

ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

I. Вводная часть

1.1. Наименование экспертно-аналитического мероприятия: Оценка эффективности передачи в доверительное управление объектов недвижимости и субъектов квазигосударственного сектора, находящихся в коммунальной собственности.

1.2. Предмет экспертно-аналитического мероприятия: объекты недвижимости и субъектов квазигосударственного сектора, находящихся в коммунальной собственности города Астана и переданных в доверительное управление.

1.3. Цель экспертно-аналитического мероприятия: повышение эффективности передачи в доверительное управление объектов недвижимости и субъектов квазигосударственного сектора, находящихся в коммунальной собственности.

1.4. Объект экспертно-аналитического мероприятия: Государственное учреждение «Управление активов и государственных закупок города Астаны» (далее – *Управление активов*).

Вопросы экспертно-аналитического мероприятия:

1. Анализ законодательства Республики Казахстан и международного опыта в сфере передачи в доверительное управление объектов государственной собственности.

2. Анализ объектов недвижимости и субъектов квазигосударственного сектора, находящихся в коммунальной собственности города Астана и переданных в доверительное управление.

3. Оценка эффективности передачи в доверительное управление объектов недвижимости и субъектов квазигосударственного сектора, находящихся в коммунальной собственности, в том числе сравнение затрат бюджета на их содержание до и после передачи.

II. Аналитическая часть

В ходе экспертно-аналитического мероприятия применены методы анализа, сопоставления и оценки показателей, характеризующих текущее состояние предмета экспертно-аналитического мероприятия.

На основе представленных администратором бюджетных программ данных по эффективности передачи государственного имущества в доверительное управление были выявлены ключевые особенности, тенденции, проблемы и потенциальные риски данного механизма. Представленный анализ охватывает финансовую и операционную сторону деятельности определенных доверительных управляющих, а также эффективность и обоснованность передачи активов в управление частным компаниям.

Источники экспертно-аналитического мероприятия: сведения ГУ *Управление активов*), а также других администраторов бюджетных программ (далее-АБП).

2.1. Анализ законодательства Республики Казахстан и международного опыта в сфере передачи в доверительное управление объектов государственной собственности.

Доверительное управление государственным имуществом — это передача управления государственными активами специализированным частным или государственным организациям на основе доверительных соглашений с целью повышения эффективности их использования. Эта модель управления становится все более популярной среди различных государств, так как она позволяет эффективно справляться с задачами экономической устойчивости и привлечения дополнительных инвестиций. Международный опыт показывает, что доверительное управление может привести к значительным положительным изменениям, если оно внедряется с соблюдением баланса между государственными и частными интересами¹.

Доверительное управление государственным имуществом является одним из важных инструментов для повышения эффективности использования государственных активов, особенно в условиях современных экономических вызовов. В основе этого механизма лежит передача государственного имущества в управление частным компаниям или специализированным агентствам с целью более профессионального и экономически выгодного распоряжения активами. Международный опыт в этой области показывает, что успешное применение такой модели управления способствует не только увеличению доходов государства, но и улучшению качества услуг и сохранности имущества.

Примеры доверительного управления в разных странах².

США - являются одним из пионеров в применении механизмов доверительного управления государственным имуществом. Здесь широко используется передача государственных активов в управление частным сектором, особенно в таких отраслях, как транспорт и энергетика. Федеральное правительство активно передает инфраструктурные объекты в управление частным компаниям на условиях долгосрочной аренды или концессии. Такой подход помогает повысить уровень инвестиций в развитие инфраструктуры и способствует экономическому росту.

Доверительное управление (trust management)³ — это механизм, при котором активы (имущество) передаются под управление доверительного лица (trustee) или компании, но при этом собственность на активы остается за их владельцем. В США этот механизм широко используется не только в частном секторе, но и в отношении государственного имущества для повышения эффективности управления активами и улучшения контроля.

¹ Отчет Всемирного банка

² studbooks.net, база данных КиберЛенинка, oecd.org

³ Горохова С.С. Использование механизма доверительного управления как способа предотвращения конфликта интересов на государственной службе: опыт США // Юридические исследования. 2022. № 7

Вот основные аспекты доверительного управления и его преимущества в США:

1. Передача управления, но не собственности.

В доверительном управлении собственник (в данном случае государство) передаёт активы во временное управление доверительному лицу или компании, которые управляют ими в интересах собственника.

2. Фидуциарная ответственность.

Доверительный управляющий обязан действовать в интересах владельца активов, соблюдая строгие правовые нормы. Это означает, что управляющий не может преследовать свои собственные цели или использовать активы в ущерб владельцу.

3. Сроки и цели управления.

Сроки управления и цели обычно четко оговариваются в договоре. Целью может быть получение максимальной прибыли, улучшение состояния актива, развитие инфраструктуры или соблюдение экологических стандартов.

Вот несколько конкретных примеров проектов в США, где используется механизм доверительного управления государственным имуществом.

1. Управление национальными парками.

Национальные парки США остаются в собственности государства, но многие коммерческие операции внутри парков, такие как гостиничный бизнес, рестораны и туристические сервисы, управляются частными компаниями. Национальная служба парков США (National Park Service) заключает контракты с частными операторами для управления этими объектами. Эти компании обязаны инвестировать в развитие инфраструктуры и предоставлять высококачественные услуги посетителям, при этом соблюдая строгие стандарты по охране природы.

К примеру, в 2021 году была передана концессия частной компании для управления туристическими услугами в Гранд-Каньоне. Эта компания управляет гостиницами, ресторанами и туристическими сервисами в парке, а государство следит за тем, чтобы экологические нормы соблюдались, а доход от туризма использовался для поддержания и развития парка.

2. Партнёрства в транспортной инфраструктуре.

Пример: Chicago Skyway — платная дорога в Чикаго, протяженностью 12,5 км.

В 2005 году город Чикаго заключил долгосрочный контракт с частной компанией на 99 лет для управления Chicago Skyway, платной дорогой, которая была ранее государственной собственностью. Город получил значительную сумму от сделки разовый платеж 1,83 млрд\$. Эти средства использовались для погашения долгов и покрытие бюджетного дефицита. А частная компания взяла на себя ответственность за управление дорогой, включая её ремонт, обслуживание и сбор платы за проезд. Компания получила право взимать плату за проезд, однако тарифы регулируются и индексируются с учетом инфляции и экономических условий. Данная сделка — яркий пример использования механизма доверительного управления для улучшения транспортной

инфраструктуры. Кроме платной дороги имеется альтернативная бесплатная дорога.

Преимущества данного партнерства - город избежал необходимости тратить бюджетные средства на содержание дороги, а частная компания получила стимул для эффективного управления объектом и извлечения прибыли.

3. Использование водных ресурсов.

Пример: Управление водными системами Калифорнии.

В условиях дефицита воды, особенно в Калифорнии, управление водными ресурсами передаётся частным компаниям для более эффективного распределения воды между фермерами, промышленностью и населением. Частные компании занимаются управлением инфраструктурой, такой как каналы и водохранилища, но при этом остаются под контролем государственных агентств. Они обязаны соблюдать строгие квоты и регуляции, чтобы обеспечить доступ к воде для всех заинтересованных сторон.

4. Государственно-частное партнерство для строительства инфраструктуры.

Пример: Denver International Airport — развитие инфраструктуры аэропорта.

В Денвере был создан проект государственно-частного партнерства для строительства и управления новой железнодорожной веткой, которая соединяет аэропорт с центром города. В рамках этого партнерства частная компания взяла на себя ответственность за финансирование, проектирование, строительство и эксплуатацию железнодорожной ветки, а правительство города предоставило землю и поддержку в реализации проекта. Это позволило сократить бюджетные расходы на строительство, повысить качество управления проектом и уменьшить сроки реализации.

Соответственно, частная компания имеет мотивацию завершить проект быстрее и управлять им эффективно, получая доход от эксплуатации инфраструктуры.

Эти примеры демонстрируют, как государство США успешно использует механизм доверительного управления и государственно-частного партнёрства для решения различных задач — от управления национальных парков до развития транспортной и туристической инфраструктуры. Этот подход позволяет правительству эффективно использовать активы, привлекая опыт и ресурсы частного сектора, что особенно важно в условиях ограниченности бюджетных средств.

В Великобритании - доверительное управление стало важной частью программы приватизации, начатой в 1980-х годах. Британская модель включает передачу крупных государственных компаний в управление частным операторам при сохранении стратегического контроля со стороны государства. Это особенно ярко проявилось в энергетическом и транспортном секторах, где частные компании взяли на себя управление и развитие инфраструктуры, что привело к значительному повышению эффективности и уровня предоставляемых услуг.

В Великобритании механизм доверительного управления государственным имуществом, а также государственно-частного партнерства применяются в ряде проектов, связанных с инфраструктурой, государственными услугами и управлением активами. Вот несколько примеров конкретных проектов:

1. Управление Королевскими парками (Royal Parks).

Пример: The Royal Parks Charity.

Королевские парки Лондона (включая Гайд-Парк, Риджентс-Парк и Сент-Джеймс-Парк) находятся в государственной собственности, но с 1993 года управление ими было передано независимой благотворительной организации The Royal Parks Charity по доверительному управлению. Целью этого шага было улучшение управления, развитие инфраструктуры и обеспечение более устойчивого финансирования парков за счет привлечения частных инвестиций и доходов от мероприятий.

Преимуществом отданного партнерства является то, что государство остаётся собственником парков, но управление, включая сбор средств, развитие инфраструктуры и организация мероприятий, передано в руки благотворительной организации.

В парках организуются концерты, проводятся спортивные и другие общественные мероприятия.

При этом, организация обязана следить за сохранением природного и культурного наследия, а также обеспечивать доступ для всех граждан.

2. London Underground (Транспортная система Лондона).

Пример: Государственно-частного партнёрство для модернизации лондонского метро.

В начале 2000-х годов Великобритания приняла решение о передаче части управления и модернизации лондонской транспортной системы частным компаниям. Это касалось, в первую очередь, инвестиций в инфраструктуру и улучшения работы метро, при этом управление сетью оставалось за Transport for London, государственной организацией.

В рамках государственно-частного партнерства, частные компании получили долгосрочные контракты на управление инфраструктурой, включая обновление станций и путей, улучшение систем безопасности и модернизацию поездов.

Соответственно это привело:

- к привлечению частных инвесторов для финансирования крупных проектов;
- к повышению качества обслуживания за счёт использования опыта и ресурсов частных компаний;
- к снижению финансовой нагрузки на бюджет города.

3. Частная финансовая инициатива для государственных больниц.

Пример: Barts and The London NHS Trust.

В Великобритании механизм частной финансовой инициативы, форма доверительного управления или государственно-частного партнёрства, широко использовался для строительства и управления больницами. Например,

больничный комплекс Barts and The London NHS Trust был модернизирован в рамках соглашения, по которому частные компании финансировали строительство и управление объектами на долгосрочной основе.

В рамках соглашения частные компании строят новые больничные корпуса, занимаются их эксплуатацией и обслуживанием, а государственные учреждения продолжают предоставлять медицинские услуги. Это позволяет государству распределить риски, привлечь частный капитал и улучшить инфраструктуру здравоохранения.

Данное сотрудничество привело к следующим возможностям:

- быстрое строительство новых объектов за счёт привлечения частных инвестиций;
- частные компании отвечают за эксплуатацию и техническое обслуживание зданий, что позволяет снизить затраты на управление;
- государственные учреждения продолжают оказывать медицинские услуги, но не несут определенный груз инфраструктурного управления.

Эти примеры демонстрируют разнообразие механизмов доверительного управления и государственно-частного партнёрства в Великобритании. Они применяются для улучшения инфраструктуры, развития государственных услуг и оптимизации управления государственным имуществом.

Сингапур представляет собой уникальный пример управления государственным имуществом через специализированные государственные компании, такие как Temasek Holdings и Government of Singapore Investment Corporation (GIC). Эти компании осуществляют доверительное управление стратегическими активами страны, включая государственные предприятия, инфраструктуру и финансовые активы. Их работа отличается высоким уровнем профессионализма и ориентацией на получение прибыли, что позволяет Сингапуру сохранять устойчивые темпы экономического роста и высокие стандарты жизни.

В Сингапуре механизм доверительного управления государственным имуществом играют важную роль в развитии инфраструктуры и управлении государственными активами. Сингапур часто привлекает частный сектор к реализации крупных проектов, сохраняя при этом контроль над стратегически важными активами. Ниже приведены несколько примеров использования этого механизма:

1. Управление портовой инфраструктурой

Пример: PSA International (Port of Singapore Authority)

PSA International — один из крупнейших портовых операторов в мире, контролирующий операционное управление Портом Сингапура. Первоначально PSA являлась государственным агентством, но впоследствии была реорганизована в корпорацию с государственно-частным партнерством. Хотя государство через инвестиционную компанию Temasek Holdings остаётся владельцем ключевых активов, операционное управление передано PSA, которая функционирует как частная компания.

Преимуществом данного партнерства, как оказалось в операционной эффективности и инновации в управлении портом, благодаря коммерческим стимулам.

Государство сохраняет контроль над стратегическим активом через свою долю в PSA, при этом привлекая частные инвестиции для модернизации и расширения инфраструктуры.

PSA управляет как внутренними портами, так и международными портовыми терминалами, что увеличивает её опыт и прибыль.

2. Государственно-частное партнёрство для управления транспортной инфраструктурой

Пример: SBS Transit и SMRT — управление общественным транспортом.

В Сингапуре системы общественного транспорта (автобусы и метро) управляются частными компаниями SBS Transit и SMRT, которые действуют в рамках доверительного управления и государственно-частного партнёрства с правительством. Государственные органы, такие как Land Transport Authority (LTA), отвечают за разработку транспортной политики, планирование и строительство инфраструктуры, в то время как операционное управление передаётся частным операторам.

Преимущества от данного партнерства:

- повышение операционной эффективности и качества обслуживания за счёт участия частных компаний;
- частные операторы несут ответственность за техническое обслуживание и эксплуатацию, но при этом государство остаётся собственником транспортной инфраструктуры.

В рамках схемы доверительного управления государство регулярно пересматривает контракты, что стимулирует частные компании поддерживать высокий уровень услуг.

3. Singapore Sports Hub.

Пример: Государственно-частного партнёрства для управления спортивным комплексом.

Один из самых ярких примеров государственно-частного партнёрства в Сингапуре — проект Singapore Sports Hub, который был реализован с использованием механизма доверительного управления. Этот многофункциональный спортивный комплекс, включающий стадион, арену для водных видов спорта и другие объекты, управляется консорциумом частных компаний в рамках долгосрочного контракта с правительством.

Преимущества:

- частные компании обеспечивают эксплуатацию, маркетинг и техническое обслуживание объектов, что позволяет правительству Сингапура сосредоточиться на стратегическом планировании и развитии спортивной инфраструктуры;
- государство сохраняет контроль над спортивными объектами, а частные компании получают доход от организации мероприятий и коммерческой деятельности (например, аренда помещений).

Проект успешно сочетает в себе как спортивные, так и коммерческие цели, привлекая инвестиции в спортивную индустрию Сингапура.

4. Управление жилой недвижимостью — Temasek Holdings.

Пример: Temasek Holdings — государственная инвестиционная компания.

Temasek Holdings управляет активами, включая жилую недвижимость, принадлежащую государству для увеличения доходности. Компания выступает как доверительный управляющий, оптимизируя использование государственных активов и привлекая инвестиции для их улучшения.

Преимущества от данного партнерства:

- управление жилой недвижимостью на коммерческих принципах с целью увеличения доходов для государства;
- привлечение частных инвестиций для улучшения жилого фонда;
- чёткие цели по увеличению стоимости активов и поддержанию высокого уровня обслуживания для арендаторов.

Частные операторы могут быстрее реагировать на изменения рыночной конъюнктуры, в то время как государственные организации могут сохранять стратегический контроль над активами.

Эти примеры показывают, как Сингапур успешно применяет механизмы доверительного управления и государственно-частного партнёрства для управления важными государственными активами, развивая при этом инфраструктуру и поддерживая высокий уровень услуг.

В Китае механизм доверительного управления государственным имуществом, а также государственно-частного партнерства широко применяются для модернизации инфраструктуры, управления природными ресурсами и развития стратегически важных секторов экономики. Китайское правительство активно использует этот механизм для привлечения частных инвестиций, повышения эффективности управления и уменьшения бюджетной нагрузки. Вот несколько конкретных примеров проектов в Китае, которые использовали этот подход:

1. Управление государственной недвижимостью через доверительные компании

Пример: China Resources Land (CR Land).

China Resources Land — одна из крупнейших государственных компаний по управлению недвижимостью в Китае. Компания управляет жилыми, коммерческими и промышленными объектами на правах доверительного управления. CR Land также активно привлекает частных инвесторов для совместных проектов по развитию и модернизации недвижимости.

Преимущества доверительного управления:

- государство остаётся собственником активов, но привлекает частный капитал и опыт для их более эффективного управления;
- частные инвесторы получают возможность вкладывать средства в перспективные проекты на китайском рынке недвижимости;
- государственные активы сохраняют высокую доходность за счёт профессионального управления и привлечения инноваций.

2. Партнёрство в энергетическом секторе.

Пример: China Three Gorges Corporation и проект плотины «Три ущелья».

Плотина «Три ущелья» является крупнейшим гидроэнергетическим проектом в мире и находится в государственной собственности через China Three Gorges Corporation. Однако для управления и эксплуатации части энергетической инфраструктуры, государство заключило партнёрские соглашения с частными компаниями. В результате, частные компании участвуют в производстве и распределении электроэнергии, что способствует повышению эффективности работы системы.

Преимущества:

- привлечение частных компаний для управления энергетическими активами позволяет снизить операционные расходы и улучшить эффективность;
- государство сохраняет контроль над стратегически важным активом, таким как плотина и гидроэлектростанция;
- внедрение инновационных технологий и методов управления частными операторами способствует повышению общей производительности.

3. Проекты в сфере городского управления (Smart City).

Пример: Проект «Умный город» в Ханчжоу (Hangzhou Smart City).

В Ханчжоу реализуется проект по созданию «умного города», который направлен на улучшение городской инфраструктуры, внедрение цифровых технологий в транспорт, энергетику и коммунальные услуги. В рамках этого проекта правительство привлекло несколько частных компаний, включая Alibaba Group, для разработки технологий управления транспортом и городскими службами.

Преимущества от данного проекта:

- частные компании, такие как Alibaba, предоставляют свои технологии и экспертные знания для улучшения городской инфраструктуры;
- проект позволяет государству сохранить контроль над стратегическим управлением, в то время как частные компании занимаются внедрением инноваций и управлением данными;
- улучшение качества жизни горожан за счёт эффективного управления городскими ресурсами.

4. Проект развития скоростных железных дорог.

Пример: China High-Speed Rail (HSR) — Beijing-Shanghai High-Speed Railway.

Строительство и эксплуатация скоростной железной дороги между Пекином и Шанхаем были частично профинансированы за счёт частного капитала в рамках схемы государственного-частного партнёрства. Китайское правительство совместно с частными инвесторами финансировало этот проект, который стал одним из самых успешных проектов HSR в мире. Частные компании также участвуют в эксплуатации и управлении железнодорожной инфраструктурой.

Преимущества:

- привлечение частного капитала позволило значительно ускорить строительство инфраструктуры;

- частные операторы привнесли опыт и технологии для эффективной эксплуатации железных дорог;
- государство сохраняет контроль над стратегически важной транспортной сетью, при этом частные компании участвуют в управлении и обслуживании.

Китайское правительство сохраняет контроль над ключевыми активами и ресурсами, передавая операционное управление частным компаниям, что позволяет поддерживать баланс между эффективностью и контролем.

Эти примеры демонстрируют, как Китай эффективно использует механизмы доверительного управления и государственно-частного партнёрства для реализации крупных инфраструктурных проектов и управления государственными активами. Это позволяет стране быстрее развивать экономику и модернизировать инфраструктуру, сохраняя при этом контроль над стратегически важными ресурсами.

Международный опыт применения механизма доверительного управления государственным имуществом включает ряд ключевых показателей⁴, которые помогают оценить эффективность управления, степень сохранения государственных интересов и выгоды для государства и частных партнеров. Эти показатели важны для того, чтобы обеспечить прозрачность, ответственность и эффективность управления государственными активами. Рассмотрим основные из них:

1. Финансовая эффективность.

Доходность государственных активов: Этот показатель оценивает уровень дохода, который генерируется государственным имуществом в процессе его доверительного управления частными операторами. Сюда включаются показатели доходов от аренды, концессионных сборов или дивидендов.

Соотношение инвестиций и доходов (ROI): Это отношение доходов, полученных от управления активом, к вложенным средствам. В международной практике важно, чтобы доверительное управление приносило не только достаточные доходы, но и было рентабельным для обеих сторон.

Снижение государственных затрат: Это оценка того, насколько использование механизма доверительного управления снизило расходы государства на содержание и управление активами, по сравнению с прямым государственным управлением.

2. Качество предоставляемых услуг.

Уровень удовлетворённости потребителей: Оценка качества предоставляемых частным оператором услуг конечным пользователям. Например, в транспортной инфраструктуре это может быть удобство использования, частота обслуживания, качество обслуживания пассажиров.

Соблюдение стандартов качества: Частные компании обязаны соблюдать нормативы и стандарты, установленные государством. Этот показатель оценивает, насколько частные операторы соответствуют установленным стандартам в своей деятельности.

⁴ Отчет Всемирного банка (Публикации по государственно-частному партнерству и управлению активами)

Количество жалоб пользователей: Важный показатель качества управления активами, который отражает уровень удовлетворенности услугами.

3. Прозрачность и подотчетность.

Прозрачность контрактов: Оценка доступности и открытости контрактов и соглашений между государством и частными операторами. Это может включать открытые тендеры, доступ общественности к информации о сделках и финансовых показателях.

Аудиторские проверки и отчётность: Регулярные аудиторские проверки финансовых и операционных показателей частных операторов, а также обязательство предоставлять государству полные финансовые отчёты о доходах и расходах.

Уровень контроля за исполнением обязательств: Оценка, насколько государство эффективно контролирует выполнение частными операторами своих обязательств по договорам доверительного управления.

4. Эффективность управления активами.

Сохранение стоимости актива: В международной практике важно, чтобы в результате доверительного управления активы не только приносили доход, но и сохраняли или увеличивали свою стоимость. Показатель оценивает, как изменяется стоимость государственного имущества за время действия соглашений.

Использование инновационных технологий: Часто ожидается, что частные операторы будут внедрять инновации и повышать эффективность управления государственными активами. Этот показатель оценивает, насколько были использованы современные технологии для улучшения управления.

Коэффициент использования активов: Показатель, оценивающий уровень использования актива. Например, для недвижимости это может быть процент арендованной площади, а для инфраструктуры — уровень загрузки транспортной сети.

5. Соблюдение общественных интересов.

Уровень социальной ответственности: Оценка того, насколько частный оператор соблюдает социальные обязательства перед обществом. Это может касаться вопросов занятости, экологической ответственности и поддержки местных сообществ.

Экологическая устойчивость: Оценка воздействия деятельности частного оператора на окружающую среду и соответствие экологическим стандартам. В международной практике важно, чтобы государственные активы использовались с учётом устойчивого развития.

Доступность услуг для населения: Показатель оценивает, насколько услуги, предоставляемые частным оператором, остаются доступными для всех категорий населения, включая малообеспеченные группы.

6. Инвестиционная активность и привлечение частного капитала.

Объём привлечённых частных инвестиций: Этот показатель оценивает, сколько частного капитала было привлечено для управления или модернизации государственных активов. Привлечение инвесторов является ключевым фактором успешности доверительного управления.

Доля частного сектора в управлении активами: Оценка вклада частных операторов в общую структуру управления активами. Чем больше частных компаний активно участвуют в управлении активами, тем более развит механизм доверительного управления.

Уровень финансовых рисков, переданных частному сектору: Важно оценить, насколько частный сектор готов взять на себя финансовые и операционные риски при управлении активами, что снижает риски для государства.

7. Срок действия и стабильность договоров

Срок действия договоров доверительного управления: Международная практика показывает, что более длительные контракты обеспечивают стабильность и предсказуемость в управлении активами, но должны сопровождаться периодическими пересмотрами условий для повышения эффективности.

Гибкость договоров: Показатель, оценивающий, насколько договоры доверительного управления позволяют изменять условия в зависимости от внешних факторов (например, экономической ситуации) и адаптироваться к новым вызовам.

8. Макроэкономические и стратегические показатели

Вклад в экономическое развитие: Оценка влияния доверительного управления государственными активами на экономику страны в целом. Это может включать создание рабочих мест, развитие инфраструктуры и рост ВВП.

Соответствие долгосрочным государственным интересам: Оценка того, насколько использование механизма доверительного управления соответствует стратегическим целям государства, например, в развитии инфраструктуры, промышленности или социальной сферы.

Эти показатели помогают государствам оценить успешность доверительного управления и принять необходимые меры для улучшения процесса. Ключевыми задачами являются сохранение контроля над стратегическими активами, привлечение частных инвестиций и обеспечение эффективного управления с учётом общественных интересов и устойчивого развития.

Отбор доверительных управляющих в странах таких как США, Великобритании, Сингапуре и Китае, значительно различаются в зависимости от местного законодательства и институциональных особенностей каждой юрисдикции.

К примеру, в США и Великобритании доверительные управляющие обычно назначаются учредителем траста который выбирает на основании доверия и репутации, в Китае доверительные управляющие как правило крупные финансовые учреждения или специализированные трастовые компании.

Итак, международный опыт в доверительном управлении государственным имуществом демонстрирует что, этот механизм может стать эффективным инструментом для повышения экономической эффективности и привлечения инвестиций. Однако его успешное применение требует четко

выстроенной системы государственного контроля, прозрачности и соблюдения интересов всех сторон.

В Казахстане доверительное управление государственным имуществом регулируется рядом нормативно-правовых актов, направленных на повышение эффективности использования государственного имущества через привлечение частных управляющих. Основные правовые акты, регулирующие этот процесс, включают:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан.

Гражданский кодекс устанавливает основные нормы, касающиеся доверительного управления имуществом, включая государственное имущество. В частности, глава 44 Гражданского кодекса содержит понятие, основание возникновения, субъекты, объекты доверительного управления, а также основные пункты, которыми должны руководствоваться при заключении договоров доверительного управления.

Особенности доверительного управления государственным имуществом устанавливаются законодательными актами Республики Казахстан о государственном имуществе, государственно-частном партнерстве, концессиях и иными законодательными актами Республики Казахстан.

2. Закон Республики Казахстан «О государственном имуществе».

Закон «О государственном имуществе» от 1 марта 2011 года № 413-IV (далее – Закон) регулирует правовые основы управления и распоряжения государственным имуществом. Согласно пунктам 17, 26 и 27 статьи 17 Закона обозначены компетенции местных исполнительных органов областей, городов республиканского значения, столицы, по которым могут принимать решения об использовании коммунального имущества, в том числе о передаче его в залог, аренду, безвозмездное пользование и **доверительное управление**, предоставляют областное коммунальное имущество в имущественный наем (аренду), **доверительное управление физическим лицам и негосударственным юридическим лицам без права последующего выкупа, с правом последующего выкупа** или правом последующей передачи в собственность субъектам малого предпринимательства на безвозмездной основе; а также **осуществляют контроль за выполнением доверительным управляющим обязательств по договору доверительного управления**.

Понятно, что Закон является основным и общим правовым источником, и он не должен раскрывать подробности регулирования в области доверительного управления, для этого должны приниматься специальные подзаконные нормативно-правовые акты.

3. Правила передачи государственного имущества в доверительное управление и Типового договора доверительного управления государственным имуществом.

Для этого, в качестве регулирования правоотношений доверительного управления государственным имуществом утвержден приказ министра национальной экономики Республики Казахстан от 16 января 2015 года №17 «Об утверждении Правил передачи государственного имущества в доверительное

управление и Типового договора доверительного управления государственным имуществом» (далее - *Правила передачи госимущества*).

Правилами передачи госимущества регулируется передача объекта в доверительное управление, как с правом последующего выкупа, так и без права последующего выкупа на тендерной основе, за исключением определенных случаев.

4. Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 16 июня 2023 года № 115 «Правила предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства в имущественный наем (аренду) или доверительное управление неиспользуемых объектов государственной собственности и занимаемых ими земельных участков для организации производственной деятельности и развития сферы услуг населению с последующей безвозмездной передачей в собственность»,

5. Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 31 марта 2015 года № 19-5/293 «Правила предоставления в аренду и доверительное управление водохозяйственных сооружений».

6. Указ Президента Республики Казахстан от 1 ноября 2004 года №1466 «Перечень водохозяйственных сооружений, имеющих особое стратегическое значение, в том числе которые могут быть переданы в аренду и доверительное управление».

7. Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 21 июля 2015 года № 555 «Правила предоставления в аренду и доверительное управление водохозяйственных сооружений, обеспечивающих водоснабжение городов и сельских населенных пунктов».

8. Приказ Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 31 июля 2023 года № 816 «Правила и сроки представления физическими и юридическими лицами, участвующими в выполнении функций по управлению государственным имуществом, отчетов обо всех сделках имущественного характера и финансовой деятельности, связанных с государственной собственностью».

Кроме того, одним из видов слово «доверительное управление» упомянуто в Законе Республики Казахстан «О концессиях» от 7 июля 2006 года №167 – как одним из видов договора концессии, и в Законе Республики Казахстан «О государственно-частном партнерстве» от 31 октября 2015 года №379-V - как одним из видов контрактного государственно-частного партнерства.

Ниже представлен рисунок 1, в которой кратко описаны функции участников механизма доверительного управления государственным имуществом.



УЧРЕДИТЕЛЬ

1. Организация проведения тендера
2. Передает имущество в доверительное управление
3. Контролирует выполнение условий договора

БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ

1. Поддерживает учет имущества
2. Получает прибыль от доверительного управления,
3. Определяет условия управления
4. Обеспечивает сохранность имущества
5. Отвечает за отчетность и инвентаризацию

ДОВЕРИТЕЛЬНЫЙ
УПРАВЛЯЮЩИЙ

1. Управляет имуществом согласно договору
2. Обеспечивает прибыльность имущества
3. Обеспечивает сохранность имущества
4. В случае выкупа имущества, получает право собственности на объект

Доверительное управление государственным имуществом - это форма договорных отношений между государством (Учредителем доверительного управления) и субъектом предпринимательства (Доверительным управляющим), при которых доверительный управляющий обязуется осуществлять от своего имени управление переданным в его владение, пользование и распоряжение имуществом, если иное не предусмотрено договором или законодательными актами, в интересах выгодоприобретателя (государства) (*Гражданский Кодекс РК (особенная часть)*).

Объектом доверительного управления является имущественный комплекс государственного предприятия, ценные бумаги, доли участия в уставном капитале, недвижимое имущество, деньги, принадлежащие государству, а также иное государственное имущество, за исключением военного имущества Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований Республики Казахстан, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений государственных организаций среднего образования, памятников истории и культуры водохозяйственных сооружений (*Правила передачи госимущества*).

Таким образом, нормативная база Казахстана в сфере доверительного управления государственным имуществом достаточно развита и охватывает широкий круг вопросов, включая условия передачи имущества, ответственность управляющего и государственный контроль над выполнением обязательств.

Вместе с тем, проанализировав нормативно-правовые акты Республики Казахстан в сфере доверительного управления госимуществом, **существуют ряд недостатков и пробелов**, которые необходимо отметить:

1. Неопределенность в критериях отбора управляющих.

Как в Законе, так и в Правилах передачи госимущества не содержатся основные требования к критериям отбора. Это создает риски субъективных решений со стороны конкурсных комиссий, что может приводить к назначению управляющих, не обладающих необходимыми компетенциями.

В настоящее время, к примеру требование к участнику тендера предлагается учредителем/балансодержателем имущества и утверждается Комиссией по вопросам доверительного управления (*см. пример с Доверительным управляющим ТОО «Mtex management»*).

2. Сложности с расторжением договора доверительного управления.

Сложности с расторжением договора доверительного управления обусловлены отсутствием в законодательстве и договорной практике четко определённых и стандартизированных процедур для оперативного прекращения договора в случае нарушений со стороны доверительного управляющего. В результате, такие процессы могут быть длительными, что затрудняет оперативное реагирование государства на случаи нарушения условий управления. Рекомендуется предусмотреть в нормативно-правовых актах и договорах конкретные критерии и этапы для ускоренного расторжения договора при выявлении существенных нарушений.

Пример: В практике применения законодательства о доверительном управлении выявляются случаи, когда расторжение договора в случае нарушения доверительным управляющим условий управления может затягиваться из-за сложных процедур, связанных с судебными тяжбами (*см. пример Договор с доверительным государственным имуществом Парк «Жерұйық»*).

3. Отсутствие единых подходов к оценке эффективности доверительного управления.

Законодательство не содержит единой методологии для оценки экономической и социальной выгоды от передачи имущества в доверительное управление.

Это приводит к несогласованности в подходах к оценке результатов управления, что затрудняет объективное определение успешности переданных в управление объектов.

В законодательстве Казахстана понятие «эффективное управление» в контексте доверительного управления государственным имуществом не регламентировано четко и детализировано. Однако на практике и в правоприменении этот термин используется для обозначения главной цели доверительного управления — обеспечение наиболее рационального, результативного и продуктивного использования государственного имущества.

Отсутствие четкого определения в Законе о госимуществе и других нормативно-правовых актов, касающиеся доверительного управления, не содержат конкретного юридического определения «эффективного управления», что создает определенный правовой пробел, так как нет унифицированных

критериев для оценки того, насколько управляющий эффективно выполняет свои функции. В результате государственные органы и управляющие могут по-разному интерпретировать этот термин.

Эти конкретные примеры показывают, что в законодательстве Казахстана, касающемся доверительного управления государственным имуществом, существуют недостатки в регламентации ключевых аспектов, что создает сложности как для частных управляющих, так и для государства. Устранение этих пробелов и коллизий позволит повысить прозрачность, ответственность и эффективность данного механизма.

2.2. Анализ объектов недвижимости и субъектов квазигосударственного сектора, находящихся в коммунальной собственности города Астана и переданных в доверительное управление.

За прошедшие 7 лет с момента заключения первого договора доверительного управления согласно представленным данным Управления активов, на текущий момент действует 78 договоров⁵, в рамках которых передано 820 объектов коммунальной собственности общей балансовой стоимостью 562,8 млрд. тенге.

Примечание: при подсчете общего количества объектов, переданных в доверительное управление, каждый объект, включая паркинги и другие многоместные объекты, считался за единицу. Например, 9 паркингов на 1280 паркомест, учитывался как 9 объектов, а не по количеству парковочных мест.

Из общего числа переданных 820 объектов, 13 объектов с балансовой стоимостью 70,8 млрд. тенге или 1,6% переданы без права выкупа, что подчёркивает важность сохранения за государством контроля над ключевыми социальными и инфраструктурными объектами и лишь 2 объекта или 0,3%, находится на стадии выкупа на общую сумму 4,0 млрд. тенге, из 3-х выставленных объектов к выкупу.

Наиболее значительная часть — 804 объекта на общую сумму 487,8 млрд. тенге, или 98,1% была передана с целью пополнения уставного капитала.

По срокам передачи объекты можно распределить следующим образом:

- 50% объектов были переданы на долгосрочный период (более 10 лет);
- 40% объектов были переданы на среднесрочный период (от 5 до 10 лет);
- 10% объектов переданы на краткосрочный период (до 5 лет).

Выборочным способом проведен анализ отдельных договоров доверительного управления в количестве 5-ти Договоров доверительного управления, включающих договоры без права выкупа, с правом последующего выкупа, а также до момента пополнения уставного капитала.

Спортивные сооружения Многофункциональный ледовый дворец «Барыс-Арена», Футбольный стадион «Астана-Арена» и Ледовый дворец «Алау» (Договор без права выкупа).

Согласно служебной записке заместителей акимов г. Астана, изложено следующее:

⁵ Приложение - Договора доверительного управления

Спортивные сооружения «Барыс-Арена, «Астана-Арена» и «Алау» состоят на балансе Управление активов (Астана-Арена, Алау) и «ГУ Управление культуры и спорта города Астана» (Барыс-Арена) (далее – *Управления спорта*).

Управление активов и Управление спорта посредством подведомственных акимату юридических лиц доказали свою **неэффективность по причинам:**

- ограничение видов деятельности для организации с государственным участием, соответственно недополучение доходов (*отсутствует право вести деятельность по организации культурно-массовых и развлекательных мероприятий на объектах, а также сдавать свободные площади в аренду*);

- необходимости приобретение товаров, работ и услуг в рамках законодательства о государственных закупках (*длительность процедур, недобросовестные поставщики, отсутствие самостоятельности управлять качеством и стоимостью проекта*);

- длительная процедура согласования вопросов операционного характера (*ценовая политика*) с уполномоченными государственными органами, отсутствие коммерческой самостоятельности;

- отсутствие возможности внедрения гибких интеграционных инструментов ведения бизнеса, а также возможности привлечения стратегических и финансовых партнеров/инвесторов.

Кроме того, в служебной записке было предложена модель передачи данных спортивных сооружений в доверительное управления, в том числе:

- доверительное управление на 15 лет (2020-2034 гг.);
- стоимость реализации 89 млрд. тенге, из которых затраты акимата 42 млрд. тенге или 47,2%, затраты доверительного управляющего 47 млрд. тенге или 52,8%;

- затраты акимата покрывают эксплуатационные расходы по содержанию объектов;

- затраты доверительного управляющего должны покрывать административные расходы, ежегодный текущий ремонт, ежегодное страхование объектов.

Также в служебной записке предлагается установить следующие обязательства для потенциального доверительного управляющего на период (15 лет):

- фиксация ежегодного объема финансирования из местного бюджета для компенсации эксплуатационных затрат в пределах 3 млрд. тенге;

- полное обеспечение административных затрат за счет собственных средств;

- обеспечение текущего ремонта за счет собственных доходов в сумме 1 млрд. тенге.

- обеспечение страхования объектов за счет собственных доходов;

- установление обязанности доверительного управляющего по безвозмездному предоставлению объектов для проведения городских мероприятий на 30 дней в году;

- закрепление обязанности доверительного управляющего по предоставлению объектов для обеспечения необходимых условий детских и юношеских спортивных школ;

- закрепление обязанности доверительного управляющего по обеспечению рабочими местами занятого на объектах персонала.

Ожидаемый эффект, изложенный в служебной записке от передачи объектов в доверительное управление, позволит:

- 1) зафиксировать уровень расходов местного бюджета на текущем уровне, что в перспективе до 2034 года позволит сэкономить до 19,3 млрд. тенге из средств местного бюджета;

- 2) снизить темпы износа и повысить привлекательность объектов за счет возможности и заинтересованности доверительного управляющего в оперативном решении текущего и капитального ремонтов объекта;

- 3) зарекомендовать столицу как популярную площадку для проведения мероприятий мирового уровня за счет качества обслуживания, обусловленного финансовой самостоятельностью доверительного управляющего;

- 4) сократить количество подведомственных юридических лиц, осуществляющих деятельность с нарушением антимонопольного законодательства;

- 5) исключить репутационные издержки акимата, связанные с ненадлежащим содержанием объектов подведомственными организациями.

Таким образом, на основании служебной записки, а также в целях эффективного использования коммунального имущества, и коммерциализации спортивных объектов коммунальной собственности, в соответствии с постановлением акимата г. Нур-Султан от 4 декабря 2019 года №501-1613, было принято решение о проведении конкурсных процедур по передаче в доверительное управление без права последующего выкупа, на тендерной основе, сроком на 15 лет, имущественный комплекс спортивных сооружений с возмещением расходов доверительного управляющего, за счет средств местного бюджета.

В имущественный комплекс спортивных сооружений входит «Барыс-Арена, «Астана-Арена» и «Алау».

Все вопросы, касаемые конкурсных процедур, по передаче государственного имущества выносятся на Комиссию по вопросам доверительного управления, согласно постановлению акимата города Астаны от 2 февраля 2018 года №206-170 *(утратил силу постановлением акимата города Астаны от 4 мая 2021 года №501-1553)*.

Согласно протоколу заседания Комиссии по вопросам доверительного управления от 22 января 2020 года были утверждены тендерные условия по передаче имущественного комплекса спортивных сооружений, в которых обозначены обязательства доверительного управляющего, его права и требования, предъявляемые к доверительному управляющему.

Одним из основных упущений, по нашему мнению, в тендерных условиях, было отсутствие опыта работы в сфере Доверительного управления.

Так, согласно протоколу Комиссии по вопросам доверительного управления от 23 июня 2020 года на веб-портале Gosreestr.kz зарегистрировано 2 заявки: 1. ТОО «Mtex management» (заявка 155907-296386) и 2. ТОО «Tech Expert Astana» (заявка 155907-296436).

Заявка компании ТОО «Mtex management» была допущена к участию в тендере, а заявку компаний ТОО «Tech Expert Astana» в допуске была отклонена по ряду замечаний представленных документов.

Вместе с тем, хотелось отметить, что у ТОО «Mtex management» на момент подачи заявки к участию в тендере отсутствовал какой-либо опыт работы, что подтверждается первичной регистрации компании от 6 марта 2020 года и уставным капиталом в размере 100 тыс. тенге.

Вызывает серьёзные сомнения участие в тендере компании, которая была зарегистрирована непосредственно накануне его проведения. Очевидно, что такая организация не имела возможности продемонстрировать какую-либо историю деятельности или опыт в управлении имуществом. Отсутствие реализованных проектов подтверждает, что эта компания не обладает необходимыми компетенциями и экспертизой для выполнения задач, связанных с управлением сложными имущественными спортивными объектами.

Кроме того, регистрация компании в столь короткий срок до тендера может свидетельствовать о том, что она создана исключительно для участия в этом конкретном конкурсе.

Опыт работы является ключевым показателем надежности и компетентности управляющего. Отсутствие опыта может вызвать сомнения в способности эффективно и безопасно управлять активами.

Таким образом, опыт в доверительном управлении может быть решающим фактором для успешного участия в тендере, влияя на доверие учредителя, оценку рисков, а также на способность управлять активами эффективно и в соответствии с поставленными целями.

Несмотря на отсутствие опыта, между Управлением активов и ТОО «Mtex management» заключен договор доверительного управления государственным имуществом от 29 июня 2020 года №19086-ЭТП на передачу в доверительное управление без права последующего выкупа, Комплекс спортивных сооружений:

1) Футбольный стадион «Астана Арена» общей площадью 58622,8 кв.м., кадастровый номер 21:320:098:884:48/А; котельная на стадионе «Астана Арена» общей площадью 358,6 кв.м., кадастровый номер 21:320:098:885:/48К; касса на стадионе «Астана Арена» общей площадью 15,5 кв.м., кадастровый номер 21:320:098:886/48а/в, касса на стадионе «Астана Арена» общей площадью 15,5 кв.м., кадастровый номер 21:320:098:887/48б/д, расположенный по адресу: г. Астана, район Есиль, пр. Туран, здание 48, кадастровый номер земельного участка 21-320-098-887;

2) Ледовый дворец «Алау» - общей площадью 65481,1 кв.м., кадастровый номер 21:320:098:860:47/А,Б,В,Д; котельная на ледовом дворце «Алау» общей площадью 241,7 кв.м. кадастровый номер 21:320:098:860:47/Ж, расположенный

по адресу: г. Астана, район Есиль, пр.Кабанбай Батыра д.47, кадастровый номер земельного участка 21-320-098-860;

3) Многофункциональный ледовый дворец «Барыс Арена» общей площадью 85111,5 кв.м., кадастровый номер 21:320:135:1461:75, расположенный по адресу: г. Астана, район Есиль, пр.Туран, здание 57, кадастровый номер земельного участка 21-320-135-1461.

В соответствии с подпунктом 29 пункта 3.2 Договора, *Доверительный управляющий обязан за счет собственных средств ежегодно проводить независимый аудит финансовой отчетности с последующим предоставлением на рассмотрение уполномоченной комиссии.*

Доверительный управляющий в лице ТОО «Mtex management» выбирает аудиторскую организацию и оплачивает их услуги за счет собственных средств самостоятельно.

Существует риск, что доверительный управляющий, самостоятельно иницилируя и оплачивая аудиторскую проверку, может вступить в сговор с аудиторской компанией с целью фальсификации финансовой отчетности. Такие действия могут включать:

1. Соккрытие доходов — доверительный управляющий может намеренно занижать доходы или вовсе не отражать их в отчетности, чтобы уменьшить налогооблагаемую базу и скрыть реальные финансовые результаты;

2. Завышение расходов — для уменьшения налогооблагаемой прибыли могут быть заключены фиктивные или завышенные по суммам договора. Это включает в себя создание подставных компаний или заключение сделок с "дружественными" поставщиками, что позволяет искусственно увеличить затраты.

Таким образом, могут возникнуть **следующие риски и последствия:**

1. Неверная оценка состояния активов. Недостоверная финансовая отчетность может скрыть реальное состояние управляемого имущества, что приведет к потере его стоимости, ухудшению ликвидности и, в конечном итоге, убыткам для учредителя (государства).

2. Фальсификация прибыли и убытков. Доверительный управляющий может искусственно показывать низкую прибыльность или даже убытки, чтобы избежать выплаты части доходов с прибыли учредителю, скрыть доходы и перераспределить финансовые потоки в свою пользу.

3. Потеря государственного контроля. Если учредитель государственного имущества полагается только на информацию, предоставленную через "подставные" аудиторские заключения, это создает значительный риск того, что доверительный управляющий будет действовать в своих интересах, не учитывая интересы государства.

Риск сговора между доверительным управляющим и аудиторской компанией существует, особенно если инициатива и оплата аудита полностью на стороне доверительного управляющего. Чтобы минимизировать этот риск, важно, чтобы учредитель государственного имущества или соответствующие органы играли ключевую роль в организации и контроле аудиторских проверок, а также обеспечивали независимость аудиторской компании.

В развитых странах финансовую отчетность управляющих, занимающихся доверительным управлением государственным имуществом, проверяют несколько органов и институтов для обеспечения прозрачности и подотчетности. Основные структуры, которые могут быть вовлечены в этот процесс:

1. Аудиторские компании: независимые аудиторские фирмы (например, «большая четверка»: Deloitte, PwC, EY, KPMG) проводят аудит финансовой отчетности, чтобы удостовериться в ее соответствии международным стандартам бухгалтерского учета и отчетности (IFRS, GAAP и т.д.).

2. Государственные аудиторы: в некоторых странах существуют специальные государственные органы, такие как офисы генеральных аудиторов, которые контролируют использование государственных активов и имущества, в том числе в рамках доверительного управления (например, в США это *Government Accountability Office (GAO)*, а в Великобритании — *National Audit Office (NAO)*).

3. Финансовые регуляторы: органы, такие как Комиссия по ценным бумагам и биржам (SEC) в США или Управление по финансовому регулированию и надзору (FCA) в Великобритании, регулируют финансовые рынки и компании, участвующие в управлении государственными активами, контролируя соответствие законодательным нормам.

5. Независимые финансовые консультанты: часто привлекаются для оценки эффективности управления государственными активами, проведения комплексных проверок и предоставления консультаций по улучшению управления активами.

Эти институты работают для предотвращения финансовых злоупотреблений, хищений и повышения прозрачности управления государственными активами.

К снижению рисков, по нашему мнению, могут привести следующие меры:

1. Назначение аудита учредителем. Чтобы избежать конфликта интересов, аудиторская проверка должна инициироваться, контролироваться и оплачиваться учредителем государственного имущества (государственным органом), а не самим доверительным управляющим. Это поможет обеспечить независимость проверки.

2. Конкурентный выбор аудиторской компании. Если аудит оплачивается за счет доверительного управляющего, важно, чтобы выбор аудиторской компании осуществлялся на конкурсной основе, под контролем учредителя или государственных органов. Это может минимизировать возможность сговора.

3. Внутренний контроль. В государственных организациях существует система внутреннего контроля и аудита, которые могут проверять деятельность доверительного управляющего на постоянной основе и выявлять несоответствия.

На основе отзывов, представленных пользователями в сервисе 2ГИС, объекты имеют следующую оценку:

1. Футбольный стадион «Астана Арена» - 4,1 из 5;
2. Ледовый дворец «Алау» - 3,6 из 5;
3. Многофункциональный ледовый дворец «Барыс Арена» - 4 из 5.

Пользователи высоко оценили организацию мероприятий, хорошая инфраструктура, просторные и современные залы для тренировок.

Но вместе с тем, имеются и отрицательные отзывы на обслуживающий персонал, на актуальность информации на сайте, на неудобства сиденья в Астана-Арена.

Парк «Жерұйық» (Договор без права выкупа).

На основании постановления акимата города Нур-Султан от 4 декабря 2019 года было принято решение провести конкурсные процедуры по передаче в доверительное управление без права последующего выкупа на тендерной основе, сроком на 10 лет парк «Жерұйық», расположенный по адресу: г.Нур-Султан, район Алматы, пр. Б.Момышұлы, участок 31п, общей площадью 14,7 га, находящийся на балансе ГУ «Аппарат акима района «Алматы» города Нур-Султан».

По результатам электронных торгов согласно протоколу от 21 сентября 2021 года №220702 победителем тендера объявлен ТОО «INVESTMENT & INNOVATION GROUP».

Далее, между Управлением активов и ТОО «INVESTMENT & INNOVATION GROUP» заключен договор доверительного управления государственным имуществом от 24 сентября 2021 года №29787-ЭТП, на передачу парка «Жерұйық» общей балансовой стоимостью 187 126,0 тыс. тенге в доверительное управление без права последующего выкупа.

Акт приема-передач имущества между сторонами был подписан 11 октября 2021 года.

Одним из условий договора доверительного управляющего, в лице ТОО «INVESTMENT & INNOVATION GROUP», обязалось предоставлять отчет о финансовой деятельности, связанного с государственным имуществом.

Согласно предоставленным отчетам о прибылях и убытках ТОО «INVESTMENT & INNOVATION GROUP» получило убыток: за 2021 год – 20 637,7 тыс. тенге, за 2022 год – 26 829,0 тыс. тенге, за 2023 год – информация отсутствует.

При этом, отчёт о прибылях и убытках, не является полным заменителем всего финансового отчета.

Согласно подпункту 3-4 пункта 3 Правил передачи имущества, годовой отчет содержит следующую информацию: о доходах, полученных доверительным управляющим в результате доверительного управления; о расходах, понесенных доверительным управляющим в результате доверительного управления; о действиях, предпринятых доверительным управляющим в рамках доверительного управления; иные сведения, связанные с доверительным управлением государственного имущества, предоставляемые по письменному запросу учредителя. Отчет о деятельности по доверительному управлению государственным имуществом за весь период договора содержит следующую информацию: сводные финансовые показатели доверительного управления государственным имуществом за весь период; размер вознаграждения доверительного управляющего за весь период; сравнительный

анализ фактических показателей доверительного управления государственным имуществом за весь период; иные сведения, связанные с доверительным управлением государственного имущества за весь период, представляемые по письменному запросу учредителя. К отчетам прилагаются копии документов, подтверждающих информацию, содержащуюся в отчетах.

Таким образом, предоставление только отчета о прибылях и убытках ограничивает понимание финансового состояния компании и может быть сигналом о том, что компания не готова раскрывать всю информацию о деятельности, связанного с государственным имуществом.

Кроме того, Доверительным управляющим, отдельные пункты Договора не исполняются.

Так согласно письмам учредителя и балансодержателя, об неоднократном уведомлении Доверительного управляющего о нарушении условий договора, а именно:

- непредставление годового отчета в письменной форме до 15 января года, следующего за отчетным годом;
- ежедневное обеспечение ручной уборки дворниками территории парка от бытового мусора опавшей листвы, веток с 7-00 до 9-00 часов, дежурство персонала дворников до 24-00 часов. Количество дворников – не менее 8 человек;
- ежегодно до 1 июня производить ремонт элементов благоустройства перед началом сезона (покрытие из брусчатки, гранита);
- осуществлять содержание и ремонт малых архитектурных форм: лавочки, урны для мусора. Замена сломанных деревянных частей, покраска, *(замена сломанных реек – постоянно, покраска – до 1 июня, объем определяется по результатам дефектного акта)*;
- ежегодно обеспечивать ремонт и содержание паркового освещения, ежедневное обеспечение функционирования освещения парка, с учетом изношенности светильников, с целью достаточной освещенности парка обеспечить установку дополнительных опор и замену старых светильников на новые светодиодные светильники;
- ежегодно обеспечивать ремонт и содержание поливочной системы;
- осуществлять ремонт и обслуживание прилегающей территории памятника генералу Панфилову, установить по периметру памятника видеокамеры с целью исключения актов вандализма и поломок гранитных облицовок прилегающей территории памятника;
- обеспечить установку дополнительных модульных туалетов (не менее 4-х) и текущее содержание существующих, установить информационные указатели.

В связи с допущенными нарушениями условий договора Управлением активов был инициирован иск в суд с требованиями принятия решений о признании деятельности доверительного управляющего в лице ТОО «INVESTMENT & INNOVATION GROUP» неудовлетворительной и расторжении договора.

В порядке экстерриториальности рассмотрение дела было передано из суда города Астаны в суд Кызылординской области.

Решением Специализированного межрайонного экономического суда Кызылординской области от 20 декабря 2023 года №4360-23-00-2/2755 иск о расторжении договора – полностью удовлетворен.

На основании апелляционной жалобы ТОО «INVESTMENT & INNOVATION GROUP», постановлением Судебной коллегии по гражданским делам Кызылординского областного суда от 14 марта 2024 года № 4399-24-00-2а/133, решение специализированного межрайонного экономического суда Кызылординской области от 20 декабря 2023 года было отменено, иск Управления активов к ТОО «INVESTMENT & INNOVATION GROUP» о расторжении договора доверительного управления государственным имуществом был оставлен без удовлетворения.

Далее, Управление активов подало иск о пересмотре постановления судебной коллегии по гражданским делам Кызылординского областного суда от 14 марта 2024 года № 4399-24-00-2а/133.

Согласно постановлению судьи судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Казахстан от 17 июня 2024 года, отказано в ходатайстве для рассмотрения в судебном заседании кассационной инстанции Верховного Суда Республики Казахстан.

На основании представленной переписки, между Учредителем, Балансодержателем и Доверительным управляющим, проводившейся в течение последних трех лет, следует отметить, что вопрос о расторжении договора неоднократно поднимался, однако, несмотря на обсуждения и обмен документами, содержащие факты о ненадлежащем исполнении договора Доверительным управляющим, стороны так и не достигли согласованного решения.

Таким образом, судебная практика показывает, что при отсутствии четкого механизма взаимодействия между Учредителем, Балансодержателем государственного имущества и Доверительным управляющим может возникнуть ситуация, при которой договор доверительного управления, может быть расторгнут в одностороннем порядке.

По состоянию на текущий момент договор остается действующим, и правовые основания для его расторжения до сих пор не найдены и не реализованы.

Несмотря на то, что парк «Жерұйық» находился в доверительном управлении, отдельные расходы на его содержание продолжали осуществляться за счет местного бюджета.

Так, согласно письму ГУ «Аппарата акима района «Алматы» города Астаны» (балансодержатель) от 2 июня 2023 года №469-кж, с 24 сентября 2021 года на обслуживание модульных туалетов было потрачено: за 2021 года – 1 020,0 тыс. тенге, за 2022 год – 2 760,0 тыс. тенге, до мая 2023 года – 1 070,0 тыс. тенге. На текущее содержание и обеспечение сохранности территории парка израсходовано – 1 428,8 тыс. тенге.

При этом, согласно условиям Договора, данные расходы должны были покрываться за счет средств Доверительного управляющего.

На основе отзывов, представленных пользователями сервиса 2ГИС, данный объект получил общую оценку – 4 из 5.

Пользователи отмечают такие аспекты как спокойное, атмосферное место с множеством лавочек, деревьев. Но и жители отмечают отсутствие должного ухода за парком, недостаточного освещения, мало аттракционов и развлечений.

Центральный парк (Договор без права выкупа).

Согласно служебной записке заместителя акима города Астаны от 28 июня 2018 года №444-ҚЖ, о необходимости передачи имущественного комплекса Парка в доверительное управление с возложением на единого оператора в лице доверительного управляющего обязательств по содержанию территории и находящейся на ней объектов, установке новых современных аттракционов.

На основании данной служебной записки и в соответствии с постановлением акимата города Астаны от 10 июля 2018 года №501-1286. принято решение провести конкурсные процедуры по передаче имущества в доверительное управление без права последующего выкупа сроком на 15 лет, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 21:320:068:1025, 21:320:068:1026, согласно приложению.

Согласно протоколу заседания Комиссии по вопросам доверительного управления от 20 июля 2018 года определены условия по передаче в доверительное управление имущественного комплекса Столичного парка: сохранения вида деятельности в соответствии с профилем имущественного комплекса – организация досуга и развлечений населения, проведение культурно-массовых и спортивно-оздоровительных мероприятий. Мероприятия по благоустройству, санитарной очистке и содержанию зеленых насаждений будут проводиться на закрепленной территории 31 гектар.

Более подробно наименование мероприятий, объемы работ и сроки исполнения изложены в приложении к данному Протоколу.

По результатам электронных торгов (Протокол №101923) были допущены 2 заявки: 1. ТОО «Коркем парк.КЗ» и 2. ТОО «Magic Park Astana».

Согласно протоколу заседания Комиссии по вопросам доверительного управления 28 августа 2018 года единогласным решением победителем признан ТОО «Magic Park Astana».

Так, между Управлением активов и ТОО «Magic Park Astana» заключен договор доверительного управления без права последующего выкупа коммунальной собственности города Астаны от 7 сентября 2018 года №10, на передачу имущества Столичного парка, согласно акту приема-передач, находящегося на балансе Управления спорта.

Основными условиями договора является ежедневная уборка территории парка, техническое обслуживание объектов, озеленение и поддержание зеленых насаждений, поддержание безопасности аттракционов, проведения мероприятий

и развлекательных программ, техническое обслуживание водопроводных и ирригационных систем.

Проанализируем основные показатели по представленной финансовой отчетности ТОО «Magic Park Astana».

Таблица 1

тыс.тенге

| Показатели | Годы | | | | | | Соотношение (%) | |
|---------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|-----------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2023/2019 | 2023/2022 |
| Краткосрочные активы | 34 665,0 | 36 789,0 | 31 463,0 | 78 137,0 | 105 155,0 | 130 641,0 | 355,1 | 124,2 |
| Долгосрочные активы | 483,0 | 47 337,0 | 39 539,0 | 33 830,0 | 72 331,0 | 66 605,0 | 140,7 | 92,1 |
| Краткосрочные обязательства | 5 995,0 | 25 224,0 | 37 365,0 | 54 358,0 | 67 406,0 | 121 518,0 | 481,8 | 180,3 |
| Долгосрочные обязательства | 39 345,0 | 39 618,0 | 57 164,0 | 47 163,0 | 28 925,0 | - | - | - |
| Административные расходы | 2 039,0 | 37 668,0 | 24 598,0 | 30 249,0 | 39 778,0 | 58 898,0 | 156,4 | 148,1 |
| Себестоимость реализованной продукции | 8 903,0 | 132 850,0 | 79 475,0 | 136 123,0 | 186 876,0 | 242 707,0 | 182,7 | 129,9 |
| Выручка | - | 200 539,0 | 61 956,0 | 203 487,0 | 307 170,0 | 288 383,0 | 143,8 | 93,9 |
| Прибыль/убыток | - 10 192,0 | 29 476,0 | - 42 106,0 | 33 268,0 | 70 709,0 | - 5 427,0 | -18,4 | -7,7 |

1. Краткосрочные активы:

Наблюдается значительный рост краткосрочных активов, начиная с 2019 года (36 789,0 тыс. тенге) и до 2023 года (130 641,0 тыс. тенге).

Выросли в 2,6 раза по сравнению с 2019 годом и на 24,2% по сравнению с 2022 годом, что свидетельствует о значительном увеличении ликвидных активов компании.

2. Долгосрочные активы:

Долгосрочные активы с 2019 года (47 337,0 тыс. тенге) увеличивались вплоть до 2022 года (72 331,0 тыс. тенге), а в 2023 году снизились до 66 605,0 тыс. тенге.

Выросли на 40,7% по сравнению с 2019 годом, но снизились на 7,9% по сравнению с 2022 годом, что может свидетельствовать о частичной амортизации или продаже активов.

3. Краткосрочные обязательства:

Значительный рост краткосрочных обязательств с 25 224,0 тыс. тенге в 2019 году до 121 518,0 тыс. тенге в 2023 году.

Увеличились в 4,8 раза по сравнению с 2019 годом и на 80,3% по сравнению с 2022 годом, что является тревожным сигналом о росте долговой нагрузки в краткосрочной перспективе.

4. Долгосрочные обязательства:

В 2022 году долгосрочные обязательства снизились до 28 925,0 тыс. тенге, а в 2023 году полностью отсутствуют. Долгосрочные обязательства полностью

погашены в 2023 году, что положительно сказывается на финансовой устойчивости.

5. Административные расходы:

Рост административных расходов замечен на протяжении всех лет, начиная с 2019 года (37 668,0 тыс. тенге) и достигая 58 898,0 тыс. тенге в 2023 году. Выросли на 56,4% по сравнению с 2019 годом и на 48,1% по сравнению с 2022 годом, что указывает на рост управленческих затрат.

6. Себестоимость реализованной продукции:

Увеличение себестоимости с 132 850,0 тыс. тенге в 2019 году до 242 707,0 тыс. тенге в 2023 году. Увеличились на 82,7% по сравнению с 2019 годом и на 29,9% по сравнению с 2022 годом, свидетельствует о значительном росте расходов на услуги.

7. Выручка:

Выручка показала устойчивый рост с 200 539,0 тыс. тенге в 2019 году до 307 170,0 тыс. тенге в 2022 году, однако в 2023 году она снизилась до 288 383,0 тыс. тенге. Увеличилась на 43,8% по сравнению с 2019 годом, однако в 2023 году снизилась на 6,1% по сравнению с 2022 годом.

8. Прибыль/убыток:

Компания показала отрицательные результаты в течение трех лет, зафиксировав убытки в 2018, 2020 и 2023 годах. В тоже время в 2019, 2021 и 2022 годах компания смогла выйти на прибыль. Самая большая прибыль была достигнута в 2022 году в размере 70 709,0 тыс. тенге, самый большой убыток был зафиксирован в 2020 году в сумме 42 106,0 тыс. тенге. Несмотря на положительную динамику в 2021-2022 годах, компания вновь столкнулась с убытком в 2023 году.

Для оценки эффективности компании использовали несколько ключевых показателей:

1. Коэффициент рентабельности продаж (ROS):

Рассчитывается как отношение прибыли к выручке. Этот коэффициент показывает, какая часть выручки остается в виде чистой прибыли после покрытия всех расходов.

$$2022 \text{ год} = 70\,709,0 / 307\,170,0 * 100\% = 23,1\%$$

$$2023 \text{ год} = -5\,427,0 / 288\,383,0 * 100\% = -1,9\%$$

2. Коэффициент операционной эффективности:

Показывает, насколько эффективно компания использует свои административные расходы для генерации выручки:

$$2022 \text{ год} = 307\,170,0 / 39\,778,0 = 7,7$$

$$2023 \text{ год} = 288\,383,0 / 58\,898,0 = 4,9$$

3. Коэффициент покрытия обязательств:

Для оценки, насколько краткосрочные активы компании могут покрывать краткосрочные обязательства, использовали коэффициент текущей ликвидности: $130\,641,0 / 121\,518,0 = 1,08$.

В целом, в 2023 году по сравнению с 2022 годом компания демонстрирует значительное ухудшение финансовых показателей. Снижение рентабельности и

операционной эффективности, наряду с минимальным уровнем ликвидности, свидетельствуют о возможных финансовых трудностях.

В период действия договора доверительного управления средства из бюджета на содержание столичного парка не выделялись.

В то же время, в договоре отсутствуют положения, регулирующие порядок перечисления процентов от прибыли, полученной в результате использования и владения парка и оборудования.

На основе отзывов, представленных пользователями сервиса 2ГИС, данный объект получил общую оценку – 4,5 из 5.

Пользователи отмечают положительные аспекты, такие как отличное место для отдыха, прогулки и занятия спортом, есть много развлекательных мест, игровые зоны для детей, достаточно аттракционов.

Но и жители отмечают на недостаточное количество общественных туалетов, высокие цены на отдельные аттракционы.

Нежилое помещение ул. Достык, д.13, НП 75 (Договор с правом последующего выкупа)

В соответствии с постановлением акимата города Астаны от 1 марта 2019 года №501-596 было принято решение провести конкурсные процедуры по передаче нежилого помещения для развития художественного искусства и скульптуры, общей площадью 618,4 кв.м., в черновой отделке, расположенное в многоквартирном жилом комплексе по адресу: г. Нур-Султан, Есильский р-н, ул. Достык, д.13, н.п.75, кадастровый номер: 21:320:114:1011:13:н.п.75, в доверительное управление **с правом последующего выкупа на тендерной основе.**

По результатам электронных торгов согласно протоколу от 17 сентября 2019 года №134516 победителем тендера объявлен Частное учреждение «Международный научно - образовательный центр «Астана» с ценовым предложением 204 427,5 тыс. тенге.

Далее, между Управлением активов (Учредитель) и Частным учреждением «Международный научно - образовательный центр «Астана» (Доверительный управляющий) заключен договор о передаче государственного имущества в доверительное управление с правом последующего выкупа от 26 сентября 2019 года №13580-ЭТП, на передачу нежилого помещения для развития художественного искусства и скульптуры, общей площадью 618,4 кв.м., в черновой отделке, расположенное в многоквартирном жилом комплексе по адресу: г. Нур-Султан, Есильский р-н, ул. Достык, д.13, н.п.75.

Рыночная стоимость объекта составляет 204 427,5 тыс. тенге, из которых на момент заключения Договора оплачено в качестве гарантийного взноса 30 664,1 тыс. тенге.

Одним из основных условий Договора является то, что Доверительный управляющий обязан в течение 8 месяцев с момента заключения договора доверительного управления обеспечить за счет средств доверительного управляющего (частных инвестиций) проведение ремонта объекта, с общей суммой инвестиций в размере 47 000,0 тыс. тенге, согласно проектно-сметной

документации, принятой от Учредителя. В установленном законодательством порядке ввести объект в эксплуатацию и зарегистрировать за Учредителем. В рамках работы по вводу объекта в эксплуатацию, за счет собственных средств доверительного управляющего нести все расходы, в том числе по строительно-монтажным работам, по техническому и авторскому надзору, регистрации объекта, технической инвентаризации.

Согласно Справки по Договору доверительного управления от 26 сентября 2019 года №13580-ЭТП, предоставленной Доверительным управляющим, проведен капитальный ремонт нежилого помещения на общую сумму 47 041,2 тыс. тенге с подписанием Акта приемки объекта в эксплуатацию и его регистрацией в филиале НАО «Госкорпорация Правительство для граждан» за № 002203413830 от 15.01.2021 г. и получением Сведения о собственнике от 20.01.2021 г. Кроме того, в Справке изложено, что *данный Договор является социальным проектом и не предусматривает извлечение коммерческого дохода, является составляющей образовательной деятельности в области искусства, возрождения национальных традиций, поиску молодых талантов и привлечения в столицу признанных мастеров искусства. В этой связи предусмотрены организация детской художественной студии, творческих мастерских известных деятелей изобразительного искусства, а также выставок, вернисажей, творческих вечеров, конференций, мастер-классов, организация выставок молодых художников и скульпторов, организация бесплатных экскурсий и конкурсов по художественному искусству среди школьников, организация постоянной художественной галереи с работами ведущих классических и современных казахстанских мастеров, имеющих художественную и историческую ценность, проведение мастер-классов известных мастеров художественного искусства Республики Казахстан для молодых художников, скульпторов и детей на бесплатной основе, организация выставок по дизайнерскому искусству, декоративно-прикладному искусству, графике, фотографии, современному искусству. По настоящее время предмет Договора не отчужден, в аренду третьим лицам не передавался, находится под охраной.*

Вместе с тем, по данным Управления активов, с февраля 2022 года данный объект недвижимости не эксплуатируется, в связи с самозахватом и нахождением в данном помещении других собственников Жилищно-строительный кооператив «НУРСАЯ ЮК», также имеющих документально оформленное право собственности на данное помещение.

В связи со сложившейся ситуацией, Управлением активов был инициирован иск в суд с требованиями о признании недействительной регистрации возникновения права на нежилое помещение №18А по адресу г.Нур-Султан, ул.Достык, д.13 ЖСК «НУРСАЯ ЮК», а также аннулирования записи о регистрации данного права НАО «Государственной корпорации «Правительство для граждан».

В ходе судебного разбирательства было подано несколько исков и подано апелляционных жалоб со стороны Управления активов, в которых в удовлетворении требования было отказано:

- Решение Специализированного межрайонного экономического суда г.Нур-Султан от 24 мая 2021 года №71119-21-00-2/4114;
- Решение Специализированного межрайонного экономического суда г.Нур-Султан от 8 сентября 2021 года №71119-21-00-2/5873;
- Определение Судебной коллегии по гражданским делам суда г. Нур-Султан от 24 марта 2022 года №2а-1778/2022;

Кроме этого, были поданы иски и Доверительным управляющим Частным учреждением «Международный научно - образовательный центр «Астана», в которых также было отказано в удовлетворении требования о признании незаконными действия ГУ «Департамент юстиции города Астана» по внесению в правовой кадастр записи о регистрации права частной собственности за ЖСК «Нурсая ЮК»:

- Определение специализированного межрайонного административного суда города Астаны от 04 декабря 2023 года;
- Определение Судьи судебной коллегии по административным делам суда г. Астаны от 10 января 2024 года №7199-24-00-4а/5;
- Решение специализированного межрайонного экономического суда города Астаны от 23 июля 2024 года;
- Постановление Судебной коллегии по гражданским делам суда г. Астаны от 19 сентября 2024 года №7199-24-00-2а/4623.

Отказ суда в удовлетворении исков поданных Учредителем и Доверительным управляющим на протяжении последних 3-х лет, не смогли убедить суд в обоснованности своих требований. Это может свидетельствовать о том, что правовые аргументы и представленные доказательства оказались недостаточно убедительными.

Вместе с тем, Учредителем направлено уведомление от 25 сентября 2024 года №501-04-08/764 в адрес Доверительного управляющего о необходимости возврата нежилого помещения в связи с окончанием действия Договора о доверительном управлении.

В данной ситуации, по нашему мнению, можно сделать вывод.

Доверительный управляющий выполнил свои обязательства, внося гарантийный взнос и осуществив капитальный ремонт нежилого помещения за собственные средства, что свидетельствует о его намерении добросовестно исполнить условия договора. Однако, несмотря на это, он был лишен возможности фактически использовать помещения из-за самозахвата и нахождением там других собственников, что объективно препятствовало исполнению его обязательств по договору, включая выплату оставшейся суммы за помещение. Несмотря на это, с окончанием срока действия договора он обязан вернуть помещение без возврата гарантийного взноса, не находясь фактически в нем на протяжении более 2-х лет.

Таким образом, в нарушение пункта 1.5 Договора о передаче государственного имущества в доверительное управление с правом последующего выкупа от 26 сентября 2019 года №13580-ЭТП, **Учредитель, не удостоверился, что данный объект зарегистрирован в реестре государственного имущества и не обременен правами третьих лиц, что привело к препятствию для полноценного исполнения условия договора Доверительным управляющим.**

Нежилые помещения АО «СПК «Astana» до пополнения уставного капитала (Договор до пополнения уставного капитала)

В соответствии с постановлением акимата города Астаны от 05.04.2017 года №197-558, в целях эффективного использования коммунального имущества и реализации социально-значимых проектов, оформления правоустанавливающих документов и регистрации в органах юстиции прав собственности было принято решение передать нежилые помещения **до пополнения уставного капитала в доверительное управление АО «СПК «Astana».**

На основании данного постановления заключен договор доверительного управления от 28 апреля 2017 года №6, между Управлением активов и АО «СПК «Astana» на передачу нежилых помещений общей площадью 15731,9 кв.м.

Согласно акту приема-передач от 12 мая 2017 года, АО «СПК «Astana» было передано 82 нежилых помещения, из которых по 47 отсутствовали правоустанавливающие документы или 57%.

При этом, в соответствии с подпунктом 1 пункта 5 Правил передачи государственного имущества в доверительное управление, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 16 января 2015 года № 17, уполномоченным органом возможна передача объекта в доверительное управление ***до передачи объекта в оплату уставного капитала юридических лиц.***

Однако, для передачи имущества в доверительное управление, оно должно быть зарегистрировано и иметь правоустанавливающие документы в реестре государственного имущества.

Так, согласно пункту 1 статьи 199 Закона о госимуществе в реестре государственного имущества по объекту учета государственного имущества указываются следующие сведения:

- 1) описание объекта, позволяющее его идентифицировать;
- 2) сведения о принадлежности или закреплении объекта за определенным государственным юридическим лицом, юридическим лицом с участием государства или негосударственным юридическим лицом в соответствии с договором;
- 3) балансовая стоимость объекта;
- 4) сведения о наличии обременений имущества правами третьих лиц и вид обременений;
- 5) реквизиты лиц, ответственных за содержание либо сохранность объекта;
- 6) основания возникновения и прекращения прав на объект, а в случаях обязательной регистрации прав на государственное имущество,

предусмотренной законами Республики Казахстан, - сведения о государственной регистрации объекта и (или) прав на него.

Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 200 Закона о госимуществе *(действовавший на тот период)*, данные реестра государственного имущества используются уполномоченными государственными органами Республики Казахстан при принятии решений, **связанных с управлением государственным имуществом и контролем за его сохранностью.**

Реестр государственного имущества формируется и ведется уполномоченным органом по государственному имуществу на базе данных правового кадастра, а также сведений центральных исполнительных органов по управлению земельными ресурсами, государственной статистике, обеспечению поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, регулированию и надзору за рынком ценных бумаг, защите конкуренции и ограничению монополистической деятельности и других центральных исполнительных органов, а также местных исполнительных органов в порядке, установленном уполномоченным органом по государственному имуществу, в соответствии с пунктом 3 статьи 200 Закона о госимуществе *(действовавший на тот период)*.

В соответствии со статьей 121 Закона о госимуществе, любое государственное имущество должно быть учтено в реестре государственного имущества. Для этого необходимы правоустанавливающие документы. Если таких документов нет, имущество не может быть надлежащим образом зарегистрировано, что делает его юридический статус неопределенным.

Это создает риск того, что право собственности на это имущество может быть оспорено третьими лицами, или имущество может быть использовано нецелевым образом.

К тому же, когда имущество передается в доверительное управление акционерному обществу с 100% государственным участием с целью последующего внесения его в уставной капитал, цена имущества определяется, оценщиком, действующим на основании лицензии, выданной в соответствии с законодательством Республики Казахстан, то есть определить независимую оценку имущества, в соответствии со статьей 21 Закона Республики Казахстан «Об Акционерных обществах» от 13 мая 2003 года № 415.

Таким образом, государственное имущество, прежде чем быть переданным в доверительное управление, должно быть учтено в государственном реестре, иметь подтвержденный правовой статус и быть надлежащим образом оценено.

Более того, передача объектов в доверительное управление **до пополнения уставного капитала**, скорее всего, оказалось преждевременной, из-за отсутствия правоустанавливающих документов.

Так, согласно представленным данным Управления активов, из 115 объектов, только, лишь 29 объектов или 25% были внесены в уставной капитал.

Поэтому, отсутствие правоустанавливающих документов означает, что передача такого имущества в доверительное управление осуществлена без соответствующих данных реестра государственного имущества, что в свою очередь снижает эффективность управления и контроля за сохранностью государственного имущества.

Данные действия с государственным имуществом, в том числе, с использованием государственного имущества без правоустанавливающих документов **создает следующие риски:**

- нецелевое использование имущества: поскольку имущество не имеет правоустанавливающих документов;
- недополучение потенциальных доходов;
- махинации или злоупотреблений: такими как незаконное использование объектов в личных целях, сдача их в аренду третьим лицам без надлежащего контроля или другие формы злоупотребления.

Так, согласно аудиторскому отчету Ревизионной комиссии от 17 февраля 2023 года по итогам аудита в АО «СПК «Astana» установлено следующее:

«В рамках проводимого анализа отмечается, что за период аудита 2 нежилых помещения с общей площадью 1 701,1 кв.м. заняты третьими лицами (самозахват) по адресам: район «Сарыарка», улица С.Кубрина, дом №23/1 с общей площадью 932,1 кв.м.; район «Алматы», улица Отырар, дом №18 с общей площадью 769 кв.м.. Обществом в отношении данных объектов, занятых третьими лицами, проводились/проводятся судебные-претензионные работы».

Данные объекты были переданы согласно договору доверительного управления от 6 ноября 2017 года №9.

Кроме того, в данном аудиторском отчете было изложено: *"Кроме того, согласно предоставленным аудиту документам установлено, что по договору аренды нежилого помещения от 5 марта 2020 года №03-6/36 заключенного с ОФ «Благотворительным фондом «Жан Анам» без взимания арендной платы (в рамках 10 договоров без взимания арендной платы) заключены договора аренды с третьими лицами по предоставлению части площади предоставленного нежилого помещения.*

Так, согласно договора аренды нежилого помещения без даты и номера с Индивидуальным предпринимателем (далее - ИП) «Assem Omar» ОФ «Благотворительным фондом «Жан Анам» предоставлена часть помещения площадью 106,96 кв.м. с оплатой 440,0 тыс.тенге в месяц, срок действия договора составляет с января 2022 года по декабрь 2023 года.

Аналогично, ОФ «Благотворительным фонд «Жан Анам» заключен договор аренды нежилого помещения без даты и номера на предоставление части помещения частному нотариусу Тореханову Байтак Адепханұлы площадью 13,44 кв.м. с оплатой 50,0 тыс.тенге в месяц, без указания срока действия договора. Таким образом, аудитом принято во внимание действие договора аналогично с ИП «Assem Omar», то есть с января 2022 года по декабрь 2023 года.

Таким образом, ОФ «Благотворительным фонд «Жан Анам» предоставил в субаренду третьим лицам 120,4 кв.м. или 1/5 часть предоставленного нежилого помещения.

Следовательно, ОФ «Благотворительный фонд «Жан Анам» используя коммунальное имущество предоставленное Обществом на безвозмездной основе, осуществляет коммерческую деятельность по передаче части нежилого помещения третьим лицам, так за 9 месяцев 2022 года ОФ

«Благотворительный фонд «Жан Анам» получил доход от сдачи помещений третьим лицам на общую сумму 4 410,0 тыс.тенге.

В нарушении пункта 4.4 Договора аренды нежилого помещения от 5 марта 2020 года №03-6/36 ОФ «Благотворительный фонд «Жан Анам» без согласия Общества предоставил часть имущества в субаренду, тем самым получив доход за 9 месяцев 2022 года на общую сумму 4 410,0 тыс.тенге».

При этом, согласно пункту 3 статьи 199 Закона о госимуществе, ответственность за качественное и своевременное представление сведений в реестр государственного имущества несут руководители государственных предприятий, руководители исполнительных органов акционерных обществ и товариществ с ограниченной ответственностью с участием государства.

До пополнения уставного капитала АО «СПК «Astana», были дополнительно заключены договора доверительного управления, в частности:

- Договор от 6 сентября 2017 года №9, согласно которому передано 22 нежилых помещения, с общей площадью 28 218,6 кв.м., без правоустанавливающих документов;

- Дополнительное соглашение от 16 марта 2018 года №1, согласно которому передано 1 встроенное нежилое помещение, с общей площадью 695,7 кв.м., без правоустанавливающих документов;

- Договор от 10 декабря 2019 года №8-18, согласно которому передано 1 нежилое помещение, с общей площадью 612,6 кв.м., оценочной стоимостью 249 520,6 тыс.теенге;

- Договор от 30 января 2020 года №1-20, согласно которому передано 1 помещение ресторана, с общей площадью 390 кв.м., без правоустанавливающих документов;

- Договор от 10 сентября 2020 года №11-20, согласно которому передано 5 нежилых помещений, с общей площадью 681,1 кв.м., без оценочной стоимости;

- Договор от 12 октября 2020 года №12-20, согласно которому передано 1 нежилое помещение, с общей площадью 155,0 кв.м., без правоустанавливающих документов;

- Договор от 1 февраля 2023 года №04-23, согласно которому передано 1 нежилое помещение, с общей площадью 55,8 кв.м., без оценочной стоимости;

- Договор от 29 апреля 2024 года №4-24, согласно которому передано 1 нежилое помещение, с общей площадью 334,3 кв.м., без правоустанавливающих документов.

Анализ договоров доверительного управления показал, что условиями договоров предусмотрены обязанности доверительного управляющего, в том числе:

- *предоставление Учредителю годового отчета в письменной форме до 15 января, следующего за отчетным годом;*

- *а также, предоставление отчетов о финансовом деятельности доверительного управляющего, связанного с государственным имуществом, переданное ему в доверительное управление в порядке, определенным постановлением Правительства Республики Казахстан от 4 марта 2016 года*

№130 «Об утверждении Правил и сроков представления физическими и юридическими лицами, участвующими в выполнении функций по управлению государственным имуществом, отчетов обо всех сделках имущественного характера и финансовой деятельности, связанных с государственной собственностью»» (Утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 10 августа 2023 года № 660).

Таким образом, согласно данным условиям договоров, Доверительный управляющий ежегодно предоставляет отчет о финансовой деятельности управляющей компании, а в отдельных договорах и предусматривается еще и предоставление аудиторского заключения.

При этом, отмечаем, что, финансовую отчетность рассматривает сотрудник, не обладающий соответствующей квалификацией и финансовым образованием. Это сотрудник, чьи знания в области бухгалтерского учёта и финансов крайне ограничены, что создаёт серьёзные риски для точности и достоверности отчётов.

Так, согласно должностным инструкциям руководителя отдела приватизации, аренды и доверительного управления Ли В., утвержденных приказом руководителя Управления активов и государственных закупок от 7 ноября 2022 года №53, также входит решение следующих вопросов:

- организация работы по мониторингу исполнения договорных отношений по заключенным договорам найма (аренды), доверительного управления и приватизации коммунального имущества;
- организация контроля за проведением мониторинга своевременности поступлений денежных средств в бюджет города по договорам найма (аренды), доверительного управления и приватизации коммунального имущества;
- обеспечение проверки расходов доверительных управляющих, представляемых для возмещения за счет бюджетных средств.

Квалификация согласно диплому о высшем образовании Ли В. является «юриспруденция», а также «бакалавр государственного управления».

Отсутствие базовых знаний о финансовых стандартах и методах аудита приводит к тому, что ошибки и недочёты в отчетности могут остаться незамеченными. Без квалифицированного специалиста с финансовым образованием ставит под угрозу способность своевременно выявлять проблемы, такие как неэффективное управление ресурсами или потенциальные финансовые нарушения доверительного управляющего.

При этом отмечаем, что требование о проведении ежегодного аудита финансовой отчетности доверительного управляющего Управлением активов предусмотрено только в отдельных договорах доверительного управления. Вместе с тем, в законодательстве РК отсутствует требование о необходимости проведения соответствующего аудита.

По нашему мнению, отсутствие в законодательстве РК требования об обязательном проведении ежегодного аудита финансовой отчетности доверительных управляющих является существенным недостатком, так как может приводить к рискам фальсификации отчетности доверительного управляющего и, соответственно, экономическим

потерям государства в виде не полного поступления соответствующих отчислений доли прибыли, завышения расходов бюджета на возмещение эксплуатационных расходов и потерь активов, переданных в доверительное управление.

2.3. Оценка эффективности передачи в доверительное управление объектов недвижимости и субъектов квазигосударственного сектора, находящихся в коммунальной собственности, в том числе сравнение затрат бюджета на их содержание до и после передачи.

На основании данных, предоставленных Управлением активов, проведен анализ ключевых финансово-экономических показателей, доверительных управляющих.

Таблица 2.

Информация по количеству объектов, переданных в доверительное управление

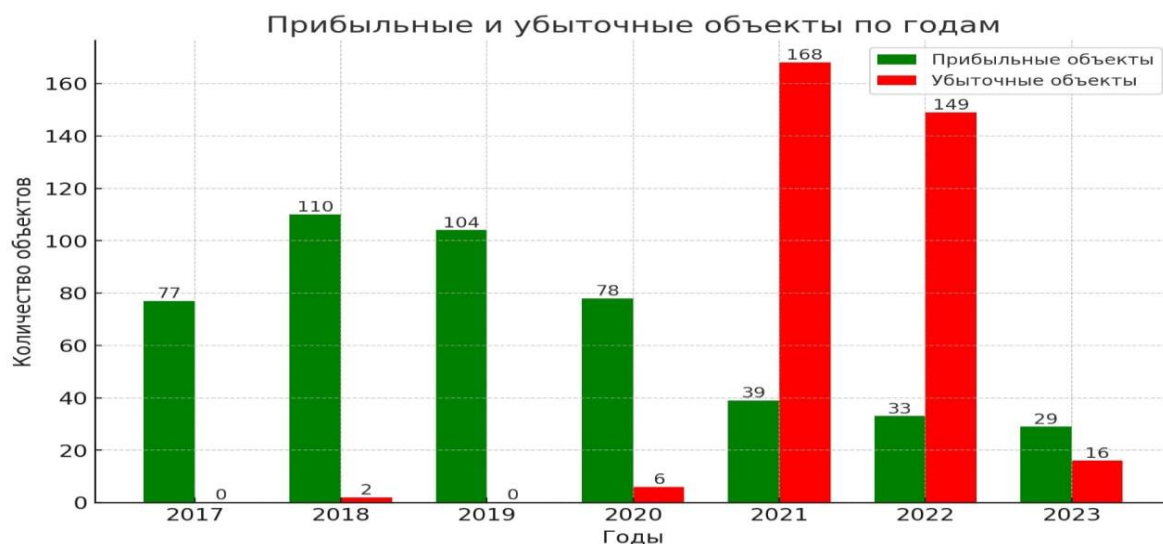
млрд.тенге

| Годы | Всего | | Без права выкупа | | С правом выкупа | | До пополнения уставного капитала | |
|-------|--------|---------|------------------|--------|-----------------|-------|----------------------------------|---------|
| | Кол-во | Сумма | Кол-во | Сумма | Кол-во | Сумма | Кол-во | Сумма |
| 2017 | 77 | - | - | - | - | - | 77 | - |
| 2018 | 112 | 2,593 | 2 | 0,893 | - | - | 110 | 1,7 |
| 2019 | 104 | - | - | - | - | - | 104 | - |
| 2020 | 84 | 90,22 | 4 | 66,7 | 1 | 0,176 | 79 | 23,344 |
| 2021 | 207 | 10,879 | 1 | 0,016 | 1 | 0,123 | 205 | 10,74 |
| 2022 | 182 | 25,1 | 1 | 2,7 | - | - | 181 | 22,4 |
| 2023 | 45 | 256,658 | 3 | 0,325 | - | - | 42 | 256,333 |
| 2024 | 9 | 177,372 | 2 | 0,172 | 1 | 3,9 | 6 | 173,3 |
| Итого | 820 | 562,822 | 13 | 70,806 | 3 | 4,199 | 804 | 487,817 |

В таблице 2 представлена информация о количестве объектов, переданных в доверительное управление за период с 2017 по 2024 годы. В таблице указано общее количество и сумма объектов, переданных с правом и без права выкупа, а также объектов, поступивших для пополнения уставного капитала. За весь период было передано 820 объектов общей суммой 562,822 млрд. тенге, из которых: 13 объектов без права выкупа на общую сумму 70,806 млрд.тенге, 2 объекта находится на стадии выкупа на общую сумму 4,023 млрд.тенге., из 3-х выставленных объектов к выкупу и 804 объекта до пополнения уставного капитала на общую сумму 487,817 млрд. тенге.

Диаграмма 1.

Финансовая эффективность доверительного управляющего



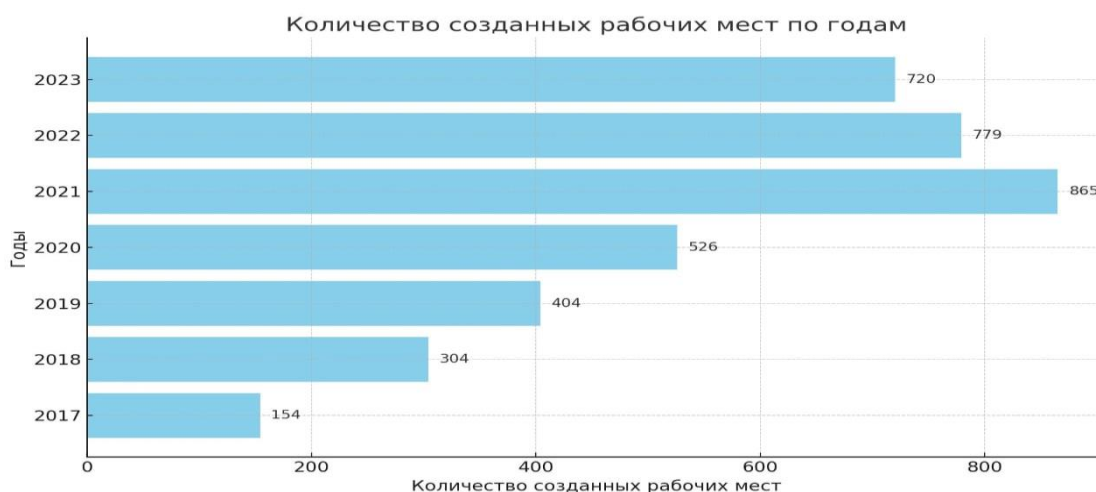
Анализ диаграммы 1 показывает следующие тенденции:

Начиная с 2020 года, число прибыльных объектов стало стремительно снижаться, что особенно заметно в 2021 году, когда прибыльных объектов стало лишь 39, а к 2023 году их число сократилось до 29. В то время как в 2017–2019 годах количество убыточных объектов было минимальным. В 2021 году доля убыточных объектов достигла максимума (168 объектов), после чего наблюдается некоторое сокращение в 2022 году, резкое сокращение 2023 году.

В целом, с 2020 года наблюдается существенное ухудшение финансовой эффективности доверительного управления, выражающееся в снижении числа прибыльных объектов и увеличении убыточных.

Рассмотрим количество созданных рабочих мест за период доверительного управления.

Диаграмма 2

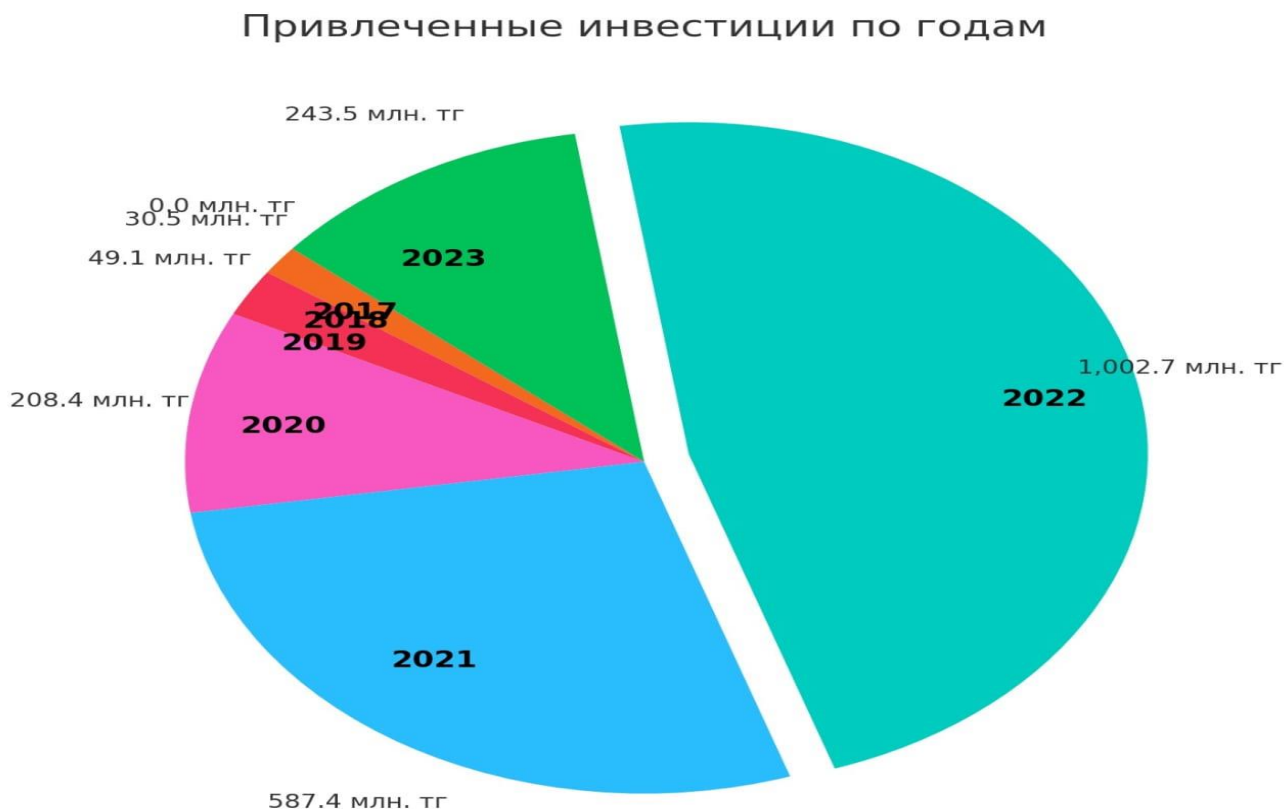


На диаграмме 2 видно, что количество созданных рабочих мест в рамках доверительного управления значительно увеличилось с 2017 по 2021 год, достигнув своего максимума в 2021 году (865 рабочих мест). После этого наблюдается небольшое снижение: в 2022 году было создано 779 рабочих мест, а в 2023 — 720. Тем не менее, даже с этим снижением, показатели остаются

значительно выше, чем в первые годы (2017–2019), что может свидетельствовать о росте эффективности и масштабов доверительного управления в последние годы.

Проведем анализ привлеченных инвестиций за прошедший период Доверительного управления.

Диаграмма 3



В целом, анализ привлеченных инвестиций в доверительном управлении за период с 2017 по 2023 год показывает стабильный рост интереса инвесторов, который достигает пика в 2022 году. Наибольший объем инвестиций приходится именно на этот год — 1 002,7 млн. тенге, что составляет почти половину (47,3%) от общего объема за весь период. После рекордного 2022 года, объем инвестиций в 2023 году снизился до 243,5 млн. тенге, что составляет 11,5% от общего объема. Несмотря на это снижение, уровень инвестиций остается значительно выше по сравнению с первыми годами рассматриваемого периода, что подтверждает общую положительную динамику.

Таким образом, с течением времени наблюдается рост привлекательности проектов доверительного управления. Это может быть связано с повышением доверия со стороны инвесторов.

Таблица 3.

Расходы, произведенные в рамках доверительного управления

млн.тенге

| Годы | Расходы | | Удельный вес возмещаемых расходов (%) | Сумма, полученная государством в виде % от прибыли | Удельный вес полученной суммы государством от возмещаемых расходов (%) |
|------|----------|--|---------------------------------------|--|--|
| | Всего | из них: возмещаемые расходы государством | | | |
| 2017 | - | - | - | - | - |
| 2018 | 500,6 | - | - | 8,7 | - |
| 2019 | 832,3 | - | - | 58,4 | - |
| 2020 | 3 260,0 | 1 759,5 | 54,0 | 51,6 | 2,9 |
| 2021 | 8 076,7 | 3 472,2 | 43,0 | 25,5 | 0,7 |
| 2022 | 11 282,8 | 3 314,0 | 29,4 | 62,7 | 1,9 |
| 2023 | 9 544,2 | 3 135,0 | 32,8 | 109,9 | 3,5 |

Как видно из таблицы 3, в рамках доверительного управления значительные суммы расходов компенсируются государством, однако доходы, получаемые государством в виде процента от прибыли, остаются относительно небольшими.

В 2020 году удельный вес возмещаемых расходов составил 54%, однако в последующие годы он снизился, достигнув 29,4% в 2022 году и увеличился до 32,8% в 2023 году,

Общие расходы выросли с 500,6 млн.тенге в 2018 году до 9 544,2 млн.тенге в 2023 году, в связи с ростом количества переданных объектов.

Суммы, полученные государством от прибыли, кажутся несоразмерными относительно значительных расходов. Например, в 2020 году государство получило 51,6 млн.тенге от прибыли, что составляет лишь 2,9% от возмещенных расходов. В 2021 году эта сумма уменьшилась до 25,5 млн.тенге (0,7%), а в 2022 и 2023 годах, несмотря на увеличение общей суммы, процент полученного дохода оставался низким – 1,9% и 3,5% соответственно. Таким образом, с 2020 года государство начало компенсировать значительную часть расходов, связанных с управлением объектами.

При этом, львиная доля, а именно более 95% возмещаемых расходов приходится на 3 спортивных объекта: Многофункциональный ледовый дворец «Барыс-Арена», Футбольный стадион «Астана-Арена» и Ледовый дворец «Алау».

Рассмотрим более подробно доходную и расходную часть этих 3-х объектов, а также проанализируем, действительно ли так выгодно государству была эта передача в доверительное управление по нашему мнению.

Как ранее было отмечено (на стр.20), Доверительный управляющий, в лице ТОО «Mtex management», вправе на компенсацию эксплуатационных затрат за счет местного бюджета и не должно превышать 3 млрд.тенге в год.

Кроме того, доверительный управляющий за счет собственных средств осуществляет капитальные затраты, которые в последующем подлежат

компенсации через механизм возмещения расходов, на усмотрение уполномоченной комиссии.

Согласно представленным данным Управления активов, на возмещение эксплуатационных расходов и капитальных затрат за период 2020-2023 годы потрачено за счет местного бюджета сумма в размере **11 031,5 млн.тенге**, из них:

на эксплуатационные расходы на общую сумму 10 487,0 млн.тенге, в том числе: за 2020 год - 1 510,3 млн.тенге, за 2021 год – 2 999,7 млн.тенге, за 2022 год – 2 984,3 млн.тенге, за 2023 год – 2 992,7 млн.тенге;

на возмещение капитальных затрат на общую сумму 544,5 млн.тенге, в том числе: за 2021 год – 302,5 млн.тенге, за 2022 год – 189,7 млн.тенге, за 2023 год – 52,3 млн.тенге.

При этом, согласно условиям договора, компанией в бюджет перечислено 10% от прибыли, полученной в результате использования и владением спортивными объектами: общая сумма перечисления составила 75,9 млн.тенге, включая: за 2020 год – 25,9 млн.тенге, за 2021 год – 3,5 млн.тенге, за 2022 год – 22,9 млн.тенге, за 2023 год – 23,6 млн.тенге.

Несмотря на значительные вливания со стороны государства ежегодно в размере 3 млрд.тенге на покрытие эксплуатационных затрат доверительного управляющего, экономическая выгода бюджета выглядит крайне сомнительной. Ведь при таких затратах, государство получает обратно ежегодно лишь скромные в пределах 25 млн.тенге, в виде процента от прибыли или 0,8%.

Ситуация вызывает вопросы о целесообразности подобного подхода: государство фактически финансирует основные расходы компании, но взамен получает мизерные суммы. Подобная схема, на наш взгляд, выгодна лишь для компании, которая за счет государственного имущества получает прибыль.

Так, за период доверительного управления, компания ТОО «Mtex management», получила прибыль в размере 757,4 млн.тенге, в том числе: за 2020 год – 258,6 млн.тенге, за 2021 год – 34,6 млн.тенге, за 2022 год – 228,7 млн.тенге, за 2023 год – 235,5 млн.тенге.

Теряется сама суть концепции доверительного управления, в интересах выгодоприобретателя, то есть государства.

Напомним, что в соответствии с пунктом 5 статьи 75 Закона о госимуществе, выгодоприобретателем по договору доверительного управления государственным имуществом является Республика Казахстан или административно-территориальная единица, в нашем случае это Акимат города Астаны.

Более того, если посмотреть доходную часть компании Доверительного управляющего, можно и увидеть, что и эту существенную часть дохода поступает за счет бюджетных средств, от государственных спортивных школ в виде аренды, а также от возмещения эксплуатационных расходов и капитальных затрат.

Таблица 4.

Структура доходной части

млн.тенге

| | 2021 год | 2022 год | 2023 год |
|--|----------|----------|----------|
|--|----------|----------|----------|

| | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Всего | 4 704,9 | 4 965,5 | 5 146,8 |
| Бюджетные средства, из них: | 3 830,9 | 3 802,0 | 3 627,1 |
| в виде возмещения эксплуатационных расходов и кап.затрат | 3 301,5 | 3 174,0 | 3 045,0 |
| в виде аренды зала от ГККП, школ и т.д. | 529,4 | 628,0 | 582,1 |
| ХК Барыс | 500,0 | 400,0 | 600,0 |
| Коммерческие доходы | 374,0 | 763,5 | 919,7 |
| Удельный вес коммерческих доходов | 8,0 | 15,0 | 18,0 |

На основании таблицы 4 можно сделать вывод, что доходы от коммерческой деятельности составляют небольшую долю в общей структуре доходов. Несмотря на незначительное увеличение удельного веса коммерческих доходов с 8% в 2021 году до 18% в 2023 году, их абсолютное значение по-прежнему остается весьма скромным. Поскольку 2021 год был потпандемийным, сопоставление ее оборотов с ним не представляется целесообразным. В 2023 году коммерческие доходы составили всего 919,7 млн.тенге, что на фоне значительных поступлений в виде возмещаемых эксплуатационных расходов и капитальных затрат, а также аренды залов государственными спортивными учреждениями (3 627,1 млн.тенге) указывает на сильную зависимость от государственных средств и ограниченную долю коммерческих источников в общей структуре доходов.

Таким образом, разницы между содержанием данных объектов за счет государственных средств и их передачей в доверительное управление, по нашему мнению, нет.

Кроме того, компания ТОО «Mtex management» управляет тремя значимыми спортивными объектами, имеющими стратегическое значение для столицы, и занимает монопольное положение в своей сфере, предоставляя уникальные услуги, что играет ключевую роль в развитии спорта, особенно для финансируемых государством спортивных школ. При этом, на наш взгляд, управление данными спортивными объектами разными доверительными управляющими может дать **следующие преимущества:**

1. Конкуренция между управляющими компаниями:

Передача каждого объекта разной компании создаёт условия для конкуренции. Компании будут стремиться улучшить свои результаты, чтобы получить выгоду от управления объектами, что может привести к повышению качества услуг и снижению затрат.

Конкуренция стимулирует управляющие компании искать инновационные решения для улучшения своей работы, что может привести к более эффективному управлению объектами.

2. Снижение риска зависимости от одной компании:

Когда один оператор управляет сразу несколькими объектами, это создает риск неэффективного использования ресурсов или зависимости от успеха одной

компании. Распределение рисков делает проект менее уязвимым от провалов одной управляющей компании и повышает вероятность успеха.

3. Различные подходы к управлению объектами:

Разные компании могут предложить различные бизнес-модели и подходы к управлению. Это может включать внедрение разных коммерческих моделей или подходов к снижению затрат. В итоге можно будет определить, какие методы наиболее эффективны для каждого конкретного объекта. Разнообразие в подходах управления даёт возможность сравнить эффективность разных стратегий и выбрать лучшие практики для других объектов в будущем.

4. Более прозрачное распределение прибыли:

В случае передачи объектов в управление разным компаниям будет легче отслеживать их финансовые показатели, что обеспечит более прозрачное распределение прибыли. Чёткое понимание доходов и расходов по каждому объекту даст государству возможность принимать более обоснованные решения в будущем.

5. Привлечение специализированных управляющих компаний:

Каждый из объектов может требовать разного уровня знаний и опыта в управлении. Спортивные объекты, например, могут требовать знаний в области спортивного маркетинга, управления мероприятиями и т.д. Разные компании могут иметь разную специализацию, что повысит качество управления каждым отдельным объектом.

Таким образом, проведение тендера на передачу объектов в доверительное управление разным компаниям может повысить эффективность управления, стимулировать конкуренцию и снизить риски. Это даст государству больше возможностей для получения прибыли и обеспечит более устойчивую работу спортивных объектов.

Для проведения полноценного анализа расходов на содержание спортивных объектов до и после передачи в доверительное управление необходимо наличие полной и детализированной информации. На данный момент предоставлены планы развития только по Ледовому дворцу «Алау» за период 2016–2018 годов и Футбольному стадиону «Астана-Арена» за 2018–2019 годы, однако данные по Многофункциональному ледовому дворцу «Барыс-Арена» отсутствуют. Кроме того, в предоставленных данных отсутствует расшифровка по конкретным видам расходов, что не позволяет точно отследить динамику затрат. Таким образом, ввиду неполноты и фрагментарности информации, сопоставление текущих и прошлых расходов будет некорректным и может привести к искажению результатов анализа.

Вместе с тем, по ряду эксплуатационных (возмещаемых) расходов выявлены расхождения между сводной таблицей эксплуатационных расходов, предоставляемых государству к возмещению и финансовым отчетом ТОО «Mtex management». Результаты представлены в таблице 5.

Таблица 5

млн.тенге

| Наименование | 2021 год | 2022 год | 2023 год | Всего |
|--------------|----------|----------|----------|-------|
|--------------|----------|----------|----------|-------|

| | По свод табл. | По фин.о тч | Раз- ца | По свод табл. | По фин.от ч | Раз-ца | По свод табл. | По фин.от ч | Раз-ца | |
|---|---------------------|-------------------|------------|------------------|-------------------|--------|---------------------|-------------------|--------|--------|
| Услуги по уборке прилегающей территории в летний период | 31,9 | 23,9 | 8,0 | - | - | - | - | - | - | 8,0 |
| Дизельное топливо | - | - | - | 608,80 | 481,87 | 126,93 | 506,89 | 490,14 | 16,75 | 143,68 |
| Услуги комплексного клининга | - | - | - | - | - | - | 372,88 | 364,51 | 8,37 | 8,37 |
| Услуги по проведению технического обслуживания и ремонта рентген-телевизионного досмотрового оборудования | - | - | - | 11,39 | 5,02 | 6,37 | - | - | - | 6,37 |

Так, согласно сводной таблице 5 эксплуатационных расходов за 2021 год, услуги по уборке прилегающей территории в летний период составили 31,9 млн.тенге, в то время как в финансовом отчете в разделе себестоимости реализованной продукции и оказанных услуг указано 23,9 млн.тенге, то есть завышена на 8,0 млн.тенге.

Также, расходы на дизельное топливо за 2022 год составили – 608,8 млн.тенге, в то время как в финансовом отчете в разделе себестоимости реализованной продукции и оказанных услуг указано 481,87 млн.тенге, что составляет разницу в 126,93 млн.тенге.

Подобные расхождения могут свидетельствовать о завышении расходов предъявляемые к возмещению.

Кроме того, проведен анализ сумм эксплуатационных расходов предъявленные к возмещению за период 2022-2023 годы, который показал значительные отличия сумм расходов по отдельным годам относительно предыдущего года. 2021 год не был взят в расчет так, как относится к постпандемийному периоду.

Таблица 6
млн.тенге

| Наименование | 2022 год | 2023 год | Разница | |
|-------------------------------------|----------|----------|---------|-------|
| | | | +/- | % |
| Электроэнергия | 552,29 | 630,98 | 78,69 | 114,2 |
| Отопление | 80,34 | 54,25 | -26,09 | 67,5 |
| Дизельное топливо | 608,8 | 506,89 | -101,91 | 83,2 |
| Услуга комплексного клининга зданий | 299,6 | 372,8 | 73,2 | 124,4 |
| Услуги охраны объекта | 177,28 | 141,83 | -35,45 | 80,0 |

| | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Услуги по уборке прилегающей территории в летний период | 24,92 | 51,54 | 26,62 | 206,8 |
| Услуги по уходу за насаждениями и растениями на прилегающей территории здания | 13,73 | 21,01 | 7,28 | 153,0 |
| Услуги по разморозке, покраске, разметки ледового массива | 32,1 | 58,1 | 26,0 | 181,0 |
| Услуга по замеру освещенности футбольного поля | 0,84 | 7,0 | 6,16 | 833,3 |

Так, затраты по уборке прилегающей территории в летний период за 2022 год составили на сумму 24,92 млн.тенге, а в 2023 году сумма выросла до 51,54 млн.тенге, что на 26,62 млн.тенге больше или рост составил на 106,8%.

Также, затраты по разморозке, покраске, разметки ледового массива за 2022 год составили на сумму 32,1 млн.тенге, а в 2023 году сумма выросла до 58,1 млн.тенге, что на 26,0 млн.тенге больше или рост составил на 81,0%.

Расходы на отопление наоборот сократились. Так, за 2022 год расходы составили на сумму 80,34 млн.тенге, а в 2023 году сумма уменьшилась до 54,25 млн.тенге, что на 26,09 млн.тенге меньше или снижение составило на 32,5%.

На основании данных финансовой отчетности провели анализ структуры выручки и затрат компании, а также провели оценку ключевых показателей деятельности компании за 2022-2023 годы.

Таблица 7.

**Финансовые показатели и структура затрат
за 2022-2023 годы**

| | млн.тенге | |
|--|-----------------|-----------------|
| Наименование | 2022 год | 2023 год |
| Выручка, из них: | 4 965,5 | 5 146,8 |
| <i>возмещаемые государством эксплуатационные затраты</i> | <i>2 984,3</i> | <i>2 992,7</i> |
| <i>возмещаемые государством капитальные затраты</i> | <i>189,7</i> | <i>52,3</i> |
| <i>Коммерческие доходы</i> | <i>1 791,5</i> | <i>2 101,8</i> |
| Затраты, из них: | 3 841,7 | 4 076,0 |
| <i>Эксплуатационные расходы государства</i> | <i>2 984,3</i> | <i>2 992,7</i> |
| <i>расходы за счет собственных средств</i> | <i>567,0</i> | <i>1 031,0</i> |
| <i>расходы государством на капитальные затраты</i> | <i>189,7</i> | <i>52,3</i> |
| Прибыль | 228,7 | 235,5 |
| Активы | 651,6 | 915,7 |
| Обязательства | 158,8 | 210,1 |
| Собственный капитал | 492,8 | 705,6 |

1) Структура выручки:

Возмещаемые. государством в виде эксплуатационных расходов

2022 год: $2\,984,3 / 4\,965,5 * 100 = 60,1\%$;

2023 год: $2\,992,7 / 5\,146,8 * 100 = 58,1\%$;

Коммерческие доходы

2022 год: $1\,791,5 / 4\,965,5 * 100 = 36,1\%$;

2023 год: $2\,101,8 / 5\,146,8 * 100 = 40,8\%$.

Значительная часть выручки продолжает поступать в виде возмещаемых эксплуатационных расходов, более 58%.

2) Структура затрат:

Эксплуатационные затраты, подлежащие возмещению государством

2022 год: $2\,984,3 / 3\,841,7 * 100 = 77,7\%$;

2023 год: $2\,992,7 / 4\,076,0 * 100 = 73,4\%$;

Расходы за счет собственных средств

2022 год: $567,0 / 4\,965,5 * 100 = 11,4\%$;

2023 год: $1\,031,0 / 5\,146,8 * 100 = 20,0\%$.

Рост расходов за счет собственных средств с 11,4% до 20,0%, увеличивая долю собственных средств в финансировании деятельности, но в тоже время доля затрат за счет государства очень большая, более 70%.

3) Рентабельность компании:

2022 год: $228,7 / 4\,965,5 * 100 = 4,6$;

2023 год: $235,5 / 5\,146,8 * 100 = 4,6$.

Несмотря на рост затрат и незначительное увеличение выручки, рентабельность компании осталась на том же уровне, что свидетельствует о сбалансированности затратной части и доходов.

4) Коэффициент текущей ликвидности:

2022 год: $651,6 / 158,8 * 100 = 4,1$;

2023 год: $915,7 / 210,1 * 100 = 4,4$.

Коэффициент текущей ликвидности выше 1, что свидетельствует о хорошей способности компании покрывать краткосрочные обязательства за счет текущих активов. Рост собственного капитала также указывает на улучшение финансовой устойчивости.

Таким образом, компания демонстрирует устойчивый рост выручки и стабильную рентабельность, финансовая устойчивость и ликвидность компании находятся на высоком уровне.

Вместе с тем, стоит отметить, что без возмещаемых затрат государством, компания была бы убыточной, с серьезным снижением выручки и повышенной затратной нагрузкой. Это указывает на сильную зависимость бизнеса от государственной поддержки.

Кроме того, установлены скрытые экономические потери бюджета, а также признаки аффилированности компаний, через передачу помещений в субаренду для последующего вывода средств.

Так, согласно представленной информации, на основании подпункта 53 пункта 3 статьи 39 Закона Республики Казахстан от 4 декабря 2015 года «О государственных закупках», способом из одного источника, путем прямого

заключения договора был заключен договор о государственных закупках услуг от 23 июня 2021 года №03-10/52, между КГУ «Дирекция развития спорта по олимпийским видам акимата города Нур-Султан» (далее – *Дирекция развития спорта*) и ТОО «Sport Projects» за аренду зала для баскетбола и волейбола с общей суммой 15 000,0 тыс.тенге.

Согласно приложению №1 к Договору от 23 июня 2021 года №03-10/52 срок аренды указан 3 месяца, то есть по 5 000,0 тыс.тенге в месяц.

Также, на основании подпункта 53 пункта 3 статьи 39 Закона Республики Казахстан от 4 декабря 2015 года «О государственных закупках», способом из одного источника, путем прямого заключения договора был заключен договор о государственных закупках услуг от 26 ноября 2021 года №03-10/66, между Дирекцией развития спорта и ТОО «Sport Projects», за аренду футбольного, волейбольного, баскетбольного поля с общей суммой 21 734,0 тыс.тенге.

Согласно приложению №1 к Договору от 26 ноября 2021 года №03-10/66 срок аренды указан 3 месяца, то есть по 7 244,7 тыс.тенге в месяц.

Вместе с тем, согласно информации представленной Управлением активов, ТОО «Sport Projects» арендует универсальный зал у Доверительного управляющего в лице компании ТОО «Mtex management» за **750,0 тыс.тенге в месяц**, что составляет **9 000,0 тыс.тенге в год**.

То есть разница, между арендой ТОО «Sport Projects» в сумме 750,0 тыс.тенге в месяц и субарендой Дирекцией развития спорта в сумме 5 000,0 тыс.тенге в месяц, колоссальна, более **4 250,0 тыс.тенге** или более в 6 раз выше.

Также, на основании подпункта 53 пункта 3 статьи 39 Закона Республики Казахстан от 4 декабря 2015 года «О государственных закупках», способом из одного источника, путем прямого заключения договора был заключен договор о государственных закупках услуг от 8 июня 2022 года №04-35/27, между Дирекцией развития спорта и ТОО «Sport Projects», за аренду поля для регби, волейбола, баскетбола с общей суммой 29 450,0 тыс.тенге.

В последующем, было заключено дополнительное соглашение от 20 октября 2022 года №04-35/27-1, сумма договора было увеличено до 36 812,5 тыс.тенге.

Согласно приложению №1 к дополнительному соглашению от 20 октября 2022 года №04-35/27-1, срок аренды указан 5 месяцев, то есть по 7 362,5 тыс.тенге в месяц.

При этом, согласно пункту 27 Договора доверительного управления государственным имуществом от 29 июня 2020 года №19086-ЭТП, Доверительный управляющий обязан предоставлять льготы для посещения спортивных секций; дети до 7 лет – бесплатно, дети-школьники из многодетных семей – бесплатно и **предоставлять подведомственным акимату детским-юношеским спортивным школам скидки на оплату аренды**.

То есть, Дирекция развития спорта могла бы заключить договор аренды напрямую непосредственно владеющим и управляющим данным зданием у Доверительного управляющего, при этом претендовало бы на скидку, а не переплачивая за субарендатора через посредника, в лице компании ТОО «Sport Projects».

Таким образом, в нарушение подпункта 1 статьи 4 Закона Республики Казахстан от 4 декабря 2015 года «О государственных закупках», **заключение Дирекцией развития спорта вышеуказанных договоров о государственных закупках не соответствует принципу оптимального и эффективного расходования денег**, используемых для государственных закупок, что привело к экономическим потерям бюджетных средств на общую 65 296,0 сумму в 2021 году в пределах **32 234,0 тыс.тенге**, а в 2022 году в пределах **33 062,5 тыс.тенге**.

Согласно данным о первичной регистрации, компания ТОО «Sport Projects» была зарегистрирована 18.09.2020 года по адресу: г.Нур-Султан, район Есиль, пр. Кабанбай Батыра, 47, в том же здании, где расположен спортивный объект «Алау». Регистрация компании была произведена в тот же период, когда данный объект был передан в доверительное управление.

Компания ТОО «Sport Projects» имеет код ОКЭД 68 202, что соответствует деятельности по аренде (субаренда) и эксплуатации арендованной недвижимости.

В соответствии с пунктом 7 Правил и сроков представления физическими и юридическими лицами, участвующими в выполнении функций по управлению государственным имуществом, отчетов обо всех сделках имущественного характера и финансовой деятельности, связанных с государственной собственностью, утвержденные постановлением Правительства Республики Казахстан от 4 марта 2016 года № 130 (*далее – Правила предоставления отчетов, утратили силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 10 августа 2023 года № 660*), Доверительный управляющий предоставляет Отчет обо всех сделках имущественного характера, связанных с государственной собственностью, в том числе по виду сделки – Субаренда.

В нарушение пункта 7 Правил предоставления отчетов ТОО «Mtex management» не предоставлен Отчет обо всех сделках имущественного характера, связанных с государственной собственностью, в том числе по виду сделки – Субаренда.

Таким образом, по нашему мнению, описанные факты могут свидетельствовать о признаках аффилированности компаний ТОО «Sport Projects» и ТОО «Mtex management», при которых возможные доходы Доверительного управляющего, выводятся, путем передачи помещений в «скрытую» субаренды.

Подобные факты могут быть не единичны.

В целом, передача государственного имущества в доверительное управление является потенциально эффективным механизмом, способствующим привлечению частного капитала и снижению бюджетной нагрузки. Однако выявленные проблемы и недостатки показывают, что для достижения этих целей требуется дальнейшее совершенствование нормативной базы, усиление

контроля за выполнением обязательств и обеспечение независимости аудиторского контроля.

III. РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ

3.1. Выводы по результатам экспертно-аналитического мероприятия:

1) В международной практике (США, Великобритания, Сингапур, Китай) механизм доверительного управления активно применяется для улучшения качества управления государственным имуществом, привлечения инвестиций и повышения экономической эффективности. Опыт этих стран показывает, что доверительное управление может способствовать улучшению инфраструктуры, сохранению и увеличению стоимости государственных активов.

2) В Казахстане существует достаточно развитая правовая основа для доверительного управления, однако присутствуют пробелы и недостатки. Они касаются критериев отбора управляющих, методологии оценки эффективности, сложностей с расторжением договоров при нарушении их условий.

3) За последние 7 лет в доверительное управление было передано значительное количество объектов. Однако некоторые объекты показали неудовлетворительные результаты, как, например:

- спортивные объекты МЛД «Барыс-Арена», Футбольного стадиона «Астана-Арена» и Ледового дворца «Алау» (Доверительный управляющий ТОО «Mtex management»):

При передаче объектов у компании отсутствовал опыта работы;

Доверительный управляющий самостоятельно выбирает и оплачивает услуги аудиторской организации за счет собственных средств. Это создает потенциальный риск того, что управляющий может вступить в сговор с аудиторской компанией с целью манипуляций или фальсификации финансовой отчетности;

Коммерческие доходы составляют малую долю, большая часть поступлений зависит от бюджетного финансирования, что подчеркивает слабую самостоятельность компании;

Несмотря на значительные государственные вливания для покрытия эксплуатационных затрат доверительного управляющего, бюджет получает крайне низкую отдачу, составляющую лишь 0,8% от прибыли. Такая схема кажется выгодной только для компании, которая извлекает прибыль за счет государственного имущества, что ставит под сомнение эффективность и целесообразность доверительного управления в интересах государства;

Выявлены расхождение между сводной таблицей эксплуатационных расходов, предоставляемых государству к возмещению и финансовым отчетом компании;

Установлены скрытые экономические потери бюджета, а также признаки аффилированности компаний, через передачу помещений в субаренду для последующего вывода средств. Так, заключение договоров на аренду объектов, переданных в доверительное управление ТОО «Mtex management» с посредником (ТОО «Sport Projects») привело к значительным экономическим потерям бюджета из-за завышенной стоимости аренды на общую сумму **65 296,0**

тыс. тенге: в 2021 году в пределах 32 234,0 тыс. тенге, а в 2022 году в пределах 33 062,5 тыс. тенге.

При этом, отмечаем, что компания ТОО «Mtex management» управляет тремя значимыми спортивными объектами, имеющими стратегическое значение для столицы, и занимает монопольное положение в своей сфере, предоставляя уникальные услуги, что играет ключевую роль в развитии спорта, особенно для финансируемых государством спортивных школ. На наш взгляд, управление данными спортивными объектами разными доверительными управляющими может дать определенные преимущества.

- по парку «Жерұйық», где доверительный управляющий ТОО «INVESTMENT & INNOVATION GROUP» не выполнил ряд обязательств в соответствии с Договором по поддержанию парка;

- в случае с Центральным парком наблюдаются высокие операционные расходы, ухудшение рентабельности и низкая ликвидность. Компания ТОО «Magic Park Astana» на протяжении 3-х лет показывает отрицательные результаты, при этом, отсутствует в договоре положения, регулирующие порядок перечисления процентов от прибыли, полученной в результате использования и владением парка и оборудования;

- наличие объектов, переданных в доверительное управление на пополнение уставного капитала без правоустанавливающих документов (как в случае с АО «СПК Astana»), создает правовые и финансовые риски. Это может привести к нецелевому использованию имущества и даже потерям для государства, а также много объектов, которые не пользуются спросом (*неликвидные объекты – технические этажи, подвалы, цокольные этажи*), стоят пустующие.

- в случае с нежилым помещением ул. Достык, д. 13, НП 75, передан в доверительное управление с правом выкупа Частному учреждению «Международный научно - образовательный центр «Астана» с ценовым предложением 204 427,5 тыс.тенге. Но в связи с тем, что данный объект был обременен правами третьих лиц, сделка не состоялась. При этом, Частное учреждение «Международный научно - образовательный центр «Астана» провела капитальный ремонт на сумму 47 041,2 тыс.тенге и оплатила гарантийный взнос в сумме 30 664,1 тыс.тенге.

4) Оценка объектов со стороны населения по отзывам в сервисах, таких как 2ГИС, показывает, что пользователи часто недовольны уровнем обслуживания. Это создает риск ухудшения репутации государственных объектов.

3.2. Рекомендации по результатам экспертно-аналитического мероприятия:

ГУ «Управление активов и государственных закупок города Астаны»:

1. В срок до **20 января 2025** года утвердить план мероприятий по реализации рекомендаций ЭАМ «Оценка эффективности передачи в доверительное управление объектов недвижимости и субъектов квазигосударственного сектора, находящихся в коммунальной собственности» с указанием сроков исполнения, в том числе:

1) Обмен опытом с международными партнерами, в сфере доверительного управления. Такой подход позволит адаптировать проверенные модели и подходы для более эффективного управления государственными активами;

2) Определение учредителем доверительного управления государственным имуществом организации для осуществления независимого аудита доверительных управляющих в целях исключения конфликта интересов *(аудит должен инициироваться и контролироваться учредителем государственного имущества (государственным органом), а не самим доверительным управляющим)*.

3) Разработка системы стимулирования для управляющих компаний. Введение мотивационной системы для управляющих компаний, привязывающей вознаграждение к выполнению ключевых показателей эффективности (KPI) (улучшение инфраструктуры, рост доходов и развитие объекта и т.п.). Это может включать как повышенный % от чистой прибыли за достижение целей, так и снижением его, за невыполнение обязательств, что стимулирует компании к улучшению результатов. При необходимости внести соответствующие предложения по изменению законодательства или заключить дополнительные соглашения к договорам доверительного управления с соответствующими изменениями;

4) Организация семинаров по обмену опытом с сотрудниками управляющих компаний по управлению государственным имуществом, повышению операционной эффективности и внедрению лучших международных практик доверительного управления;

5) предусмотреть в условиях договоров доверительного управления предоставление дополнительной отчетности по социально-экономическим показателям *(в дополнение к отчетности, предусмотренной Правилами передачи госимущества, в т.ч по объемам инвестиций, созданным рабочим местам и т.д.)*;

6) Отработать с балансодержателями вопросы усиления контроля за сохранностью государственного имущества путем плановых проверок и регулярного мониторинга его использования;

7) Принять меры по исключению практики передачи нескольких крупных объектов в доверительное управление одному доверительному управляющему, в том числе путем исключения проведения тендера по нескольким крупным отдельным объектам как по единому комплексу.

2. В срок до 20 февраля 2025 года инициировать внесение соответствующих поправок в законодательство РК с целью устранения его недостатков и пробелов в части:

1) разработки единых критериев отбора управляющих: рекомендуется внедрить более детализированные критерии отбора доверительных управляющих с целью минимизации коррупционных рисков и повышения качества управления. Эти критерии должны включать требования к опыту, финансовой устойчивости и репутации управляющих компаний;

2) упрощения и повышения прозрачности процесса расторжения договоров: для оперативного реагирования на нарушения со стороны управляющих рекомендуется упростить процедуры расторжения договоров

доверительного управления. Это позволит государству быстрее принимать меры в случае неэффективного или недобросовестного управления;

3) создания методологии оценки эффективности, в рамках доверительного управления: Разработка стандартизированной методологии для оценки эффективности доверительного управления позволит повысить прозрачность и объективность оценки деятельности управляющих;

4) включения требования об обязательном проведении ежегодного аудита финансовой отчетности доверительных управляющих.

3. В срок до 20 февраля 2025 года рассмотреть вопросы:

1) Включения в состав комиссии *по эффективному управлению объектами коммунальной собственности* дополнительно, как минимум, одного представителя из сферы бизнеса, блогинга, продаж, а также представителей других сфер, которые могут способствовать более эффективному управлению государственным имуществом в рамках доверительного управления;

2) Закрепления в положение комиссии дополнительного права инициировать внеплановый аудит, если возникают подозрения на неэффективное управление.

ГУ «Управление физической культуры и спорта города Астаны» совместно с ГУ «Управление активов и государственных закупок города Астаны»:

4. В срок до 20 февраля 2025 года рассмотреть вопрос проведения анализа договоров по аренде помещений в спортивных комплексах МЛД «Барыс-Арена», Футбольный стадион «Астана-Арена» и Ледовый дворец «Алау» с целью выявления фактов аренды через посредников, приводящей к завышению ее стоимости, и принять меры для исключения подобных фактов в будущем, в том числе путем достижения соглашения с доверительным(и) управляющим(и) об его обязательном участии в государственных закупках коммунальных организаций по аренде данных помещений по фиксированным ценам.