исполнительным органом организации по итогам каждого финансового года пятилетнего периода посредством веб-портала»*.

По данным Товарищества Отчет по исполнению Плана развития на 2020 год утвержден приказом руководителя Управления жилья от 25 мая 2021 года №03-03/92.

**Пункт 5.** При этом, в нарушение пункта 39 Правил разработки плана развития №14 Отчет по исполнению План развития Товарищества на 2020 год не утвержден Наблюдательным советом.

**Пункт 6.** В нарушение пункта 44 Правил разработки плана развития №14 Товариществом на настоящее время не устранены замечания единого оператора в сфере учета государственного имущества (*юридическое лицо, определенное постановлением Правительства Республики Казахстан от 15 июля 2011 года №802 «Об определении единого оператора в сфере учета государственного имущества»*) размещенного отчета об исполнении плана развития за 2020 год, повлекшее не своевременное предоставление Отчета об исполнении Плана развития на 2020 год.

В соответствии с пунктом 52 Правил разработки плана развития №14 *оценкой реализации плана развития является комплексная оценка достижения показателей результатов деятельности организации, отраженных в плане развития. Оценка реализации плана развития контролируемых государством АО и ТОО осуществляется их советами директоров, наблюдательным советом на основе утвержденных планов развития, отчетов по их исполнению и отчета о результатах мониторинга реализации планов развития.*

Так, согласно пункту 53, 54 Правил разработки плана развития №14 *оценка реализации плана развития осуществляется не позднее первого декабря года, следующего за отчетным на основе отчета по исполнению плана развития и мониторинга реализации плана развития. При этом, оценка реализации плана развития АО и ТОО включает в себя: 1) оценку достижения прогнозируемых ключевых показателей деятельности, отраженных в плане развития; 2) анализ выполнения финансовых показателей деятельности организации.*

**Пункт 7.** В нарушение пунктов 52, 53, 54 Правил разработки плана развития №14 Наблюдательным советом не представлена оценка реализации плана развития на 2020 год.

Кроме того, согласно пункту 45 Правил разработки плана развития №14 *«В случаях привлечения займов и размещения временно свободных денежных средств в финансовые инструменты, организации ежеквартально до десятого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, направляют отчетную информацию о структуре заимствований и размещении временно свободных денег для включения в реестр, согласно приложениям 26 и 27 к настоящим Правилам, подписываемую электронной цифровой подписью организации»,* однако, Товариществом не направлены соответствующие отчеты.

**Пункт 8.** В нарушение пункта 45 Правил разработки плана развития №14 Товариществом не представлен отчет о размещении временно свободных денег, согласно Приложению 27 к Правилам за 2020 и 2021 годы.

Аудитом отмечается, что отсутствие ключевых показателей результативности развития Товарищества влияет на эффективность мероприятий, предусмотренных в сфере ЖКХ, снижает степень результативности вышестоящих основных программных документов и достижения целей и задач, поставленных перед МИО, в рамках реализации Государственной программы «Нұрлы жер».

По данным Товарищества, за аудитуемый период в сфере ЖКХ получены следующие результаты.

Таблица №1

**Основные показатели результатов деятельности Товарищества**

тыс.тенге

Показатели результатов*	Источник средств	2020 год		2021 год	
		количество	сумма	количество	сумма
Капитальный ремонт МЖД	За счет увеличение уставного капитала	30	1 101 184,0	6	73 927,0
	За счет возвратных средств	6	145 115,0	19	721 690,0
Замена лифтовых установок	За счет увеличение уставного капитала	30	489 900,0	24	404 202,0
	За счет возвратных средств	3	31 658,0	10	105 820,0

Как видно из таблицы, в 2021 году по сравнению с 2020 году сократился объем финансирования мероприятий по осуществлению капитального ремонта МЖД за счет местного бюджета с 1 101 184,0 тыс.тенге до 73 927,0 тыс.тенге за счет сокращения количества объектов, при этом увеличилось финансирование мероприятий за счет средств, полученных от компенсации собственникам помещений (квартир) затрат, связанных с ремонтом многоквартирных жилых домов (с 145 115,0 тыс.тенге до 721 690,0 тыс.тенге). Аналогичная ситуация по мероприятиям, связанным с заменой лифтовых установок в МЖД.

По мнению аудита, необходимо усилить со стороны руководства Товарищества контроль за качеством и своевременностью разработки и утверждения Планов развития.

Местные исполнительные органы (исполнительные органы, финансируемые из местного бюджета) до первого октября года, предшествующего планируемому периоду, разрабатывают и направляют организациям цели, задачи и ключевые показатели деятельности организации, приводящие к достижению целей местного исполнительного органа, отраженных в программах развития территорий (проекте программы развития территории) и (или) мероприятий по реализации программы развития территории.

**Пункт 9.** Однако, в нарушение пункта 4 Правил разработки плана развития №14 Управление жилья не обеспечил доведение до Товарищества цели, задачи и ключевые показатели деятельности организации на 2020-2021 годы.

Таким образом, анализ стратегического видения, исполнения основных показателей и оценка достижения ключевых показателей Плана развития организации, его соответствие стратегическим и программным документам показал, что Товариществом не на должном уровне проводится формирование и утверждение ключевых показателей, не проводится анализ исполнения данных показателей.

## 2.2. Основные результаты государственного аудита.

По итогам государственного аудита выявлены факты, неэффективного использованных активов государства на сумму **919 247,9 тыс.тенге**, а также выявлены **26** нарушений и недостатков процедурного и б системного характера.

***Анализ структуры доходов и расходов в разрезе показателей за 2020-2021 годы, полнота, достоверность ведения бухгалтерского учета и финансовой отчетности.***

Учетная политика Товарищества, утверждена руководителем от 21 января 2021 года №01-06/4-1, разработана на основании Закона о бухгалтерском учете, «Об утверждении Правил ведения бухгалтерского учета», утвержденного приказом Министра финансов РК от 31 марта 2015 года № 241 и Международных стандартов финансовой отчетности (далее - МСФО) для организаций малого и среднего бизнеса.

Учетная политика представляет собой конкретные принципы, основы, положения, правила и практику, принятые к применению организацией для ведения бухгалтерского учета и составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности, международными или национальными стандартами, международным стандартом для малого и среднего бизнеса и типовым планом счетов бухгалтерского учета, исходя из их потребностей и особенностей деятельности.

В соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» Учетная политика, это конкретные принципы, основы, общепринятые условия, правила и практические подходы, применяемые организацией при подготовке и представлении финансовой отчетности.

**Пункт 10.** Однако, в нарушение МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» Учетная политика Товарищества не отражает полного перечня нормативно-правовых актов, регулирующих сферу бухгалтерского учета и предоставления финансовой отчетности. Кроме того, отсутствует ссылка на применяемый план счетов.

Так, согласно, Учетной политики Товарищества, доходами признаются выручка от выполнения работ, оказания услуг; прочие доходы, а именно доход от начисленных штрафов, пени, неустоек за нарушение условий договоров; излишки материальных ценностей, выявленных при инвентаризации, возмещение причиненных убытков; доход от списания кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, установленный действующим законодательством и прочие доходы; вознаграждение за размещение денежных средств на депозитах в банках второго уровня (далее - БВУ) (субсчета 6010, 6210, 6220, 6230, 6290).

В соответствии с Учетной политикой Товарищества структура доходов, следующая:

- 1) выручка от выполнения работ, оказания услуг;
- 2) прочие доходы.

Согласно, оборотно-сальдовой ведомости Товарищества за 2020 год, доходы составили **160 493,0 тыс.тенге**, в том числе по субсчету 6010 «Доход от

реализации продукции и оказания услуг» - 154 221,0 тыс.тенге и 6110 «Доходы по вознаграждениям» - 6 272,0 тыс.тенге и за 2021 год **17 3162,2** тыс. тенге, в том числе 6010 «Доход от реализации продукции и оказания услуг» - 159 506,8 тыс.тенге и 6110 «Доходы по вознаграждениям» - 13 577,5 тыс.тенге, 6290 «Прочие доходы» - 77,9 тыс.тенге.

Таким образом, основную долю доходов, согласно, данных бухгалтерского учета составляет финансирование на содержание Товарищества, а именно в 2020 году - 97 %, 2021 году – 92 %.

В соответствии с заключенными Договорами государственных закупок услуг, предметом, которого является услугу по контролю/мониторингу работ, направленных на реализацию государственных программ, в ходе аудита установлено, что данный договор заключен на финансирование (содержание) Товарищества, так как состав услуг это фонд оплаты труда, аренда офисного помещения и приобретение товаров, работ и услуг на содержание, сумма на 2020 год составила **171 480,0 тыс. тенге:**

- договор государственных закупок способом из одного источника от 10 апреля 2020 года №6, заключенного с ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Нур-Султан» на сумму 131 000,0 тыс.тенге (дополнительные соглашения № 1от 25.08.2020 года); Договор от 28.07.2020 года № 70, заключенного с ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Нур-Султан» на сумму 40 480,0 тыс. тенге.

На 2021 год – **177 400,0 тыс.тенге:**

- договор государственных закупок способом из одного источника от 2 апреля 2021 года № 82, заключенного с ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Нур-Султан» на сумму 177400,0 тыс.тенге.

В соответствии с выписками по счетам поступление сумм финансирования за 2020 год составило 171 480,0 тыс.тенге, за 2021 год – 177 400,0 тыс.тенге

Кроме того, Товариществом получены доходы в виде вознаграждения от размещения на депозитах банках второго уровня временно свободных средств.

Так, в соответствии с подпунктом 10 пункта 1 постановления Правительства Республики Казахстан от 14 сентября 2004 года № 960 «О некоторых вопросах приобретения государственными предприятиями на праве хозяйственного ведения и организациями, контрольный пакет акций (долей) которых принадлежит государству, финансовых услуг» (далее – *Постановление №960*) «Государственным органам, за исключением Национального Банка Республики Казахстан, являющимся органами государственного управления государственными предприятиями на праве хозяйственного ведения и осуществляющим права владения и пользования контрольными пакетами акций (долями) организаций, контрольный пакет акций (долей) которых принадлежит государству (далее - Организации), должны обеспечить размещение Организациями имеющихся в их распоряжении временно свободных денег в следующие финансовые инструменты: депозиты банков второго уровня. Организации в установленном законодательством порядке размещают временно свободные деньги на депозитах не менее чем в 3 (трех) банках второго уровня. Сумма депозита в

каждом из них не должна превышать 30 (тридцати) процентов от размера временно свободных денег». Товариществом временно свободные деньги размещены в 2020 году АО «Альфа Банк», АО «АТФ Банк», АО «Forte Bank», АО «СберБанк»; в 2021 году АО «Альфа Банк», АО «АТФ Банк», АО «Forte Bank», АО «СберБанк», АО «Нурбанк».

Так, согласно информации предоставленной Товариществом, за 2020 год получены вознаграждения в размере 6 272,3 тыс. тенге, в разрезе банков АО «Альфа Банк» - 1 168,1 тыс. тенге, АО «АТФ Банк» - 677,6 тыс. тенге, АО «Forte Bank» - 1 052,6 тыс. тенге, АО «СберБанк» (2 депозита) - 3 374,0 тыс. тенге.

В 2021 году – 11 472,1 тыс. тенге, в разрезе банков АО «Альфа Банк» - 227,3 тыс. тенге, АО «АТФ Банк» - 27,4 тыс. тенге, АО «Forte Bank» – 1 740,5 тыс. тенге, АО «СберБанк» - 6 273,6 тыс. тенге, АО «Нурбанк» - 3 203,4 тыс. тенге.

Основная доля размещения временно свободных средств приходится на АО «СберБанк», а именно в 2020 и 2021 годах 54 % от общей суммы полученных вознаграждений.

**Пункт 11.** В нарушение подпункта 10 пункта 1 Постановления № 960 Товариществом не равномерно распределяет суммы по размещению временно свободных средств, являющиеся бюджетными средствами, в банках второго уровня, наибольшую часть размещена в АО «СберБанк».

Таким образом, данное нарушение приводит к вероятности потери большей части временно свободных средств, в случае банкротства либо ликвидации данного банка, как пример можно привести закрытие в текущем году банков как АО «СберБанк» и АО «Альфа Банк».

В соответствии с разделом «Амортизация основных средств» Учетной политики Товарищества амортизируемая стоимость актива должна распределяться на систематической основе на протяжении срока его полезного использования. Организация использует следующий метод амортизации основных средств: прямолинейный метод. Срок полезного использования основных средств определяется организацией самостоятельно при принятии объекта к учету.

В разделе «По основным средствам устанавливаются следующие нормы амортизации в процентах и сроки полезной службы» Учетной политики Товарищества указано, что Товарищество амортизирует все свои основные средства прямолинейным способом по нормам, утвержденным приказом руководителя организации (приложение к Учетной политике).

**Пункт 12.** Однако, приложение к Учетной политики касательно норм амортизации по основным средствам отсутствует, не определен срок полезного использования категорий основных средств, что приводит к невозможности проверки правильности начисления амортизации, соответственно корректности ее отражения расходов по амортизации в финансовой отчетности.

**Пункт 13.** В разделе «Раскрытие информации» Учетной политики «при представлении финансовой отчетности относительно основных средств, организация раскрывает следующую информацию: 1) используемые методы

начисления амортизации; 2) применяемые сроки полезного использования или нормы амортизации; 3) валовую балансовую стоимость и накопленную амортизацию (в совокупности с накопленными убытками от обесценения) на начало и конец периода; 4) сверку балансовой стоимости на начало и конец периода, показывающую: - поступление; - выбытие;- амортизация;- прочие изменения», Товариществом не раскрыта данная информация.

Согласно, данных бухгалтерского отчета основную долю расходов 2020 года, а именно 97% составляет административные расходы -159 602,2 тыс. тенге, в том числе оплата труда - 115 380,0тыс. тенге, аренда офисного помещения -16156,2 тыс. тенге, приобретение товаров, работ и услуг -12 007,6 тыс. тенге, выплаты и платежи в бюджет -13 280,2 тыс. тенге, амортизация активов – 2 778,2 тыс. тенге; в 2021 году 96 % - 165 477,5 тыс. тенге, в том числе оплата труда – 114 360,0 тыс. тенге, аренда офисного помещения - 24 852,8 тыс. тенге, приобретение товаров, работ и услуг - 12 285,0 тыс. тенге, выплаты и платежи в бюджет - 11 553,4 тыс. тенге, амортизация активов – 2 426,3 тыс. тенге.

По итогам финансово-экономического анализа хозяйственной деятельности Товарищества, полноты и достоверности ведения бухгалтерского учета, правильности отражения данных в финансовой отчетности установлены отдельные нарушения и недостатки. Так, например, Товариществом Учетная политика разработана с нарушениями в части отсутствия норм начисления амортизации, отсутствуя раскрытие информации при предоставлении финансовой отчетности, отсутствуя применяемого плана счетов, которые могут привести к не корректному формированию финансовой отчетности.

***Анализ штатного расписания, соответствие затрат по оплате труда, утвержденным фондам оплаты труда, оценка трудовых ресурсов на предмет минимизации трудовых затрат и повышения эффективности использования кадрового потенциала.***

Согласно, представленного штатного расписания Товарищества, утвержденного Управлением жилья от 5 января 2021 года, численность состоит из 27 единиц, в том числе: руководство 3 единицы; производственно-технический отдел 3 единицы; отдел модернизации ЖКХ 8 единиц; отдел бухгалтерского учета и отчетности 3 единицы; планово-экономический отдел 2 единицы; отдел правового обеспечения 5 единиц; менеджер по персоналу 1 единица; секретарь-делопроизводитель 1 единица; водитель 1 единица.

Согласно, штатного расписания Товарищества, фонд оплаты труда на 2020 год - 115 380,0 тыс. тенге, в том числе оплата труда 96 000,0 тыс. тенге, пособие на оздоровление (в размере минимального оклада) – 6 460,0 тыс. тенге, премия на государственные праздники (в размере минимального оклада, раз в полугодие) – 12 920,0 тыс. тенге, 2021 год – 114 360,0 тыс. тенге, в том числе оплата труда 90 960,0 тыс. тенге, пособие на оздоровление – 7 580,0 тыс. тенге, премия, надбавки и материальная помощь – 15 820,0 тыс. тенге.

Согласно определения Трудового кодекса Республики Казахстан *оплата труда – система отношений, связанных с обеспечением работодателем обязательной выплаты работнику вознаграждения за его труд в соответствии*

*с настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан, а также соглашениями, трудовым, коллективным договорами и актами работодателя.*

При этом, согласно, постановлению Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2015 года № 1193 «О системе оплаты труда гражданских служащих, работников организаций, содержащихся за счет средств государственного бюджета, работников казенных предприятий» (далее – *Правила оплаты труда*) фонд оплаты труда работников организаций определяется из должностной оклад (*тарифной ставки*), доплат и надбавок за условия труда, пособия на оздоровление к ежегодному оплачиваемому трудовому отпуску гражданским служащим в размере одного должностной оклад (*тарифной ставки*), компенсаций, предусмотренных нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

В соответствии с подпункта 2 пунктом 6 Правил оплаты труда *предоставить право руководителям организаций: устанавливать стимулирующие надбавки к должностным окладам работников организаций, премировать и оказывать материальную помощь за счет экономии средств, предусмотренных на содержание соответствующего государственного учреждения по плану финансирования при отсутствии кредиторской задолженности, или по плану развития, утвержденному для казенного предприятия органом государственного управления, при отсутствии кредиторской задолженности, в порядке, определенном отраслевым соглашением, коллективным договором и (или) актом работодателя.*

Согласно раздела 3.2 (б) Структура заработной платы Коллективного договора на 2017-2020 года Товарищества, утвержденного Протоколом общего собрания работников Товарищества от 26 декабря 2016 года предусмотрены единовременные стимулирующие выплаты, а именно: единовременные (*разовые*) премии независимо от источника выплаты; вознаграждения по итогам работы за квартал, полугодие, год (*бонусы*); единовременные денежные вознаграждения (*к юбилейным, праздничным датам и др.*); премии по итогам выполнения работ разового характера.

При этом, Коллективным договором не предусмотрены размеры и периодичность выплат премий.

Кроме того, согласно пункта 24 раздела 4 Премирование работников Товарищества «Положения об оплате труда, осуществлении премирования и иных выплат работникам Товарищества» (Далее – *Положение об оплате труда*), утвержденного руководителем ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Нур-Султан» «Директор Товарищества вправе выплатить премию по итогам работы на государственные праздники в размере 1 (одного) или более должностных окладов за счет экономии средств фонда оплаты труда, в том числе на профессиональный праздник День строителя. Возможно применение повышенного или пониженного коэффициента должностного оклада».

Так, не одним из вышеуказанных нормативно-правовым документом не регламентирован порядок премий, носящих постоянный характер, для включения ее в фонд оплаты труда при планировании.



**Пункт 14.** В нарушение Правил оплаты труда, Коллективного договора и Положения об оплате труда Товарищества при планировании средств на содержание, в части фонда оплаты труда предусмотрена сумма премии, материальной помощи и т.п., носящая постоянный характер в размере 2-х должностных окладов на каждого сотрудника, где общая сумма составляет 28 740,0 тыс.тенге, в том числе за 2020 год -12 920,0 тыс.тенге, 2021 год – 15 820,0 тыс.тенге, которые не предусмотрены вышеуказанными документами, что влечет неэффективное использование активов государства Товариществом в сумме 28 740,0 тыс.тенге.

Следует отметить, что помимо запланированных премий и материальной помощи, Товариществом выплачена премия за счет экономии по фонду оплаты труда в размере 27 378,3 тыс. тенге, том числе за 2020 год – 18 734,9 тыс. тенге, 2021 год – 8 643,4 тыс. тенге.

Анализ показал, что за период 2020-2021 годы в утвержденное штатное расписание Товарищества были внесены изменения в части уменьшения количества водителей с 3 единиц до 1 единицы.

Согласно, оборотно-сальдовой ведомости расходы по оплате труда работников за 2020 год составляет 126 957,4 тыс. тенге, в том числе оплата труда – 94 239,0 тыс. тенге, обязательные пенсионные выплаты – 11 487,1 тыс. тенге, социальный налог - 7 152,5 тыс. тенге, индивидуальный подоходный налог- 8738,0 тыс. тенге, социальные отчисления – 2 593,1 тыс. тенге, обязательное социальное медицинское страхование – 2 747,7 тыс. тенге, что составляет в 2020 году 74% от общего финансирования; за 2021 год – 125 848,9 тыс. тенге, в том числе оплата труда – 92 462,3 тыс. тенге, обязательные пенсионные выплаты – 11 436,0 тыс. тенге, социальный налог- 6 993,5 тыс. тенге, индивидуальный подоходный налог- 8 575,4 тыс. тенге, социальные отчисления – 2 608,3 тыс. тенге, обязательное социальное медицинское страхование – 3 773,4 тыс. тенге 2021 году 70% от общего финансирования.

По итогам анализа утвержденного штатного расписания и положения структурных подразделений Товарищества установлено не соблюдение внутренних регламентов по оплате труда при планировании, что приводит к неэффективному использованию активов государства.

***Оценка расходов бюджетных средств, выделенных на модернизацию и развитие жилищно-коммунального сектора. Анализ проектов, реализуемых в рамках обеспечения развития жилищно-коммунальных отношений в городе Нур-Султан.***

В соответствии с приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 «Порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума» расходы на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума – обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей.

Кроме того, согласно пункта 25 Порядка проведения капитального ремонта *фактические затраты на произведенный капитальный ремонт возмещаются*

*всеми собственниками квартир, нежилых помещений соразмерно их долям в общем имуществе объекта кондоминиума.*

Так, согласно, пояснения руководителя отдела модернизации жилищно-коммунального хозяйства проведение капитального ремонта МЖД (*фасады, кровли, подъезды, подвалы, инженерные сети, замена лифтов*) за счет средств государственного бюджета с условием их возврата жителями в течение 8-15 лет. При этом задолженность, возложенная на помещение (*квартиру*) по желанию собственника, может быть погашена досрочно. Во время возврата денежных средств, какое-либо обременения на квартиру не возлагается.

Для участия в Программе жители на общем собрании принимают решение о проведении ремонта жилого дома и осуществляют выбор ответственных лиц из числа собственников помещений (*квартир*) (*необходимо согласие не менее 66% от общего числа собственников в соответствии с пунктом 5 статьи 42-1 Закона РК «О жилищных отношениях»*).

После чего, Уполномоченная компания (КСК и т.п.) предоставляет протокол и заявку на участие в Товарищество. Перед проведением ремонта составляется и передается на согласование жителям предварительная смета. В случае утверждения данных документов, Товарищество подает бюджетную заявку на выделение денежных средств на разработку проектно-сметной документации и на капитальный ремонт дома.

По итогам проведенного анализа, объем выполненных работ выглядит следующим образом:

**За 2020 год.**

В 2020 году Товариществом реализовано 69 проектов по модернизации 50 МЖД на общую сумму 1 767 857,0 тыс.тенге, в разрезе расходов выглядит следующим образом: строительно-монтажные работы – 1 687 584,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации – 13 495,0 тыс.тенге, авторский надзор – 16 273,0 тыс. тенге, технический надзор – 47 950,0 тыс.тенге, вневедомственная экспертиза - 2 555,0 тыс.тенге, в том числе:

- капитальный ремонт 36 МЖД на сумму 1 246 299,0 тыс.тенге, из них строительно-монтажные работы – 1 192 254,0 тыс.тенге, авторский надзор - 10 581,0 тыс. тенге, технический надзор - 31 571,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации – 9 800, тыс.тенге, экспертиза - 2 093,0 тыс.тенге

- замена 33 лифтовых установки в 14 МЖД на сумму 521 558, 0 тыс.тенге, из них строительно-монтажные работы- 495 330,0 тыс.тенге, авторский надзор - 5 692,0 тыс.тенге, технический надзор-16 379,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации - 3 695,0 тыс.тенге, вневедомственная экспертиза - 462,0 тыс.тенге,.

Так, Товариществом запланирован капитальный ремонт 12 МЖД на сумму 479 702,0 тыс. тенге за счет средств из местного бюджета, выделенная в рамках увеличения уставного капитала. Фактическое выполнение работ в 2020 году на сумму 463 868,0 тыс. тенге, из них из средств местного бюджета 457 624,0 тыс.тенге, за счет возвратных средств 6 244,0 тыс.тенге, из них строительно-монтажные работы - 438 110,0 тыс.тенге, авторский надзор -

4 722,0 тыс.тенге, технический надзор - 12 721,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации - 7 000,0 тыс.тенге, вневедомственная экспертиза - 1 315,0 тыс.тенге. При этом, срок исполнения капитального ремонта МЖД по ул. Жубанова, 1 реализован в 2020-2021года. Сумма переходящего остатка на 2021 год составила 15 898,0 тыс. тенге. Экономия по итогам выполненных работ за 2020 год по 11 –ти МЖД составила 6 180,0 тыс. тенге.

На проект по замене 23 лифтовых установок в 2020 году запланировано за счет средств из местного бюджета, выделенных в рамках увеличения уставного капитала - 400 538,0 тыс. тенге. При этом, разработка проектно-сметной документации и вневедомственная экспертиза осуществлены в 2019 году. Так, фактическое исполнение составило 387 216,0 тыс.тенге, из них строительно-монтажные работы - 367 804,0 тыс.тенге, авторский надзор - 3 985,0 тыс.тенге, технический надзор - 11 970,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации - 2 995,0 тыс.тенге, вневедомственная экспертиза - 462,0 тыс.тенге.

Также, Товариществом выполнены работы по замене 7 лифтовых установок, бюджетные средства из местного бюджета выделены в 2019 года, в рамках увеличения уставного капитала в размере 104 910,0 тыс.тенге. Так, фактическое выполнение работ на сумму 102 683,0 тыс.тенге, в том числе: по строительно-монтажным работам - 98 019,0 тыс.тенге, авторскому надзору - 1 302,0 тыс.тенге, техническому надзору- 3 362,0 тыс.тенге.

Следует отметить, что по вышеуказанному проекту изначально был заключен договор на выполнение работ по ремонту общего имущества в МЖД (замена лифтового оборудования) от 15 августа 2019 года № 33 с ТОО «SM Servis Trade» по замене лифтового оборудования по адресу микрорайон Самал дом 6, 3, 4, 8 (подъезд 3), 9 (подъезд 1), 1, которому выплачен аванс в размере 34 645,1 тыс. тенге, однако, обязательства вышеуказанным Подрядчиком, согласно заключенного договора не выполнены. В настоящее время Товариществом подано исковое заявление от 29.01.2020 года, решением суда от 25 февраля 2020 года № 7119-20-00-2/1278 исковое заявление удовлетворено в полном объеме. По итогам апелляций решение осталось без изменений. Товариществом в настоящее время ведется работа по возврату выплаченного аванса, путем обращения в правоохранительные органы.

Таким образом, выполнение работ по замене 30 лифтовых установок, за счет средств местного бюджета, выделенных в рамках увеличения уставного капитала, составило в сумме 489 900,0 тыс.тенге. При этом, экономия средств составила 15 548,0 тыс.тенге.

В целом за 2020 год Товариществом проведен капитальный ремонт 36 МЖД, заменено 33 лифтовых установок в 14 МЖД.

За счет возвратных средств в 2020 году проведен капитальный ремонт 6-ти МЖД на общую сметную стоимость 159 018,0 тыс.тенге. Оплата за разработку проектно-сметной документации и вневедомственной экспертизы осуществлена в 2019 году на сумму 845,0 тыс.тенге. Так, работы по 5-ти МЖД завершены в 2020 году, по 1 МЖД выполнение работ перенесено на 2021 году.

За выполненные работы Товариществом оплачено подрядчикам в 2020 году - 145 115,0 тыс.тенге, из них СМР - 138 323,0 тыс.тенге, авторский надзор - 753,0 тыс.тенге, технический надзор - 2 461,0 тыс.тенге, проектно-изыскательные работы – 2 800,0 тыс.тенге, вневедомственная экспертиза - 778,0 тыс.тенге и в 2021 году - 6 659,0 тыс.тенге. Всего расходы по 6-ти МЖД составили - 152 619,0 тыс. тенге, экономия составила 6 399,0 тыс. тенге.

В 2020 году проведены работы по замене 3 лифтовых установок, общая сметная стоимость которых 40 869,0 тыс.тенге. В 2019 году были оплачено разработка проектно-сметной документации, вневедомственная экспертиза, в виде аванса в сумме 7 251,0 тыс. тенге. В 2020 году работы завершены и оплачены на сумму 31 659,0 тыс.тенге, из них СМР - 29 507,0 тыс.тенге, авторский надзор - 405,0 тыс.тенге, технический надзор - 1047,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации - 700,0 тыс.тенге. Всего расходы по замене 3-х лифтовых установок составили 38 910,0 тыс.тенге. Экономия составила 1 959,0 тыс.тенге.

### **За 2021 год.**

В 2021 году Товариществом реализовано 59 проектов по модернизации 37 МЖД на общую сумму 1 305 839,0 тыс. тенге, в разрезе расходов выглядит следующим образом СМР – 1 249 913,0 тыс. тенге, разработка проектно-сметной документации– 7 393,0 тыс. тенге, авторский надзор – 14 573,0 тыс. тенге, технический надзор – 38 676,0 тыс. тенге, вневедомственная экспертиза-284,0 тыс.тенге. в том числе на капитальный ремонт 25 МЖД на сумму 795 617,0 тыс.тенге, из них СМР – 756 577,0 тыс.тенге, авторский надзор -8 909,0 тыс. тенге, технический надзор 23 554,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации – 6 293, тыс.тенге, экспертиза -284,0 тыс.тенге и замена 34 лифтовых установок в 12 МЖД на сумму 510 222, 0 тыс.тенге, из них строительно-монтажные работы - 488 336,0 тыс.тенге, авторский надзор- 5 664,0 тыс.тенге, технический надзор - 15 122,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации -1 100,0 тыс.тенге.

Так, из средств местного бюджета, выделенных в рамках увеличения уставного капитала, были выполнены работы по капитальному ремонту 5-ти МЖД. Проект был переходящим на 2022 год. При этом, общая сумма проекта составила 91 550,0 тыс.тенге, разбивка по годам следующая: 2021 год - 58 295,0 тыс.тенге, 2022год - 33 255,0 тыс.тенге. Так, фактические расходы 2021 года - 58 100,0 тыс.тенге, из них строительно-монтажные работы - 55 858,0 тыс.тенге, авторский надзор - 626,0 тыс.тенге, технический надзор - 1 616,0 тыс.тенге; фактические расходы 2022года - 33 009,0 тыс.тенге. Общая сумма экономии составила 441,0 тыс.тенге.

Также был закончен капитальный ремонт дома по ул. Жубанова, дом 1 из средств местного бюджета по переходящему проекту на 2021 год. Стоимость по плану - 15 898,0 тыс.тенге, по факту - 15 827,0 тыс.тенге, из них строительно-монтажные работы - 15 234,0 тыс.тенге, авторский надзор - 171,0 тыс.тенге, технический надзор - 422,0 тыс.тенге. Так, экономия по проекту составила 71,0 тыс.тенге

По замене 24 лифтовых установок в 2021 году было запланировано и выделено из средств местного бюджета, выделенных в рамках увеличения уставного капитала - 405 831,0 тыс.тенге. Так, расходы по данному проекту состоят из СМР, авторскому и техническому надзору (разработка проектно-сметной документации и вневедомственной экспертизы выполнены в 2019 году). При этом, фактическое исполнение составило 404 402,0 тыс.тенге, из них СМР - 388 878,0 тыс.тенге, авторский надзор - 4 274,0 тыс.тенге, технический надзор – 11 250,0 тыс.тенге. Экономия по данному проекту 1 429,0 тыс.тенге.

За счет возвратных средств в 2021 год выполнены работы по капитальному ремонту в 19 МЖД со сметной стоимостью 829 296,0 тыс.тенге. За разработку проектно-сметной документации и вневедомственную экспертизу в 2020 году оплачен аванс в сумме 61 036,0 тыс.тенге. Окончательная оплата была в 2021 году по 18 МЖД на сумму 721 690,0 тыс.тенге, из них СМР - 685 485,0 тыс.тенге, авторский надзор - 8 112,0 тыс.тенге, технический надзор - 21 516,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации - 6 293,0 тыс.тенге, вневедомственная экспертиза - 284,0 тыс.тенге. Капитальный ремонт 1 МЖД был завершен в 2022 году на сумму 1 450,0 тыс.тенге. Так, общая сумма капитального ремонта 19 МЖД составили 784 676,0 тыс.тенге. Экономия составила 44 620,0 тыс.тенге.

Также, замена 10 лифтовых установок за счет возвратных средств на сумму 159 383,0 тыс. тенге. За услуги по разработке проектно-сметной документации, вневедомственной экспертизы в 2020 году выплачен аванс в сумме 46 911,0 тыс.тенге. При этом, по проекту замена 9 лифтовых установок расчет осуществлен полностью в сумме 105 820,0 тыс.тенге, из них СМР - 99 458,0 тыс.тенге, авторский надзор - 1 390,0 тыс.тенге, технический надзор - 3 872,0 тыс.тенге, разработка проектно-сметной документации - 1 100,0 тыс.тенге. Замена 1-ой лифтовой установки является переходящей, и окончательный расчет осуществлен в 2022 году на сумму 3 734, 0 тыс. тенге. Всего сумма на замену 10 лифтов составила 156 465,0 тыс. тенге. Экономия по проекту, а именно замена 10 лифтовых установок составила 2 918,0 тыс.тенге.

Таким образом, Товариществом за 2021 год выполнен капитальный ремонт в 25 МЖД, так же заменено 34 лифтовые установки в 12 МЖД. Образовавшаяся экономия, в дальнейшем капитализируется для использования на последующие проекты по модернизации МЖД.

Так, по вышеуказанным проектам 2020 и 2021 годов сумма экономии сложилась в результате того, что суммы строительно-монтажных работ при разработке проектно-сметной документации закладываются зимний коэффициент, а также с учетом НДС. Однако, работы проведены в летний период, зимний коэффициент не учитывается, также некоторые подрядчики не являются плательщиками НДС.

Следует отметить, сумма сэкономленных средств по проектам направлялась на последующие проекты.

Таким образом, в соответствии с пунктом 48 Порядка проведения капитального ремонта «Оператор обеспечивает мониторинг и контроль

возврата средств в рамках бюджетного кредита и жилищного займа» Товарищество осуществляет контроль по возврату средств затраченных на модернизацию МЖД.

В целях своевременного и полного возврата бюджетных средств затраченных на модернизацию МЖД Товариществом составляется график возврата денежных средств собственников помещений (квартир) за проведение капитального ремонта либо замена лифтовых установок в рамках Программы «Нұрлы жер», который подписывается в трех экземплярах, где фактическая сумма затрат на работы распределена между собственниками соразмерно площадям их квартир и распределяется на срок от 7 до 15 лет. Список собственников квартир предоставляется Управляющей компанией МЖД. Информация по каждому МЖД вносится в Электронную базу данных собственников, которая интегрируется 1С Бухгалтерии.

При этом, оплата собственниками квартир, согласно графика осуществляется на ежемесячной основе в течение 7-15 лет.

Для целей финансовой отчетности дебиторская задолженность классифицируется как: текущая или краткосрочная, внеоборотная или долгосрочная. Текущая дебиторская задолженность – это задолженность, которую ожидается получить в течение года. Дебиторская задолженность сроком свыше 1 года классифицируется как долгосрочная.

Так, анализом долгосрочной прочей дебиторской задолженности, по которой отражается сумма задолженности собственников квартир МЖД, где проведена модернизация, установлено, что задолженность текущего года отражена в составе долгосрочной дебиторской задолженности.

Тогда как, задолженность текущего года, подлежащая возмещению в течение 12 месяцев необходимо отражать как краткосрочную кредиторскую задолженность.

**Пункт 15.** Так, в нарушение Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» в Учетной политике Товарищества отсутствуют порядок признания дебиторской задолженности и классификация дебиторской задолженности как краткосрочную и долгосрочную.

**Пункт 16.** В нарушение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» бухгалтерской службой Товарищества сумма дебиторской задолженности собственников жилья, подлежащая к возврату в течении 12 месяцев, отражалась в составе долгосрочной дебиторской задолженности.

С целью уведомления собственников квартир о платежах, Товариществом заключается договор о государственных закупках с Товариществом с ограниченной ответственностью «Астана-ЕРЦ», предметом является услуги по обработке и доставке единого платежного документа, то есть сумма возврата за ремонт отражается в едином платежном документе (квитанция на коммунальные услуги) собственников помещений (квартир).

Товариществом, согласно, графику по возврату начислена сумма, подлежащая возмещению за 2020 год в размере 318 723,8 тыс. тенге,

возмещено 309 847,1 тыс. тенге; за 2021 год – 420 423,8 тыс. тенге, возмещено – 415 563,5 тыс. тенге. Процент возмещения за 2020 год - 97 %, за 2021 год – 99 %. В разрезе работ выглядит следующим образом

Таблица №3

**Информация по возврату собственниками квартир**

тыс.тенге

Показатели	2020			2021		
	Возврат средств собственниками МЖД, тыс. тенге					
	План	факт	доля %	план	факт	доля %
Капитальный ремонт МЖД	214 141,0	207 235,4	97	290 752,2	286 233,2	98
Замена лифтового оборудования	104 582,8	102 611,7	98	129 671,6	129 330,3	100
	318 723,8	309 847,1	97	420 423,8	415 563,5	99

По данным Таблицы видно, что ежегодное возмещение собственниками квартир за капитальный ремонт осуществляется своевременно.

В соответствии с пунктом 49 Порядка проведения капитального ремонта «при непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности по капитальному ремонту после установленной даты платежа специализированная уполномоченная организация обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности за проведенный капитальный ремонт» Товариществом проводится претензионно-исковая работа.

Так, на сегодняшний день Товариществом проведена работа по досудебному урегулированию и подано 418 исковых заявлений на сумму 45 082,5 тыс. тенге, из них удовлетворено 235 на сумму 29 988,1 тыс. тенге, 86 дел с медиативным соглашением на сумму 6 105,5 тыс. тенге, 97 дел по возврату искового заявления по причине возмещения собственником суммы на сумму 8 977,9 тыс. тенге, а так же находятся в производстве суда – 5 дел на сумму 3 860,9 тыс. тенге. Кроме того, Товариществом подано заявление на вынесение исполнительной надписи в отношении должников в количестве 117 на сумму 3 561,7 тыс. тенге, из них 8 возражением на сумму 309,4 тыс. тенге, 109 вынесено на сумму 3 252,3 тыс. тенге, так же передано частным судебным исполнителям 49 на сумму 1807,6 тыс. тенге из них взыскано 1 098,5 тыс. тенге, передано частным судебным исполнителям 220 на сумму 34 338,2 тыс. тенге, из них взыскано 26 581,9 тыс. тенге.

Вместе с тем, в 2020 году из Республиканского бюджета по средствам выдачи бюджетного кредита на условиях платности, срочности и возвратности, заключен трехсторонний Кредитный договор от 1 июня 2020 года №9МИО1097 (далее – Кредитный договор) между Министерством финансов Республики Казахстан (Кредитор), Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан (Администратор) и Акимат города Нур-Султан (Заемщик).

Так, предметом договора является ремонт 19 МЖД, сумма договора – 653 576,0 тыс. тенге, которая включает в себя следующие работы и услуги: строительно-монтажные работы в сумме 629 180,0 тыс. тенге, авторский надзор - 5 105,0,0 тыс. тенге, технический надзор – 16 389,0 тыс. тенге, резерв - 2 902,0

тыс.тенге, условия кредита: срок 7 лет, ставка вознаграждения 0,1 % годовых, льготный период по погашению основного долга 28 месяцев.

Кроме того, согласно подпункта 2.4. пункта 2 Основных условий вышеуказанного договора является «Кредит предоставляется Конечному заемщику (председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества) по ставке вознаграждения равной 0,1% (ноль целых одной десятой) годовых», так же это закреплено как обязательство Заемщика в подпункте 4.5.1. пункта 4 Права и обязанности Сторон.

Далее, Акиматом города Нур-Султан (Кредитор) заключено соглашение об использовании кредитных средств (*далее - Соглашение*) от 8 июня 2020 года №1 с ГУ «Управление активов и государственных закупок города Нур-Султан» (Администратор) и Товариществом (Оператор), согласно Протокольного решения по вопросу основных условий кредитного договора в рамках Государственной программы «Нұрлы жер» от 12 мая 2020 года.

Предметом соглашения является отношения между сторонами по предоставлению и использованию кредита, предоставляемого Оператору Администратором в сумме 653 576,0 тыс. тенге на ремонт 19 МЖД. Условия, вышеуказанного Соглашения: средства предоставляются Оператору в тенге на беспроцентной основе, суммы, возвращенные жителями, используются Оператором на ремонт других МЖД в рамках Программы «Нұрлы жер».

При этом, в соответствии с пунктом 1 статьи 171 Бюджетного кодекса Республики Казахстан от 4 декабря 2008 года №95-IV (*далее – Бюджетный кодекс*) «*бюджетное кредитование представляет собой процесс, включающий процедуры принятия решения о предоставлении, использовании, обслуживании и погашении бюджетного кредита*».

Так, согласно пункту 1 статьи 178 Бюджетного кодекса «*конечным заемщиком является конечный получатель бюджетного кредита, предоставляемого ему на условиях, определенных кредитором или финансовым агентством*», которыми являются собственники помещений (квартир).

**Пункт 17.** Таким образом, в нарушение пункта 1 статьи 178 Бюджетного кодекса условия Соглашения противоречат условиям Кредитного договора в части возврата бюджетного кредита, а именно: кем и на каких условиях осуществляется возврат причитающего вознаграждения.

Фактическое исполнение составило 637 316,0 тыс.тенге, из них СМР - 615 821,0 тыс.тенге, авторский надзор - 5 106,0 тыс.тенге, технический надзор - 16 389,0 тыс.тенге. При этом, экономия в сумме 16 260,0 тыс. тенге была возвращена в бюджет по платежному поручению №856 от 21.12.2020 года. В стоимость не включена сумма за разработку проектно-сметной документации и вневедомственную экспертизу была в 2019 году, которая оплачена за счет возвратных средств.

Оценка расходов бюджетных средств, выделенных на модернизацию и развитие жилищно-коммунального сектора показала, что средства затраченные



на модернизацию МЖД возмещаются почти на 99 %, кроме того, принимаются меры путем проведения претензионно-исковой работы.

Согласно представленной информации за период 2020-2021 годы Товариществом реализованы следующие проекты по модернизации многоквартирных жилых домов:

**2020 год.**

За 2020 года реализовано 8 проектов (*капитальный ремонт кровли, замена инженерных сетей, капитальный ремонт фасада и замена лифтов*) по 48 многоквартирным жилым домам на сумму 1 742 093,5 тыс.тенге, в том числе:

- капитальный ремонт в 19 МЖД из РБ – 637 315,7 тыс.тенге;
- капитальный ремонт кровли 5 МЖД из МБ - 62 983,0 тыс.тенге;
- замена инженерных сетей 4 МЖД пр. Тлендиева – МБ - 204 694,4 тыс.тенге;
- проект ЖК «Жагалау – 3» из МБ - 305 219,4 тыс.тенге;
- замена лифтов 15 ед. из МБ - 276 637,9 тыс.тенге;
- замена лифтов 7 ед. за счет РБ - 102 683,2 тыс.тенге;
- капитальный ремонт 6 ед. МЖД за счет ВС - 113 364,4 тыс.тенге;
- замена лифтов 3 ед. за счет ВС - 39 195,5 тыс.тенге.

**2021 год.**

За 2021 года реализовано 4 проекта (*замена лифтов, капитальный ремонт*) по 38 многоквартирным жилым домам на сумму 1 415 735,6 тыс.тенге, в том числе:

- замена лифтов 24 ед. за счет МБ – 404 401,8 тыс.тенге,
- замена лифтов 10 ед. за счет ВС - 152 730,5 тыс.тенге;
- капитальный ремонт 6 МЖД за счет ВС - 73 927,5 тыс.тенге;
- капитальный ремонт 19 МЖД за счет МБ - 784 675,9 тыс.тенге.

Вместе с тем, аудитом отмечается, что в рамках Программы «Нұрлы Жер» по поручению Акимата города и протокольного согласия жителей с целью снятия социального напряжения проводился ремонт незавершенного строительства таких как:

- ЖК «Жагалау-3» на общую сумму 549 608,4 тыс.тенге, из них внутренняя отделка – 256 160,4 тыс.тенге, капитальный ремонт фасада – 186 326,7 тыс.тенге и установка лифтов – 107 121,3 тыс.тенге;
- ЖК «Магистральный» на общую сумму 270 320,2 тыс.тенге;
- ЖК «Семейный» на общую сумму 70 579,3 тыс.тенге.

При этом согласно подпункту 4) пункта 4 раздела 3 Программы «Нұрлы Жер» одной из задач для достижения поставленной цели является капитальный ремонт и реновация жилищного фонда.

**Пункт 18.** Однако, Товариществом в нарушение подпункта 4) пункта 4 раздела 3 Программы «Нұрлы Жер» проводились строительные работы на незавершенных объектах строительства, что привело к неэффективному использованию активов государства на общую сумму 890 507,9 тыс.тенге.

Согласно пункту 5.4.2. «Капитальный ремонт МЖД» Программы «Нұрлы Жер» для проведения ремонта в МЖД необходимо решение собственников квартир, нежилых помещений.

Основной механизм проведения капитального ремонта МЖД обеспечивается за счет возвратных средств собственников квартир, нежилых помещений, ранее отремонтированных МЖД в рамках средств, выделенных МИО.

Порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума утверждается уполномоченным органом, осуществляющим руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

Так, Порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума утвержден приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума» (далее – *Порядок проведения капитального ремонта*).

В соответствии с пунктами 33, 41 Порядка проведения капитального ремонта, проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома осуществляется Оператором с привлечением подрядной организацией, а также оператор обеспечивает заключение договоров на выполнение авторского, технического надзора.

Однако, согласно пояснительной записке заместителя директора перед началом работ управляющая компания на собрании с инициативной группой жильцов МЖД проводит выбор подрядной организации, организаций по техническому и авторскому надзору. Решение собрания оформляется протокольно. На основании протокольного решения собрания инициативной группой жителей заключаются договора, составляются графики проведения работ.

**Пункт 19.** Тем самым, в нарушение пунктов 33, 41 Порядка проведения капитального ремонта привлечение (определением) подрядной организации, а также заключение договоров на выполнение авторского, технического надзора (определением авторского и технического надзора) осуществляется не Оператором, а управляющей компанией (КСК).

**Пункт 20.** По мнению государственного аудита, недостатком является то факт, что Товариществом при отношениях связанных с приобретением товаров, работ, услуг, необходимых для обеспечения функционирования, а также выполнения государственных функций либо уставной деятельности заказчика не применяется Закон о госзакупках.

Вместе с тем, государственным аудитом отмечается, что после того, как управленческой компанией определяется подрядная организация Товариществом заключается трехсторонний договор на выполнение работ, где заказчиком выступает управленческая компания, а Товарищество выступает «Оператором».

Так, анализ показал что за 2020 год Товариществом заключены 61 договора на подрядные работы на общую сумму 1 876 811,1 тыс.тенге, из них 35 договоров по ремонту МЖД на общую сумму 1 374 805,8 тыс.тенге приходится на долю 10 подрядных организаций, и 26 договоров по замене

лифтового оборудования на общую сумму 502 005,3 тыс.тенге приходится на долю 4 подрядных организаций.

Аналогичная ситуация наблюдается и за 2021 год, где Товариществом заключены 57 договоров на подрядные работы на общую сумму 1 155 066,4 тыс.тенге, из них 23 договоров по ремонту МЖД на общую сумму 826 525,4 тыс.тенге приходится на долю 10 подрядных организаций, и 34 договоров по замене лифтового оборудования на общую сумму 328 541,0 тыс.тенге приходится на долю 4 подрядных организаций.

Таким образом, за период аудита 118 договоров заключены только 22 подрядными организациями, то есть, каждая подрядная организация имеет более 1 договора, к примеру за 2020-2021 года ТОО «Импорт Лифт» имеет 36 договоров, ТОО «ОТИС» - 7 договоров, ТОО «Lift Story Astana» - 7 договоров.

**Пункт 21.** Исходя из вышеизложенного Товариществом заключены несколько договоров с одним и тем же подрядчиками, что, по мнению аудита не приводит к:

- оптимальному и эффективному расходованию бюджетных средств;
- предоставления потенциальным поставщикам равных возможностей для участия в процедуре определение подрядчика;
- добросовестной конкуренции среди потенциальных поставщиков, недопущения сговора между участниками закупок;
- оказания поддержки отечественным производителям товаров, а также отечественным поставщикам работ и услуг в той мере, в которой это не противоречит международным договорам, ратифицированным Республикой Казахстан.

В ходе государственного аудита проанализированы договора с подрядными организациями по выполнению работ.

Договора содержит пункт 3.3 «Оператор вправе перечислить аванс в размере 30% от стоимости Договора» при этом договора не содержат требования к подрядчику по обеспечению исполнения договора, а также аванса, то есть, гарантию, что подрядчик выполнит свои обязательства по договору.

К примеру, Товариществом заключен договор от 15 августа 2019 года № 33 с ТОО «SM Servis Trade» по замене лифтового оборудования по адресу микрорайон Самал дом 6, 3, 4, 8 (подъезд 3),9 (подъезд 1), 1, которому выплачен аванс в размере 34 645,1 тыс.тенге, однако, обязательства вышеуказанным Подрядчиком, согласно заключенного договора не выполнены.

**Пункт 22.** Тем самым, государственным аудитом отмечается недостаток в части отсутствия требования к подрядчику по обеспечению исполнения договора, а также аванса, что может привести к неисполнению договорных обязательств подрядчиком как в вышеуказанном случае.

***Оценка реализуемости проекта по капитальному ремонту и замена лифтов многоквартирных жилых домов (выборочным методом).***

В целях реализации проектов по капитальному ремонту и замене лифтов многоквартирных жилых домов Товариществом за 2020-2021 года заключено 118 договоров на общую сумму 2 991 877,5 тыс.тенге.

Настоящим аудитом выборочным методом изучены договора с подрядчиками по выполнению работ, охвачены договора, которые имеют наибольшее суммовое значение, при этом установлены нарушения Гражданского и Бюджетного кодексов, законодательства в архитектурно-строительной деятельности.

Так, например, по проекту «Капитальный ремонт фасада в многоквартирном жилом комплексе со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, южнее Коргалжынского шоссе (блоки 28, 29, 30)» предусмотрено проведение капитального ремонта фасада многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу: г. Нур-Султан, южнее Коргалжынского шоссе (блоки 28, 29, 30).

На основании задания на проектирования от 3 сентября 2020 года утвержденный заказчиком, генпроектировщиком ТОО «Астанақұрылыссервис» (ГСЛ №15006391 от 08.04.2015г.).

Заключение вневедомственной экспертизы №РЕГ-0182/20 получено 15 сентября 2020 года, со следующими основными технико-экономическими показателями: общая сметная стоимость капитального ремонта в текущих ценах 2020 года, всего 198 963,0 тыс.тенге, в том числе: СМР 159 945,0 тыс.тенге, оборудование 0,0 тыс.тенге, прочие затраты 39 018,0 тыс.тенге, нормативная продолжительность капитального ремонта – 2 месяца.

В целях реализации данного проекта заключен трехсторонний договор подряда от 28 августа 2020 года №46 на выполнение работ по Капитальному ремонту фасада в многоквартирном жилом комплексе со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, южнее Коргалжынского шоссе (блоки 28, 29, 30) на общую сумму 179 137,2 тыс.тенге с НДС, где подрядчиком выступает ТОО «СК Тан-Астана», а заказчиком ТОО «РЭУ Арман».

При этом, государственным аудитом установлено, что у сторон отсутствует Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий зарегистрированного в ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан».

**Пункт 23.** Тем самым, сторонами в нарушение подпункта 2) пункта 2 статьи 34-2 и пункта 12 статьи 68 Закона об архитектурной деятельности, строительные работы были начаты без уведомления уполномоченного органа о начале и завершении осуществления строительных работ.

Аналогичные нарушения установлены по проектам:

- «Установка пассажирского и грузового лифтов в многоквартирном жилом комплексе со встроенными помещениями и паркингом, расположенном южнее Коргалжынского шоссе, блок 30 (А, Б, В, Г, Д, Ж) в г. Нур-Султан» (пункт 24 АО);

- «Замена грузопассажирского лифта в многоквартирном жилом доме, расположенного по адресу: г. Нур-Султан, ул. Карталинская, д. №18/1, подъезд 1, 2» (пункт 27 АО);

- «Капитальный ремонт инженерных сетей электричества, АТП, кровли и подъездов жилого дома №42/2, расположенного по улице Куйши Дина в г. Астана» (пункт 30 АО);

- «Капитальный ремонт 5-ти этажного жилого дома, расположенного по адресу г. Нур-Султан, район «Алматы», пр. Абылай хана, дом №5а» (пункт 31 АО);

- «Капитальный ремонт 5-ти этажного дома, расположенного по адресу: г. Астана, ул. Рыскулбекова, д. №27» (пункт 32 АО);

- «Капитальный ремонт 5-ти этажного дома, расположенного по адресу: г. Нур-Султан ул. Шалкоде, дом №2/1» (пункт 33 АО);

- «Замена лифта грузоподъемностью 450 кг., 1000 кг., в многоквартирном жилом доме №7, расположенному по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», пр. Б.Момышулы» (пункт 34 АО);

- «Замена лифта грузоподъемностью 450 кг., 630 кг., 1000 кг., в многоквартирном жилом комплексе «Гранд Астана Элит» расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», ул. Калдаякова, д.№1 подъезд №5» (пункт 38 АО);

- «Замена лифта грузоподъемностью 450 кг., 630 кг., 1000 кг., в многоквартирном жилом комплексе «Гранд Астана Элит» расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», ул. Калдаякова, д.№1 подъезд №6» (пункт 43 АО).

С целью подтверждения достоверности фактически произведенных объемов работ, в ходе государственного аудита, с участием представителей объекта аудита, проведен контрольный осмотр согласно предоставленным актам выполненных работ.

При этом установлено, что по проектам: «Замена лифта грузоподъемностью 450 кг., 630 кг., 1000 кг., в многоквартирном жилом комплексе «Гранд Астана Элит» расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», ул. Калдаякова, д.№1 подъезд №5», «Замена лифта грузоподъемностью 450 кг., 630 кг., 1000 кг., в многоквартирном жилом комплексе «Гранд Астана Элит» расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», ул. Калдаякова, д.№1 подъезд №6» лифты функционировали, жильцы данными лифтами пользовались.

Однако, государственным аудитом отмечается, что свидетельство о приемке, акты технической готовности лифтов, технические отчеты по испытаниям устройств защитного заземления и проверке электрических сетей и электрооборудования лифтов не утверждены и не подписаны соответствующими ответственными лицами, то есть, данные лифты не прошли соответствующие проверки, с момента принятия работ согласно актам выполненных работ с декабря 2021 года, то есть, в течение 6 месяцев.

**Пункт 24.** Тем самым, в нарушение пункта 111 Приказа Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 30 декабря 2014 года № 359 «Об утверждении Правил обеспечения промышленной безопасности при эксплуатации грузоподъемных механизмов» подрядная организация не

обеспечивает содержание в исправном состоянии и безопасную эксплуатацию лифта путем создания системы производственного контроля (пункты 41, 46 АО).

### **III. Итоговая часть**

#### **3.1. Принятые меры в ходе государственного аудита:**

Внесены изменения в Учетную политику Товарищества, а именно разработаны и утверждены нормы начисления амортизации, дополнен план счетов, используемый в работе бухгалтерской службой, отчет об исполнении плана развития за 2020 год доработан и размещен в Единой системе сдачи документов (уведомление от 27.06.2022 года № 19865). В Положения об отделе модернизации ЖКХ и производственно-технического отдела внесены соответствующие изменения и дополнения.

По итогам аудиторского мероприятия составлено и направлено 5 административных материалов по итогам аудиторского мероприятия, в Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан для возбуждения административного производства по 12 фактам нарушений в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в отношении лиц проводивших авторский и технический надзор.

#### **3.2. Выводы по результатам государственного аудита:**

По итогам аудиторского мероприятия можно сделать вывод, что проведенный государственный аудит предоставляет достаточные основания для выражения мнения по вопросу повышение эффективности управления активами субъекта квазигосударственного сектора.

Настоящим аудитом произведен анализ деятельности Товарищества по показателям государственного аудита:

- результативность;
- эффективность;
- продуктивность.

Основная цель государственного аудита повышение эффективности управления активами субъекта квазигосударственного сектора.

Оценка деятельности Товарищества по показателю результативность проведена с целью достижение показателей результативности развития организации и соответствие их заявленным целям и задачам программных документов в сфере жилищно-коммунальных отношений.

По результатам аудита сделаны следующие выводы:

Товариществом при утверждении учредительных документов, формировании уставного капитала, а также при утверждении основных и ключевых показателей Плана развития существует ряд системных нарушений и недостатков, а именно:

- Положение ПТО предусматривает функцию не соответствующие функции в соответствии Закону об архитектурной деятельности;
- Неисполнение ОМ ЖКХ, установленных функции согласно положению отдела;
- Товариществом не обеспечена разработка Планов развития на 2020 и 2021 годы с размещением их на веб-портале gosreestr.kz;

- Отчет по исполнению План развития Товарищества на 2020 год не утвержден Наблюдательным советом;
- Наблюдательным советом не представлена оценка реализации плана развития на 2020 год;
- Товариществом не представляются отчеты о размещении временно свободных денег.

Вышеуказанные факты свидетельствуют о формальном подходе Товарищества при разработке внутренних документов, регламентирующих деятельность структурных подразделений, что негативно в дальнейшем влияет на организацию работы Товарищества в целом и на результативность мероприятий, осуществляемых Товариществом в сфере модернизации ЖКХ.

Анализ стратегического видения, исполнения основных показателей и оценка достижения ключевых показателей Плана развития организации, его соответствие стратегическим и программным документам показал, что Товарищество не должном уровне осуществляет формирование и утверждение ключевых показателей, не проводится анализ исполнения данных показателей.

Оценка деятельности Товарищества по показателю «Эффективность» проведена с целью эффективного использования финансовых, материальных и трудовых ресурсов для достижения цели развития товарищества.

Товариществом в нарушение МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» Учетная политика Товарищества не отражает полного перечня нормативно-правовых актов, регулирующих сферу бухгалтерского учета и предоставления финансовой отчетности. Кроме того, отсутствует ссылка на применяемый план счетов.

Необходимо отметить, что в нарушение Постановления № 960 Товариществом не равномерно распределяет суммы по размещению временно свободных средств, являющиеся бюджетными средствами, в банках второго уровня.

Товариществом в нарушение Правил оплаты труда, Коллективного договора и Положения об оплате труда отмечается неэффективное использование активов государства.

В Учетной политике Товарищества отсутствуют порядок признания дебиторской задолженности и классификация дебиторской на краткосрочную задолженность и долгосрочную задолженность.

Более того бухгалтерской службой Товарищества сумма дебиторской задолженности собственников жилья, подлежащая к возврату в течении 12 месяцев, отражалась в составе долгосрочной дебиторской задолженности.

Оценка деятельности Товарищество по показателю «Продуктивность» проведена с целью получение максимально полезного результата для экономики или отдельной сферы управления с использованием выделенных ресурсов с учетом количества, качества и сроков.

Так, аудит показал, что Товариществом проводились строительные работы для завершение незавершенных объектов строительства, что противоречит задачам поставленных для достижения цели Программы «Нұрлы

Жер». Тем самым, отмечается неэффективное использование активов государства.

А также, установлен недостаток в части отсутствия требования к подрядчику по обеспечению исполнения договора, и полученного аванса, что может привести к неисполнению договорных обязательств подрядчиком.

Кроме того, установлены нарушения Закона об архитектурной деятельности в части отсутствие Талона о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности.

По мнению аудита, вышеуказанные нарушения допускаются по причинам низкого уровня ответственности за контролем исполнения договоров, отсутствием должного контроля над исполнением договорных обязательств, а также отсутствия координации со стороны руководства.

### **3.3. Рекомендации и поручения по результатам государственного аудита:**

**1.** Рассмотреть на заседании Ревизионной комиссии по городу Нур-Султан итоги аудиторского мероприятия «Государственный аудит эффективности управления активами субъекта квазигосударственного сектора».

Предлагаем принять во внимание действия руководства объектов аудита, совершенных в ходе аудиторского мероприятия с целью минимизации последствий допущенных ранее нарушений требований бюджетного и иного законодательства.

#### **2. ГУ «Управления жилья и жилищной инспекции города Нур-Султан»:**

**1) в срок до 12 сентября 2022 года:** в целях получения гражданами полной и актуальной информации о реализации Программы «Нұрлы Жер», а именно модернизация МЖД, обеспечить информационную поддержку Товарищества посредством электронных ресурсов государственного органа;

**2) в срок до 12 сентября 2022 года:** рассмотреть ответственность первого руководителя ТОО «Өркен қала», допустившего нарушения требований норм правовых актов Республики Казахстан;

#### **3. Товариществу с ограниченной ответственностью «Өркен қала»:**

**1) в срок до 12 сентября 2022 года:** принять меры по рассмотрению ответственности должностных лиц, допустивших нарушения требований норм нормативных правовых актов Республики Казахстан;

**2) в срок до 12 сентября 2022 года:** в целях устранения причин и условий, способствующих нарушениям, разработать план мероприятий по устранению и недопущению нарушений и недостатков при реализации задач и функций Товарищества;

**3) в срок до 12 октября 2022 года:** обеспечить размещение временно свободных средств на депозитах в Банках второго уровня равными долями.

**4) при разработке заданий на проектирование согласовывать параметры и исходные данные проекта по замене лифтов с жильцами МЖД (конечными заказчиками).**

**5) на постоянной основе доводить жильцам из малообеспеченных семей**



(гражданам) информацию по оказанию государством жилищной помощи, а именно оплаты расходов на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, предусмотренную Решением маслихата города Нур-Султана от 24 ноября 2021 года № 104/15-VII «Об определении размера и порядка оказания жилищной помощи в городе Нур-Султан»;

**5. Члену Ревизионной комиссии по городу Нур-Султан Муканову С.Т.** направить письмо в Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан с предложением инициирования внесения изменений и дополнений, а именно:

1) в пункты 27, 28 Порядка проведение капитального ремонта, а именно предусмотреть норму для «городов республиканского значения и столицы».

2) Порядок проведения капитального ремонта дополнить пунктом в части разработки и утверждения критериев отбора подрядной организации при проведении ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

3) утвердить Типовой договор капитального ремонта многоквартирных жилых домов объекта кондоминиума, с учетом обязательств по обеспечению исполнения договора, а также авансовых платежей.

**3.4. Приложения:** Сводный реестр выявленных нарушений и недостатков по результатам государственного аудита, информация по восстановленным и возмещенным средствам, принятым мерам на \_ листах.