

Утверждено
постановлением
Ревизионной комиссии
по городу Нур-Султан
от 5 сентября 2019 года
№ 14-К

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

I. Вводная часть

1.1. Наименование аудиторского мероприятия: Аудит эффективности использования активов квазигосударственного сектора в рамках предусмотренных механизмов по жилищному строительству.

1.2. Цель государственного аудита: Повышение эффективности управления активами квазигосударственного сектора в рамках предусмотренных механизмов по жилищному строительству.

1.3. Объекты государственного аудита:

- ТОО «Елорда даму»;
- ТОО «Елорда құрылыс компаниясы».

1.4. Состав группы государственного аудита (с указанием номеров сертификатов государственных аудиторов): главные инспектора – государственные аудиторы отдела государственного аудита Ревизионной комиссии по городу Нур-Султан: Тореханов Б.О. (*сертификат государственного аудитора от 1 ноября 2017 года №1391*), Маселов Т.М. (*сертификат государственного аудитора от 5 декабря 2016 года №0711*), Тажимбетова Л.А. (*сертификат государственного аудитора от 5 декабря 2016 года №0717*).

1.5. Период, охваченный государственным аудитом: с 1 января 2017 года по 31 марта 2019 года.

II. Основная (аналитическая) часть

Аудит эффективности использования активов квазигосударственного сектора в рамках предусмотренных механизмов по жилищному строительству проведен в соответствии с показателями:

- полнота, результативность и эффективность деятельности исполнительных органов управления (наблюдательные советы, директора Товариществ);
- результативность – достижение заявленных прямых и конечных результатов, целей и задач стратегического развития Товариществ;
- экономичность – минимизация стоимости ресурсов, выделенных для достижения оцениваемых результатов деятельности Товариществ с сохранением соответствующего качества этих результатов;
- перспективность – соответствие произведенных расходов целям и задачам, поставленным на обозначенный ожидаемый период.

По результатам аудита установлены финансовые нарушения на 1 412 743,9 тыс.тенге (*восстановлены в ходе аудита*), неэффективное планирование активов

квазигосударственного сектора на общую сумму 19 510 605,0 тыс.тенге, а также 29 процедурных нарушений и 20 недостатков.

2.1. Сводный анализ текущего состояния аудируемой сферы

За охваченный аудитом период в городе Нур-Султан в соответствии с Государственной программой жилищного строительства «Нұрлы жер», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года №372 (далее – Программа «Нұрлы жер» от 22 июня 2018 года №372) использовалось два механизма жилищного строительства с использованием субъектов квазигосударственного сектора:

1. Механизм, используемый со времени реализации Программы «Доступное жилье – 2020», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года №821 (далее - Программа «Доступное жилье – 2020»), в виде реализации пилотного проекта сноса аварийного жилья в городе Нур-Султане (далее – Пилотный проект), в рамках которого предусмотрено строительство малогабаритного жилья и жилья I-IV классов комфортности с офисными помещениями и паркингами для реализации на рынке в целях реинвестирования проекта.

Реализация механизма осуществляется уполномоченной организацией Акимата города Нур-Султана – ТОО «Елорда даму».

ТОО «Елорда даму» создано в соответствии с постановлением акимата города Астаны от 19 июля 2012 года №178-995 (далее – Постановление акимата от 19 июля 2012 года №178-995) в форме товарищества с ограниченной ответственностью со 100-процентным участием местного исполнительного органа в уставном капитале в целях реализации проекта реконструкции городской среды, осуществления сноса ветхого и аварийного жилья, строительства жилья в рамках Программы «Доступное жилье-2020».

Учредительным документом ТОО «Елорда даму» является Устав, утвержденный постановлением акимата от 19 июля 2012 года №178-995. Учредителем ТОО «Елорда даму» является местный исполнительный орган города Астаны – акимат города Астаны, делегировавший право подписывать решения единственного участника и иные документы, совершать необходимые действия, связанные с представительством местного исполнительного органа в Товариществе, за исключением передачи или продажи доли участия руководителю Управления строительства и жилищной политики города Астаны. Уставный капитал ТОО «Елорда даму» составляет 7 556,6 тыс.тенге. За период аудита размер уставного капитала не изменялся.

Согласно Уставу основной деятельностью ТОО «Елорда даму» в соответствии с целями и задачами, определяемыми пилотным проектом сноса аварийного жилья в городе Астане в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер», утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года №922 (далее – Программа «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922, утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года № 372) являются:

- организация проектирования и строительство жилых домов, в том числе за счет реинвестирования полученных доходов от продажи жилых и нежилых помещений и предоставления сопутствующих услуг в ходе реализации проекта, а также предпринимательская и коммерческая деятельности;

- обеспечение передачи доли построенного жилья и нежилых помещений в коммунальную собственность города Астаны для переселения собственников аварийных домостроений;

- реализация на рынке части жилых и нежилых помещений».

Согласно Программам «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 и 22 июня 2018 года №372 Акимат города Нур-Султан обеспечивает строительство инженерных сетей и благоустройство в рамках пилотного проекта сноса аварийного жилья. В этой связи имеется трехсторонний договор о совместной деятельности в рамках реализации пилотного проекта по сносу аварийного жилья в городе Астане по Программе «Нұрлы жер» от 23 декабря 2013 года с дополнительными соглашениями от 31 декабря 2015 года и от 2 июля 2018 года (*далее – Договор о совместной деятельности*), сторонами которого в настоящее время выступают ГУ «Управление строительства и жилищной политики города Астаны», ГУ «Управление активов и государственных закупок города Астаны» и ТОО «Елорда даму».

Кроме того, за проверяемый период ТОО «Елорда даму» единственным участником доводился перечень аварийных домов города Астаны, подлежащих сносу в рамках реализации Пилотного проекта, на основании которого определялось количество квартир, которые необходимо ТОО «Елорда даму» передать в коммунальную собственность.

Реализация первого этапа Пилотного проекта осуществлена в 2012 – 2017 годы, в рамках которого ТОО «Елорда даму» для переселения семей из аварийных домов передано в коммунальную собственность 3 471 квартира на общую сумму 28 731 685,9 тыс.тенге и 48 нежилых помещений на общую сумму 614 374,1 тыс.тенге.

Реализация второго этапа Пилотного проекта предполагается в период 2018 – 2022 годов, за время реализации предполагается передавать в коммунальную собственность 10% от введенного в эксплуатацию жилья.

2. Механизм финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Нур-Султан, введенный в действие Программой «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922.

Реализация механизма осуществляется уполномоченной организацией Акимата города Нур-Султан – ТОО «Елорда кұрылыс компаниясы» (*далее – ТОО «ЕҚК»*).

ТОО «ЕҚК» создано в соответствии с постановлением акимата города Астаны от 18 января 2018 года №178-118 (*далее – Постановление акимата от 18 января 2018 года №178-118*) в целях реализации механизма финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Астане в рамках Программы «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922.

Учредительным документом ТОО «ЕҚК» является Устав, утвержденный постановлением акимата от 18 января 2018 года №178-118.

Согласно Уставу учредителями ТОО «ЕҚК» являются:

1) ГУ «Управление коммунального имущества и государственных закупок города Астаны» (далее – *Управление коммунального имущества, в настоящее время Управление активов и государственных закупок города Астаны – далее Управление активов*);

2) ТОО «Елорда даму».

Уставный капитал ТОО «ЕҚК» сформирован в размере 240,5 тыс.тенге. Вкладом Управления активов являлись денежные средства и/или иное имущество на сумму 120,25 тыс.тенге (50% доли участия в уставном капитале). Вкладом ТОО «Елорда даму» являются денежные средства и/или иное имущество на сумму 120,25 тыс.тенге (50% доли участия в уставном капитале).

За период аудита произведено увеличение уставного капитала ТОО «ЕҚК» на основании постановления акимата города Астаны от 30 января 2019 года №501-169 путем передачи объекта незавершенного строительства «Жилой комплекс юго-восточнее поселка Көктал (1-я очередь) в г.Астана (лот №1, 2, 3)» общей площадью 10 351,23 кв.м. и проектно-сметной документации проекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроеными помещениями и паркингом в районе пересечения улиц с проектными наименованиями А82, 91, участок №1» с баланса ГУ «Управления строительства и жилищной политики города Астаны» (далее – *Управление строительства*) общей оценочной стоимостью 967 261,3 тыс.тенге. Согласно протоколу общего собрания участников ТОО «ЕҚК» от 19 апреля 2019 года №17 приняты решения об увеличении уставного капитала и внесении соответствующих изменений в Устав Товарищества и Учредительный договор.

Основной целью и предметом деятельности ТОО «ЕҚК» является организация завершения строительства проблемных объектов и строительства новых жилых комплексов в соответствии с Программой «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 и от 22 июня 2018 года №372.

Согласно механизму, предусмотренному данными программами, для завершения проблемных объектов АО «Байтерек девелопмент» предоставляет кредит уполномоченной организации акимата города Нур-Султана (далее - уполномоченная организация) на условиях платности, срочности и возвратности.

Уполномоченная организация за счет средств, привлекаемых от АО «Байтерек девелопмент», проводит финансовый, юридический и технический аудиты проблемных объектов жилищного строительства, а также финансирует проектные и строительные-монтажные работы с условием обеспечения возвратности кредитных средств.

Источники средств и условия кредитования АО "НУХ "Байтерек" уполномоченной организации определяются в соответствии с протоколом Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан.

Межведомственная комиссия акимата города Нур-Султана по вопросам долевого участия в жилищном строительстве рассматривает перечень объектов

и рекомендует их уполномоченной организации для финансирования за счет кредитных средств.

Ценовые и технические параметры объектов определяются на основании утвержденной проектно-сметной документации, положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы и результатов технического аудита об объемах выполненных работ.

На основании указанных подтверждающих документов, а также данных о наличии свободных площадей уполномоченная организация определяет объем финансовых средств, необходимый для завершения строительства, и экономическую эффективность реализации объектов.

В случае отсутствия экономической эффективности объектов, их завершение за счет привлекаемых кредитных средств от АО «Байтерек девелопмент» уполномоченной организацией не допускается.

Возвратность средств обеспечивается лицами, осуществляющими завершение строительства объектов, за счет передачи уполномоченной организации свободных площадей и (или) средств от их реализации.

За проверенный период ТОО «ЕҚК» начата достройка 3-х проблемных объектов.

2.2. Сводные результаты государственного аудита аудируемой сферы

Объем активов квазигосударственного сектора, охваченных настоящим аудитом, составил 57 052 695,1 тыс.тенге за период с 1 января 2017 года по 31 марта 2019 года.

По результатам аудита установлены финансовые нарушения на 1 412 743,9 тыс.тенге (*восстановлены в ходе аудита*), неэффективное планирование активов квазигосударственного сектора на общую сумму 19 510 605,0 тыс.тенге, а также 29 процедурных нарушений и 20 недостатков.

2.2.1. Сводный анализ и оценка использования активов для достижения прямых и конечных результатов, поставленных целей и задач

ТОО «Елорда даму»

Как отмечено выше ТОО «Елорда даму» реализуется Пилотный проект в рамках Программ «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 и 22 июня 2018 года №372, которыми предусмотрены показатели его реализации.

Так, предусмотрено выполнение к концу 2017 года мероприятий по сносу 228 аварийных домов площадью 150 тыс. кв. метров и переселение владельцев 3 519 жилых и нежилых помещений. Начиная с 2018 года, предусмотрена передача в коммунальную собственность города Астаны 10 % от объема построенного жилья - для переселения собственников аварийных домостроений и реализации на свободном рынке в целях реинвестирования проекта - 90 % оставшегося объема.

Согласно предоставленной информации за время реализации Пилотного проекта к концу 2017 года ТОО «Елорда даму» передало в коммунальную собственность для переселения владельцев аварийных домов 3 471 квартиру на

общую сумму 28 731 685,9 тыс.тенге и 48 нежилых помещений на общую сумму 614 374,1 тыс.тенге. В 2018 году ТОО «Елорда даму» введены в эксплуатацию многоквартирные жилые дома с 784 квартирами общей площадью 35 189 кв.м., а в коммунальную собственность безвозмездно переданы 82 квартиры общей площадью 4 267 кв.м. или 12,1 % от общего объема.

Таким образом, показатели Программ «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 и 22 июня 2018 года №372, связанные с деятельностью ТОО «Елорда даму», в 2017 и 2018 годах достигнуты.

Соответствующие программе «Нұрлы жер» задачи и цели предусмотрены в Программе развития города Астаны на 2016-2020 годы, утвержденной решением маслихата города Астаны от 11 декабря 2015 года № 427/61-V (далее - Программа развития города Астаны). Необходимые показатели, отражающие цели и задачи, выполняемые ТОО «Елорда даму» в рамках реализации пилотного проекта по сносу аварийного жилья доводились единственным участником для включения в План развития ТОО «Елорда даму» на 2017-2021 годы. Информация по достижению ключевых показателей Плана развития приведена в таблице (см. Таблицу №1).

Таблица №1

Показатели реализации Плана развития ТОО «Елорда даму»

2017 год			
Цель уполномоченного органа: Реконструкция городской среды столицы Республики Казахстан осуществление сноса аварийного жилья, строительство жилого фонда города Астаны			
Цель Товарищества: Реконструкция городской среды столицы Республики Казахстан осуществление сноса аварийного жилья, строительство жилого фонда города Астаны			
Показатели конечного результата:	план	факт	%
Обеспечение передачи доли построенного жилья и нежилых помещений в коммунальную собственность города Астаны для переселения собственников аварийных домов, из них:			
жилье, кв.м.	28 396	29 076	102
нежилые помещения, кв.м.	3 892	2 227	57
Задача: Реконструкция городской среды столицы Республики Казахстан осуществление сноса аварийного жилья, строительство жилого фонда города Астаны			
Показатели прямых результатов:			
Объемы ввода в эксплуатацию, из них:			
жилье, кв.м.	124 694	114 230	92
нежилые помещения, кв.м.	6 442	4 707	73
2018 год			
Цель уполномоченного органа: Реконструкция городской среды столицы Республики Казахстан осуществление сноса аварийного жилья, строительство жилого фонда города Астаны			
Цель Товарищества: Реконструкция городской среды столицы Республики Казахстан осуществление сноса аварийного жилья, строительство жилого фонда города Астаны			
Показатели конечного результата:	план	факт	%
Обеспечение передачи доли построенного жилья и нежилых помещений в коммунальную собственность города Астаны для переселения собственников аварийных домов, из них:			
жилье, кв.м.	4 767	4 267	90
нежилые помещения, кв.м.	1 796	1 726	96
Задача: Реконструкция городской среды столицы Республики Казахстан осуществление сноса аварийного жилья, строительство жилого фонда города Астаны			
Показатели прямых результатов:			
Объемы ввода в эксплуатацию, из них:			

жилье, кв.м.	45 915	51 388	112
нежилые помещения, кв.м.	4 658	6 720	144

Как видно из таблицы ТОО «Елорда даму» достигнуты не все показатели Плана развития, характеризующие деятельность в рамках Пилотного проекта.

Так в 2017 году показатель прямого результата «Объемы ввода в эксплуатацию жилья» не достигнут по причине отсутствия сноса (на участках, выделенных под строительство) и наружных инженерных сетей, выполняемых местными исполнительными органами, в результате чего были изменены сроки сдачи в эксплуатацию объектов строительства.

Кроме того, в 2017 году не достигнут показатель конечного результата «Обеспечение передачи доли построенного жилья и нежилых помещений в коммунальную собственность города Астаны для переселения собственников аварийных домостроений». Недостижение данного показателя объясняется тем, что из 32 нежилых помещений с общей площадью 3 892 кв.м. для последующей передачи собственникам коммерческих помещений в качестве компенсации за снос коммерческих площадей в аварийных домах получено согласие только по 19 нежилым помещениям общей площадью 2 227 кв.м., которые были безвозмездно переданы в коммунальную собственность в 2017 году.

Показатели прямых результатов в 2018 году достигнуты.

Показатель конечного результата «Обеспечение передачи доли построенного жилья и нежилых помещений в коммунальную собственность города Астаны для переселения собственников аварийных домостроений» в 2018 году не достигнут в связи с тем, что ТОО «Елорда даму» в коммунальную собственность фактически передано жилье общей площадью 5 232 кв.м., однако с учетом осуществленного возврата неостребованных квартир общей площадью 965 кв.м., ранее переданных в Управление строительства площадь переданного жилья составила 4 267 кв.м. Касательно нежилых помещений, из 16 нежилых помещений общей площадью 1 796 кв.м. для последующей передачи собственникам коммерческих помещений в качестве компенсации за снос коммерческих площадей в аварийных домах получено согласие только по 13 нежилым помещениям общей площадью 1 726 кв.м., которые были безвозмездно переданы в коммунальную собственность в 2018 году.

Пункт 1. При этом установлено, что за весь период аудита в Приложение №4 «Показатели развития» к Плану развития ТОО «Елорда даму» на 2017-2021 годы отсутствуют предусмотренные пунктом 4 и подпунктом 2) пункта 6 Правил разработки планов развития №249 ключевые показатели качества и эффективности.

В проверенном периоде ТОО «Елорда даму» доход в основном формировался за счет реализации жилья и нежилых помещений в построенных за их счет многоквартирных жилых комплексах, а также получен доход по финансированию от начисления вознаграждений на остатки по текущим счетам в банках.

Анализ исполнения финансово-экономических показателей Плана развития ТОО «Елорда даму» приведен в таблице № 2.

Таблица №2

Финансово-экономические показатели Планов развития ТОО «Елорда даму»
тыс.тенге

п/п	показатели	2017 год			2018 год			2019 год
		план	факт	%	план	факт	%	план
I	Доходы, всего	20 517 645	22 136 166	108	12 972 078	15 395 811	119	14 022 775
1.1	Доходы от реализации недвижимости	20 165 299	21 638 606	107	11 874 377	14 287 067	120	13 922 556
1.2	Доходы в виде вознаграждений	267 261	415 915	156	864 835	892 201	103	69 919
1.3.	Доходы от безвозмездно полученных активов	х	Х	х	192 895	192 895	100	х
1.4.	прочие доходы	85 085	81 645	96	39 972	23 648	59	30 300
II	Расходы, всего	19 849 529	20 897 600	105	10 412 339	12 537 301	120	10 717 994
1	Себестоимость реализованной продукции	13 006 686	14 571 995	112	8 505 399	10 019 922	118	8 643 228
1.1.	в т.ч. производственные расходы относимые на себестоимость готовой продукции, из них:	102 376	96 561	94	156 555	147 206	94	130 305
	Материальные затраты	4 272	2 811	66	5 062	3 238	64	6 633
	Затраты на оплату труда работников с учетом резервов	75 848	75 727	100	121 762	121 343	100	98 650
	Амортизация основных средств	8 900	7 436	84	7 800	5 621	72	6 440
	Ремонт основных средств	2 243	1 513	67	3 797	3 181	84	3 932
	Налоги	7 586	7 602	100	12 242	10 687	87	10 152
	Прочие затраты	3 527	1 472	42	5 892	3 136	53	4 498
2	Административные расходы, в том числе	317 061	276 613	87	378 933	352 203	93	390 754
	Заработная плата административного персонала с учетом резервов	228 555	217 893	95	294 818	286 073	98	299 157
	Отчисления, связанные с ФОТ	22 627	22 044	97	29 187	25 255	87	29 616
	Налоги	11 142	6 098	55	3 489	3 485	99	2 981
	Амортизация	8 561	6 716	78	8 561	7 151	84	8 893
	Услуги банка	1 260	750	60	1 000	370	37	1 000
	Услуги связи	2 228	1 064	48	1 943	1 073	55	2 666
	Аудиторские, консалтинговые, информационные, юридические и прочие услуги	8 886	8 008	90	8 558	8 367	98	15 466
	Материалы и ГСМ	6 854	3 659	53	9 243	4 104	44	9 449
	Командировочные расходы	1 764	1 020	58	2 044	157	8	1 935
	Другие расходы	25 184	9 361	37	20 090	16 168	80	19 591
3	Прочие расходы	6 521 782	6 044 992	93	1 526 029	2 163 198	142	1 684 012
4	Расходы по вознаграждениям	4 000	4 000	100	1 978	1 978	100	х
III	Финансовый результат, всего	668 116	1 238 566	185	2 559 739	2 858 510	112	3 304 781

Как видно из таблицы в целом ТОО «Елорда даму» обеспечивается исполнение основных финансово-экономических показателей Плана развития, отклонения от плановых показателей объясняются объективными причинами.

Пункт 2. Вместе с тем, анализ структуры доходов и расходов показал, что в 2018 году относительно 2017 года значительно уменьшился размер Доходов от реализации недвижимости (на 34,0 %) и себестоимости реализованных товаров и услуг (на 31,2 %), являющихся основными показателями, характеризующими объем осуществляемой деятельности. Также

согласно данным бухгалтерского учета объем произведенной готовой продукции снизился с 15 584 096,4 тыс.тенге в 2017 году до 8 183 876,4 тыс.тенге в 2018 году или на 47,5 % (объем запасов, сформированных на счете 1340 «Незавершенное производство», составил в 2017 году – 7 850 551,1 тыс.тенге, в 2018 году – 8 385 977,0 тыс.тенге). По результатам двух финансовых годов, охваченных аудитом, активы ТОО «Елорда даму» уменьшились с 32 115 506,0 тыс.тенге до 30 356 792,0 тыс.тенге в основном за счет безвозмездной передачи построенных жилых и нежилых помещений в коммунальную собственность. Уменьшение стоимости активов и размера доходов в основном объясняется передачей значительного количества жилых и нежилых помещений в коммунальную собственность.

Однако административные расходы за этот же период возросли на 27,3 %. При этом основная причина увеличения административных расходов является увеличения расходов на оплату труда административного персонала с 217 893,0 тыс.тенге до 286 073,0 тыс.тенге или на 31,3 %, что объясняется не только увеличением должностных окладов (дважды в 2018 и 2019 годах) и **но и увеличением количества административного персонала, в т.ч. высшего руководящего состава (с 44 до 48 штатных единиц)**, а также размеров выплат поощрительного характера (*подробнее об изменениях в штатной численности смотреть пункт б*).

Так, согласно штатным расписаниям в 2017 году месячный фонд оплаты труда составлял 14 544,6 тыс.тенге, а в 2018 году увеличился на 23,7 % достигнув 17 985,6 тыс.тенге (в 2019 году месячный ФОТ увеличился до 19 068,7 тыс.тенге или на 6 %).

Таким образом, имеет место рост непроизводственных расходов при сокращении объемов производства и доходов по нему, что, на наш взгляд, может негативно отразиться на объемах прибыли и, соответственно, стоимости активов квазигосударственного сектора (*копии финансовой отчетности ТОО «Елорда даму» за 2017 и 2018 годы, оборотно-сальдовые ведомости за 2017-2019 годы, анализ счетов 1320 и 1340 за 2017 и 2018 годы, Приложение №10 на 55 листах*).

Несмотря на это в 2018 году финансовый результат ТОО «Елорда даму» вырос на 1 619 944,0 тыс.тенге или 130,8 % относительно 2017 года. Основными причинами роста финансового результата (общей совокупной прибыли) явились:

- сокращение прочих расходов на 3 881 794,0 тыс.тенге (в результате сокращения объемов безвозмездной передачи жилых и нежилых помещений в коммунальную собственность);
- рост доходов в виде вознаграждений на 476 286,0 тыс.тенге;
- наличие в 2018 году доходов от безвозмездно полученных активов в сумме 192 895,0 тыс.тенге.

Кроме того, аудитом отмечается, что Управлением строительства приняты решения единственного Участника ТОО «Елорда даму» от 27 апреля 2018 года и 20 марта 2019 года о на правлении всей полученной прибыли за

2017 год в сумме 1 238 566,0 тыс.тенге и за 2018 год в сумме 2 858 510,0 тыс.тенге на покрытие убытка и реинвестирование Пилотного проекта.

Вместе с тем, согласно пункту 1 постановления акимата города Астаны от 03.06.2015 года № 113-881 (далее – *Постановление акимата № 113-881*) установлен **размер отчислений части чистого дохода** товариществ с ограниченной ответственностью, доли участия в уставном капитале которых находятся в коммунальной собственности города Астаны, **не менее 50 % от общей суммы чистого дохода**, полученного по итогам отчетного финансового периода. При этом согласно пункту 2 Постановления акимата № 113-881 структурным подразделениям акимата города Астаны необходимо обеспечить своевременное и полное перечисление части чистого дохода подведомственных товариществ с ограниченной ответственностью.

Пункт 3. Таким образом, Управлением строительства приняты решения единственного Участника, противоречащие Постановлению акимата № 113-881.

Пункт 4. Также установлено, что в нарушение пункта 6 Правил разработки планов развития №249 Управлением строительства доведены до ТОО «Елорда даму» цели и задачи деятельности организации, ключевые показатели (прямые и конечные) на 2017 год письмом от 18 января 2017 года №178-02-91, тогда как должны были довести до 1 сентября 2016 года.

Недостатки механизма

Для реализации Пилотного проекта в соответствии с Программой «Доступное жилье – 2020» были получены от АО «ФНБ «Самрук-Қазына» кредитные средства в размере 40 млрд. тенге, в том числе в 2012 году – 20 млрд. тенге, в 2014 году – 20 млрд. тенге.

Далее в соответствии с Программой «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 из республиканского бюджета выделены целевые текущие трансферты на погашение ранее принятых обязательств ТОО «Елорда даму» перед АО «ФНБ «Самрук-Қазына» в размере 40 млрд. тенге, в том числе в 2013 году – 20 млрд. тенге, в 2018 году – 20 млрд. тенге. Полученные средства ТОО «Елорда даму» в полном объеме направлены на погашение обязательств перед АО «ФНБ «Самрук-Қазына».

Вместе с тем, по условиям Программы «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 и Программы «Нұрлы жер» от 22 июня 2018 года №372 реализация проекта обеспечивает:

- выполнение к концу 2017 года мероприятий по сносу 228 аварийных домов площадью 150 тыс. кв. метров и переселение владельцев 3 519 жилых и нежилых помещений;

- снижение нагрузки на местный бюджет по строительству жилья для переселения собственников аварийных домостроений за счет реинвестируемых средств от продажи жилых и нежилых помещений по рыночным ценам и предоставления сопутствующих услуг в ходе реализации проекта;

- передачу в коммунальную собственность города Астаны, начиная с 2018 года, 10 % от объема построенного жилья - для переселения собственников аварийных домостроений и реализации на свободном рынке в целях реинвестирования проекта - 90 % оставшегося объема;

- возвратность вложенных государственных инвестиций.

Пункт 5. Однако в рамках данного механизма, предусмотренным Программой «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922, выделение средств ТОО «Елорда даму» на погашение ранее принятых обязательств перед АО «ФНБ «Самрук-Казына» осуществлено через выделения целевого трансферта из республиканского бюджета и дальнейшее прямое перечисление бюджетных средств ТОО «Елорда даму» местным исполнительным органом (в 2018 году через Управление строительства), **то есть на безвозмездной основе.**

После получения бюджетных средств на погашение ранее принятых обязательств перед АО «ФНБ «Самрук-Казына» ТОО «Елорда даму» учитывает их также как заемные, на балансе ТОО «Елорда даму» на соответствующую сумму образованна кредиторская задолженность перед местным исполнительным органом, погашение которой осуществляется путем передачи местному исполнительному органу недвижимости сверх недвижимости, предусмотренной Пилотным проектом, что предусмотрено Договором о совместной деятельности.

Так, по состоянию на 31 марта 2019 года данная кредиторская задолженность числится на балансе ТОО «Елорда даму» в сумме 35 395 127,4 тыс.тенге, т.е. из 40 000 000,0 тыс.тенге считаются погашенными 4 604 872,6 тыс.тенге (далее – задолженность в рамках Программы «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922). В счет погашения задолженности в рамках Программы «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 ТОО «Елорда даму» передало Управлению строительства и Управлению активов парковочные места, нежилые помещения и 1 квартиру на общую сумму 4 604 872,6 тыс.тенге, в том числе:

- 1 293 парковочных мест на общую сумму 4 040 398,6 тыс.тенге;

- 27 нежилых помещения общей площадью 3 642 кв.м. на общую сумму 550 060,2 тыс.тенге;

- 1 квартира общей площадью 83 кв.м. на общую сумму 14 414,8 тыс.тенге.

Вместе с тем, документ, определяющий гражданско-правовые отношения между ТОО «Елорда даму» и местными исполнительными органами по закреплению объема обязательств, порядка и условий возврата вложенных государственных инвестиций в соответствии с Программой «Нұрлы жер», отсутствует.

Кроме того, закрепление в рамках Пилотного проекта за местными исполнительными органами осуществления благоустройства и подведения инженерных сетей к предусмотренным объектам строительства может приводить к отсутствию синхронизации их завершения и увеличению сроков их завершения, а также к повреждению конструкций, созданных ТОО «Елорда даму», в случаях более позднего осуществления работ по благоустройству.

К примеру, по проекту «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом г.Астана, район пересечения ул. Абылай хана, угол пр. Б.Момышулы и ул. Р.Кошкарбаева (без наружных инженерных сетей)» в ходе контрольного осмотра установлено, что в паркинге имеются следы затопления, которые согласно пояснению ТОО «Елорда даму» являются следствием некачественно выполненных Управлением строительства работ по благоустройству дворов данного МЖК, находящихся над паркингом.

По проектам «Общежитие квартирного типа в г. Астана, ул. Шынтас, район дома 14а. 1 очередь (без внутриплощадочных и наружных инженерных сетей и благоустройства)» и «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом г.Астана, район пересечения ул. Абылай хана, угол пр. Б.Момышулы и ул. Р.Кошкарбаева (без наружных инженерных сетей)» основной причиной увеличения срока завершения работ является несвоевременный подвод наружных инженерных сетей к указанным жилым комплексам со стороны Управления строительства.

Также имели место факты отсутствия синхронизации между планированием строительства объектов ТОО «Елорда даму» и освобождением под их строительство земельных участков со стороны местного исполнительного органа.

К примеру, по проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в районе пересечения проспекта Республики и улицы Мәскеу города Астана (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» продление срока завершения работ связано с несвоевременным сносом объектов недвижимости со стороны ГУ «Управление жилья города Астаны» на данном участке.

Также следует отметить, что строительство отдельных объектов осуществлено без паркингов, тогда как проекты по данным объектам предусматривают строительство паркингов. В других случаях количество машино-мест в построенных паркингах значительно меньше количества машино-мест, предусмотренных по проекту. **Данный подход при реализации Пилотного проекта, на наш взгляд, способен негативно отразиться на сложной ситуации в городе Нур-Султан с парковочными местами для автотранспорта.**

Так, проектам «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в районе пересечения проспекта Республики и улицы Мәскеу города Астана (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» и «Общежитие квартирного типа в г. Астана, ул. Шынтас, район дома 14а. 1 очередь (без внутриплощадочных и наружных инженерных сетей и благоустройства)» отведены земельные участки под строительство МЖК с паркингами (44 и 70 машино-мест соответственно). Однако несмотря на то, что данные МЖК введены в эксплуатацию в начале 2018 года строительство паркингов к ним до настоящего времени не осуществлялось.

Недостатки организационной структуры

Организационной структурой предусмотрена прямая подчиненность генерального директора участнику товарищества в лице Управления строительства. Управление Товариществом генеральным директором осуществляется через своих заместителей, за которыми закреплены соответствующие отделы.

За весь период аудита количество и наименования отделов, предусмотренные организационной структурой, не изменялись:

- юридический отдел;
- отдел государственных закупок;
- отдел реализации;
- производственно-технический отдел;
- отдел технического надзора;
- бухгалтерия;
- планово-экономический отдел.

Пункт 6. Отмечаем, что, несмотря на снижение показателей, характеризующих объемы деятельности (доходы, расходы, объемы ввода в эксплуатацию жилья), за проверяемый период возросла штатная численность ТОО «Елорда даму» с 51 до 56 единиц.

При этом происходило увеличение высшего руководящего состава. Количество заместителей генерального директора увеличивается с 3-х в 2017 году до 5-и согласно организационной структуре от 18 июня 2018 года, и далее менее чем через 4 месяца уменьшается до 4-х.

Кроме того, следует отметить, что согласно действующей организационной структуре за заместителем генерального директора по коммерции закреплен только один отдел – отдел реализации, штатная численность которого составляет 10 единиц.

Более того организационными структурами на 2018 год предусматривается **два первых заместителя генерального директора**, которые соответственно получают одинаковую максимальную заработную плату среди заместителей генерального директора.

Анализ материально-технической базы и использования активов

В целом анализ финансово-хозяйственной деятельности ТОО «Елорда даму» показал, что имеется необходимая материально-техническая база, основные средства используются эффективно и в соответствии с уставными целями.

Так, материально-технической база ТОО «Елорда даму» в основном представлена основными средствами и запасами, позволяющими осуществлять административно-управленческие и контрольные функции, собственные средства производства у ТОО «Елорда даму» отсутствуют, для изготовления продукции (строительства жилья) привлекаются сторонние организации.

На балансе ТОО «Елорда даму» по состоянию на 31 марта 2019 года числились следующие группы основных средств с первоначальной стоимостью:

1. Здания и сооружения – 208 550,7 тыс.тенге;
2. Мебель – 11 151,6 тыс.тенге;
3. Транспортные средства – 25 784,0 тыс.тенге;
4. Компьютерное оборудование и оргтехника – 10 508,1 тыс.тенге;
5. Прочие основные средства – 9 307,1 тыс.тенге.

В целом по состоянию на 31 марта 2019 года на балансе ТОО «Елорда даму» числятся 822 основных средства с общей первоначальной стоимостью 265 301,5 тыс.тенге и с начисленным износом на общую сумму 22 520,1 тыс.тенге или 8,5% от первоначальной стоимости.

Таким образом, в среднем износ основных средств ТОО «Елорда даму» не большой и основные средства пригодны для длительного дальнейшего использования. Фактов неэффективного использования и необоснованного списания основных средств ТОО «Елорда даму» не установлено.

Пункт 7. Вместе с тем, установлены факты отсутствия должного контроля за использованием активов ТОО «Елорда даму» на общую сумму **27 022,6 тыс.тенге**, в результате чего данные активы используются не по назначению посторонними лицами, получающими собственные экономические выгоды от их использования.

Так, установлено, что в нежилых помещениях № 1, 9, 12, 26, 31 общей стоимостью 3 057,7 тыс.тенге, расположенных по адресу ул. Т. Жургенова дом 26, находятся вещи, не принадлежащие ТОО «Елорда даму», при этом помещения закрыты на замки, ключи от которых у работников ТОО «Елорда даму» отсутствовали, нежилые помещения № 9 и 12 опечатаны посторонними лицами.

Также установлено, что допущен самозахват квартиры № 253 по ул. Е 15 дом 3 со стоимостью 14 845,1 тыс.тенге. После обнаружения данного факта ТОО «Елорда даму» инициировало исковое заявление в судебные органы. В настоящее время судебное производство не закончено, в связи с чем данная квартира не реализуется.

Также установлено, что в квартире № 72 по ул. Е 15 дом 3 со стоимостью 9 119,8 тыс.тенге сделан ремонт и расставлена мебель, тогда как фактически данная квартира на момент осмотра еще не была продана и находилась в собственности ТОО «Елорда даму» (оплата не вносилась). Согласно пояснению на продажу данной квартиры заключен договор купли-продажи квартиры № 5380/19-КП от 24 апреля 2019 года с Араповой Л.А. , которая обратилась в ТОО «Елорда даму» с письменным заявлением с просьбой разместить в квартире мебель, так как она иногородняя и в связи с переездом мебель ей оставить негде. При этом согласно пункту 3.1.4. договора купли-продажи данной квартиры покупатель обязуется не производить ремонт в квартире.

Дом, в котором расположены указанные квартиры, введен в эксплуатацию 12 декабря 2016 года.

Пункт 8. Кроме того, допущено отвлечение денежных средств в сумме **8 644,0 тыс.тенге** от основной деятельности для устранения замечаний

жильцов по построенным ТОО «Елорда даму» домам, причины которых на момент контроля не установлены. Возможными причинами является некачественная разработка проектно-сметной документации и некачественное выполнение строительных работ.

Так, установлено, что в 2018 году ТОО «Елорда даму» приобретены строительные материалы на общую сумму 8 644,0 тыс.тенге, из которых по акту списания запасов от 13 декабря 2018 года списаны материалы на общую сумму 6 964,1 тыс.тенге и по акту прием-передачи строительных материалов на ответственное хранение от 13 ноября 2018 года материалы на общую сумму 1 679,9 тыс.тенге переданы на ответственное хранение в ТОО «Казстройподряд».

При этом списанные материалы использованы на выполнение работ на введенном в эксплуатацию жилом комплексе по ул. Е16, дома №№ 2, 2/1, 2/2, 4 и 6. Строительство указанных жилых комплексов в соответствии с договорами о государственных закупках осуществлялись ТОО «Кулагер» (от 09.10.2016г. №15-10-90) и ТОО «Казстройподряд» (27.07.2015г. №15-07-77, №15-07-78). Согласно предоставленному пояснению данные работы проведены в соответствии с протоколом совещания с участием первого заместителя акима города Астаны от 7 сентября 2018 года.

Согласно указанному протоколу поручено рассмотреть возможность принятия дополнительных мер по монтажу дефлекторов, утеплению температурных швов и подвальных помещений **только в домах №№ 2, 2/1, 2/2** жилого комплекса по ул. Е16, за счет средств ТОО «Елорда даму».

При этом установлено, что работы выполнялись специалистами ТОО «Казстройподряд» с использованием материалов, приобретенных ТОО «Елорда даму».

Вместе с тем, отмечаем, что в сентябре 2018 года действовал гарантийный срок по всем вышеуказанным домам.

Согласно полученному пояснению сотрудниками производственно-технического отдела и отдела технического надзора ТОО «Елорда даму» с привлечением авторского надзора проведено обследование, по результатам которого установлено следующее. В ряде квартир вышеуказанных домов на первом этаже температура ниже проектной на 1-2 градуса. Приточная вентиляция в квартирах частично не работает, так как жильцы отказываются в зимнее время открывать окна, либо двери, как это требуется по проекту. Также поясняется, что осуществлена дополнительная проверка проектных решений на соответствие СНиП РК, которая подтвердила отсутствие несоответствий проекта данных домов. Кроме того, согласно данному пояснению работы подрядчиками выполнены в соответствии с проектом, что исключало возможность выполнения дополнительных работ в соответствии с гарантийными обязательствами.

Посторонние организации для обследования не привлекались. Документы, подтверждающие проведение обследований сотрудниками ТОО «Елорда даму», факты дефектов, требующих устранения, и причины их возникновения не составлялась.

Также согласно предоставленному пояснению ТОО «Елорда даму» запланировано получение доходов в сумме 20 400,0 тыс.тенге от исковой работы по возмещению затрат на проведение данных работ. Исковая работа не начата, так как неопределенна окончательная стоимость необходимых затрат (в связи с неисполнением договоров государственных закупок на необходимые для этих целей материалы). В чей адрес планируется проводить исковую работу, в пояснении не уточняется.

Таким образом, до настоящего времени окончательно не определены причины дефектов строительства, потребовавших закуп вышеуказанных строительных материалов. Документы, подтверждающие проведение соответствующей работы в настоящее время, аудиту также не предоставлены. Средства, израсходованные на закуп материалов для устранения причин дефектов строительства домов №№ 2, 2/1, 2/2, 4 и 6 жилого комплекса по ул. Е16, отвлечены от осуществления основной деятельности.

Анализ реализации мероприятий по строительству жилья

Анализ реализации мероприятий по строительству жилья показал, что за период, охваченный аудитом, ТОО «Елорда даму» в эксплуатацию введено 10 многоквартирных жилых комплексов общей стоимостью 23 744 943,0 тыс.тенге с 2 209 квартир общей площадью 112 964,0 кв. м., с общей площадью нежилых помещений 11 427 кв. м. и с 350 машино-мест в паркингах общей площадью 14 425,0 кв. м., в том числе:

- в 2017 году введено 6 многоквартирных жилых комплексов общей стоимостью 15 584 096,0 тыс.тенге с 1 425 квартир общей площадью 77 775,0 кв. м., с общей площадью нежилых помещений 4 707,0 кв. м. и с 173 машино-мест в паркингах общей площадью 8 406,0 кв. м.;

- в 2018 году 4 многоквартирных жилых комплексов общей стоимостью 8 160 847,0 тыс.тенге с 784 квартир общей площадью 35 189 кв. м., с общей площадью нежилых помещений 6 720,0 кв. м. и с 177 машино-мест в паркингах общей площадью 6 019,0 кв. м.;

- в 1-ом квартале 2019 года объекты ТОО «Елорда даму» в эксплуатацию не вводились.

Кроме того, по состоянию на 31 марта 2019 года ТОО «Елорда даму» осуществлялось строительство многоквартирных жилых комплексов в районе старого рынка, на пересечении ул. Валиханова, Джангильдина и Рахимова, с общей площадью жилья 94 088,9 кв.м и количеством квартир – 1 472. А также, в данных комплексах запланированы нежилые помещения (офис) на 1 878,8 кв.м. и паркинг на 1 021 парковочных мест.

Настоящим аудитом охвачено выполнение работ по следующим проектам:

- Проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в районе пересечения проспекта

Республики и улицы Мәскеу города Астана (без наружных инженерных сетей и благоустройства);

- Проект «Общежитие квартирного типа в г. Астана, ул. Шынтас, район дома 14а. 1 очередь (без внутриплощадочных и наружных инженерных сетей и благоустройства)»;

- Проект «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом г.Астана, район пересечения ул. Абылай хана, угол пр. Б.Момышулы и ул. Р.Кошкарбаева (без наружных инженерных сетей)»;

- Проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в жилом массиве Пригородный, район проспекта Кабанбай батыра в городе Астане» (без наружных инженерных сетей и благоустройства).

Аудит реализации мероприятий по строительству жилья показал, что в целом данные мероприятия осуществляются с соблюдением законодательства Республики Казахстан.

Для реализации проектов в установленном порядке разрабатывается и утверждается проектно-сметная документация. *Однако отмечаем, что фактически реализация проектов осуществляется по исполнительным сметам, в которые вносятся существенные изменения относительно проектно-сметной документации, прошедшей государственную экспертизу, в том числе влияющие на внешний вид жилых домов.* Данный подход на наш взгляд указывает на недостаточный уровень подготовки проектов как со стороны ТОО «Елорда даму», так и со стороны проектировщиков, а также повышает риски неэффективного использования средств на выполнение проектов в результате отсутствия дополнительного контроля со стороны экспертной организации.

Так, по всем проектам, охваченным аудитом, приемка работ осуществлялась по исполнительной смете значительно отличающейся от проектно-сметной документации, прошедшей государственную экспертизу.

Пункт 9. Более того по проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в районе пересечения проспекта Республики и улицы Мәскеу города Астана (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» в нарушение подпункта 1) пункта 2 статьи 34-3 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года №242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республики Казахстан» (*далее – Закон об архитектурной деятельности*) и пункта 73 Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, утвержденных приказом Министра национальной экономики РК от 30 ноября 2015 года №750, выполнение работ по вышеуказанному объекту осуществлялось не в соответствии с проектно-сметной документацией, прошедшей в установленном порядке государственную экспертизу. При этом на момент приемки работ отсутствовала скорректированная исполнительная смета (исполнительная смета согласована протоколом заседания технического совета от 25 января 2018 года, акт приемки от 22.12.2017 г.).

Несоответствие проектно-сметной документации по данному проекту выражается:

- в виде завышения стоимости единицы материалов и работ;
- включением дополнительных видов работ, не предусмотренных утвержденной проектно-сметной документацией;
- заменой одних видов материалов, оборудования и работ на другие виды.

К примеру, в ходе сличения исполнительной сметы с утвержденной сметной документацией выявлено завышение стоимости материалов и видов работ (см. таблицу №4).

Таблица №4

№	Наименование	Объем	Стоимость	
			По проектно-сметной документации	По исполнительной смете
1	Доски подоконные из ПВХ профилей, ширина до 450 мм	234,7 м	1 800	2 860
2	Оклейка стен обоями	7 390,1 м2	131,4	205,4
3	Устройство ж/б фундаментов общего назначения объемом до 5 м3 по колонны (м350)	153,9 м3	8 753,2	9 160,2
4	Устройство ж/б стен и перегородок высотой до 3 м, толщиной 200 мм (м350)	328,4 м3	12 445,4	12 852,4
5	Устройство безбалочных перекрытий толщиной 200 мм на высоте от опорной площади до 6 м	980 м3	11 775,7	12 182,8
6	Двери балконные из ПВХ профилей спаренные, теплозащитные, остекленные однокамерными стеклопакетами, с фурнитурой	138 м2	6 837	10 900

Кроме того, установлено, что в ходе строительства данного объекта, на основании исполнительной сметы разработанной подрядчиком дополнительно включены работы на общую сумму 23 846,2 тыс.тенге (без увеличения общей стоимости договора), исключены работы 25 213,1 тыс.тенге.

Кроме того, аудитом установлено, что наружная отделка на общую сумму 87 035,5 тыс.тенге по проекту предусматривалась керамической панелью, тогда как в исполнительной смете наружная отделка на общую сумму 73 306,3 тыс.тенге предусмотрена из фиброцементных фасадных панелей.

Пункт 10. И как следствие в результате приемки работ по исполнительной смете подрядчика допущено их выполнение, не соответствующее Технической спецификации (приложение № 2 к договору государственных закупок). А именно в нарушение пункта 26 статьи 43 Закона о госзакупках подрядчиком выполнены работы по наружной отделке на общую сумму **73 306,3 тыс.тенге** фиброцементными фасадными панелями, а не керамической панелью как предусмотрено Технической спецификацией к договору государственных закупок от 29 декабря 2015 года №15-12-142.

Пункт 11. В ходе осмотра на данном объекте установлено, что из предусмотренных для компенсационной посадки 200 деревьев в наличии имеются только 42 единицы живых деревьев, 18 единиц спилены, 23 единицы высохшие, 117 единиц отсутствуют. То есть отсутствуют либо повреждены 158 деревьев на общую сумму 4 825,8 тыс.тенге.

В соответствии с Правил содержания и защиты зеленых насаждений города Астаны, утвержденными решением маслихата от 30 марта 2004 года N 29/6-III от 30 марта 2004 года №29/6-III (утратили силу решением маслихата города Астаны от 12 декабря 2017 года № 219/25-VI,) подрядчик обязан вместо снесенных зеленых насаждений осуществить компенсационную посадку деревьев в двойном размере и обеспечить уход за ними.

Вместе с тем, согласно информации Аппарата акима района «Сарыарка» города Нур-Султан (№ 977 от 07.08.2019 г.), полученной в ответ на запрос Ревизионной комиссии по городу Нур-Султан, работы по компенсационной посадке деревьев в рамках данного проекта не приняты в связи с некачественным посадочным материалом, о чем сообщено в письме Управлению природных ресурсов и регулирования природопользования (№ 101-08-07/6246 от 10 ноября 2017 года). В этой связи аппаратом акима окончательная схема посадки не выдавалась.

При этом аудитом отмечается, что на части территории, отведенной под посадку деревьев, осуществляются новые строительные работы, в ходе которых данные деревья могли быть уничтожены.

Вместе с тем, согласно информации Управления охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан (№ 205-06-10/604 от 20.08.2019 г.) после компенсационной посадки зеленых насаждений разрешения на их снос и пересадку не выдавались. Кроме того, сообщается, что по данной посадке деревьев произведены в осенний период 2017 года обследования зеленых насаждений на их приживаемость, а документ, подтверждающий приемку и учет деревьев (акт приживаемости) утерян в архиве.

Пункт 12. Аналогичный факт установлен в ходе осмотра работ, выполненных по проекту «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом г.Астана, район пересечения ул. Абылай хана, угол пр. Б.Момышулы и ул. Р.Кошкарбаева (без наружных инженерных сетей)».

Так установлено, что из необходимых 496 деревьев в наличии имеются 74 единицы живых деревьев, остальные 422 единицы спилены. Вместе с тем, следует отметить, что к осмотру представлялись деревья на территории, не соответствующей месту, предусмотренному схемой посадки деревьев, согласованной ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования города Астаны» и генеральным подрядчиком ТОО «Казстройподряд».

Вместе с тем, согласно информации Аппарата акима района «Алматы» города Нур-Султан (№ 119-08-08/3420 от 13.08.2019 г., № 119-08-09/4356 от 20.08.2019 г.), полученной в ответ на запрос Ревизионной комиссии по городу Нур-Султан, работы по компенсационной посадке деревьев в рамках данного

проекта не выполнялись. Схемой компенсационной посадки деревьев в рамках данного проекта предусмотрена посадка деревьев на территории парка «Астана Триатлон». При этом за период с 2016 по 2018 годы все деревья на территории парка «Астана Триатлон» посажены другими организациями.

Таким образом, исходя из информации аппарата акима работы по компенсационной посадке 496 деревьев на общую сумму 15 937,2 тыс.тенге не выполнены.

Однако согласно информации Управления охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан (№ 205-06-10/604 от 20.08.2019 г.) по данной посадке деревьев в осенний период 2017 года произведены обследования зеленых насаждений на их приживаемость, а документ, подтверждающий приемку и учет деревьев (акт приживаемости) утерян в архиве. Кроме того, сообщается, что после компенсационной посадки зеленых насаждений разрешения на их снос и пересадку не выдавались.

Таким образом, данные факты свидетельствуют об отсутствии должного контроля за компенсационными посадками со стороны уполномоченного органа – Управления охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан, а также необходимого уровня взаимодействия уполномоченного органа с Аппаратами акимов районов «Сарыарка» и «Алматы» города Нур-Султан.

Аудитом реализации мероприятий по строительству жилья установлены и другие нарушения.

Пункт 13. По проекту «Общежитие квартирного типа в г. Астана, ул. Шынтас, район дома 14а. 1 очередь (без внутривладосточных и наружных инженерных сетей и благоустройства)» в нарушение пункта 1 статьи 632 Гражданского кодекса Республики Казахстан (Особенная часть) от 1 июля 1999 года № 409, подпункта 3) пункта 3 статьи 70 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» и подпункта 5.8) пункта 5 настоящего договора, ТОО «Елорда даму» не обеспечено качество выполненных объемов работ на общую сумму **71,0 тыс. тенге.**

Аудитом отмечается, что технический надзор на всех объектах строительства осуществляется ТОО «Елорда даму» самостоятельно на основании свидетельства об аккредитации на право осуществления инжиниринговых услуг по техническому надзору.

В соответствии с подпунктом 2) пункта 5 статьи 34-1 Закона об архитектурной деятельности лица, осуществляющие технический надзор, обязаны обеспечивать качественное выполнение строительно-монтажных работ.

Пункт 14. При этом, в нарушение подпункта 2) пункта 5 статьи 34-1 Закона об архитектурной по отдельным видам работ по данному объекту технический надзор проекта выполнялся не на должном уровне.

Кроме того, аудиту предоставлены Планы ввода жилья в рамках реализации проекта по сносу аварийного жилья в городе Астане по Программе

«Нұрлы жер» на 2018, 2019 и 2020 годы, предполагающие ввод 8 многоквартирных жилых комплексов.

При этом анализ материалов предыдущего аудита Ревизионной комиссии по города Нур-Султан, проведенного в ГКП на ПХВ «Городская недвижимость» (*аудиторский отчет от 15 мая 2018 года*) показал, что постановлением Акимата города Астаны «О разрешении на проведение обследования, изыскательских работ и проектирования объектов на земельных участках» от 8 февраля 2017 года №120-226 дано разрешение ТОО «Елорда Даму» на проведение обследования, изыскательских и проектных работ многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом на земельном участке в районе пересечения улиц А51 и А91.

В связи с этим согласно постановлению Акимата города Астаны от 15 февраля 2017 года №197-314 решено произвести принудительное отчуждение земельных участков для государственных нужд, расположенных в районе пересечения улиц №А51 и А91 (проектные наименования) для проведения обследования, изыскательских работ и проектирования МЖК со встроенными помещениями и паркингом.

В этих целях между ГКП на ПХВ «Городская недвижимость» и Управлением строительства способом из одного источника заключен договор от 28 марта 2017 года №106 на оказание услуг по приобретению земли для государственных нужд для строительства МЖК со встроенными помещениями и паркингом в районе пересечения улиц №А51 и А91 на общую сумму 1 298 566,2 тыс.тенге (с учетом дополнительного соглашения). В рамках данного договора предусмотрено изъятие и физический снос 11 объектов с выплатой компенсации (производственные помещения, склады, цеха, котельная и ж/д тупик). Согласно акту сверки по состоянию на 31 декабря 2017 года и представленным актам выполненных работ (оказанных услуг) изъяты 9 объектов и проведены работы по физическому сносу по 1 объекту на общую сумму 1 297 961,1 тыс.тенге, дебиторская и кредиторская задолженности отсутствуют.

Вместе с тем, в Планах ввода жилья в рамках реализации проекта по сносу аварийного жилья в городе Астане по Программе «Нұрлы жер» на 2018, 2019 и 2020 годы не предусмотрено строительство МЖК со встроенными помещениями и паркингом в районе пересечения улиц №А51 и А91. Ранее данный МЖК ТОО «Елорда Даму» также не строился. Таким образом, до настоящего времени не достигнута цель на которую израсходованы бюджетные средства на общую сумму 1 297 961,1 тыс.тенге, а именно освобождение земельных участков для строительства ТОО «Елорда Даму» МЖК со встроенными помещениями и паркингом в районе пересечения улиц №А51 и А91.

Нарушения законодательства о государственных закупках

Аудитом заключения и исполнения договоров государственных закупок установлены отдельные факты нарушения законодательства о государственных закупках.

Пункт 15. В нарушение подпункта 1) пункта 3 статьи 39 Закона Республики Казахстан от 4 декабря 2015 года №434-V ЗРК «О государственных закупках» (далее – Закон о госзакупках) договора с Акционерным обществом «Казпочта» и Товариществом ограниченной ответственностью «Clean City» заключены способом из одного источника как с субъектами естественных монополий.

Пункт 16. В нарушение пункта 3 статьи 39 Закона о госзакупках ТОО «Елорда даму» договора с Региональной дирекцией телекоммуникаций «Астанателеком» заключены способом из одного источника путем прямого заключения договора не обоснованно, так как данные виды услуг не относятся к сфере естественных монополий и другие основания для заключения договоров способом из одного источника прямого заключения договора в данном случае отсутствуют.

Пункт 17. В нарушение подпункта 3) пункта 4 статьи 12 Закона о госзакупках, ТОО «Елорда даму» обратилось в суд о признании ТОО «AstanaMediaGroup» недобросовестным участником государственных закупок по истечении предусмотренного срока.

Пункт 18. Вместе с тем, на момент аудита за неисполнение договорных обязательств ТОО «Елорда даму» не взыскана сумма неустойки в размере 0,1% от общей суммы договора за каждый день просрочки, предусмотренная пунктом 7.3 Договора от 19 февраля 2017 года №170058 с ТОО «AstanaMediaGroup». Согласно представленной дополнительной информации ТОО «Елорда даму» подало иск в отношении ТОО «AstanaMediaGroup», по которому вынесено Решение Специализированного межрайонного экономического суда города Нур-Султан от 31 июля 2019 года о взыскании неустойки в размере 9,1 тыс.тенге.

ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»

Как отмечено выше, ТОО «ЕҚК» осуществляет завершение строительства проблемных объектов и строительства новых жилых комплексов в соответствии с Программами «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 и от 22 июня 2018 года №372. Однако в данных программах не предусмотрены показатели, характеризующие достижение поставленных целей. Аналогично, соответствующие показатели отсутствуют в Программе развития города Астаны.

Пункт 19. В нарушение пункта 6 Правил разработки планов развития №249 до ТОО «ЕҚК» Управлением активов не доведены цели и задачи, ключевые показатели на 2019 год, характеризующие деятельность Товарищества. Также в 2018 году ключевые показатели развития не доводились.

Пункт 20. Кроме того, при рассмотрении и утверждении Плана развития ТОО «ЕҚК» на 2018-2019 годы Управлением активов не доведены лимиты в соответствии с требованиями подпункта 3) пункта 1 Постановления от 10 февраля 2003 года №145.

Пункт 21. При этом в нарушение пункта 4, подпункта 2) пункта 6 Правил разработки планов развития №249 в Приложение №4 «Показатели развития» к Плану развития на 2018-2022 годы отсутствуют цели и задачи, ключевые показатели (прямые и конечные результаты), а также ключевые показатели качества и эффективности на 2018 год, а на 2019 год для достижения цели по завершению строительства проблемных объектов и строительства новых жилых комплексов в городе Астана в соответствии с Программой жилищного строительства «Нұрлы жер» поставлена задача по завершению строительства проблемных комплексов города Астаны и имеются только прямые и конечные показатели. Предусмотрено в 2019 году достижение показателей прямого результата «Объем ввода в эксплуатацию» - 135 389,68 кв.м., конечного результата «Реализация жилых площадей» - 3 620,99 кв.м.

Отсутствие в Программе «Нұрлы жер» от 22 июня 2018 года №372, Программе развития города Астаны и Плана развития ТОО «ЕҚК» показателей, характеризующих достижение поставленных целей, не позволяет оценить результативность деятельности ТОО «Елорда құрылыс» за 2018 год.

Также в ходе разработки и реализации Планов развития ТОО «ЕҚК» допущены и другие нарушения, а также имели место определенные недостатки.

Пункт 22. Так, в нарушение пунктов 14 и 15 Правил разработки планов развития №249 изменения и дополнения в План развития за 2018 год произведены без соответствующих обоснований, позволяющих вносить данные изменения.

Пункт 23. В нарушение пункта 9 Правил разработки планов развития №249 ТОО «ЕҚК» на рассмотрение и согласования Управлению активов проект плана развития на 2019 год направлен по истечении установленного срока.

Пункт 24. В нарушение пункта 10 Правил разработки планов развития №249 ТОО «ЕҚК» на рассмотрение Наблюдательного совета проекты плана развития на 2018 год с корректировкой и плана развития на 2019 год направлены по истечении установленного срока.

Пункт 25. При заполнении форм отчетности в программном обеспечении «Единая система сдачи отчетности» (далее - ЕССО) допускаются факты недостоверного введения данных. В приложении №25 «Административные расходы» к Отчету по исполнению Плана развития за 2018 год ТОО «ЕҚК» некорректно указаны данные в сумме 145 422,0 тыс.тенге, тогда как согласно данным бухгалтерского учета административные расходы за 2018 год составили 145 415,0 тыс.тенге.

Пункт 26. Кроме того, при формировании Планов развития на 2018-2022 годы ТОО «ЕҚК» использовались некорректные данные, в том числе:

- не планировались производственные расходы, тогда как осуществляемая деятельность предполагает соответствующие расходы и фактически по бухгалтерскому учету производственные расходы отражались;

- по оплате труда в сумме 132 267,0 тыс.тенге, тогда как согласно штатному расписанию Товарищества на 2019 год составляет 131 803,4 тыс.тенге.

Анализ исполнения финансово-экономических показателей План развития ТОО «ЕҚК» приведен в таблице № 5.

Таблица №5

**Финансово-экономические показатели
Планов развития ТОО «ЕҚК»**

тыс.тенге

п/п	Показатели	2018 год			2019 год
		план	факт	%	план
I	Доходы, всего	252 720	452 079	179	1 722 837
1.1	доходы по корреспондентским и текущим счетам	252 720	261 823	104%	425 300
1.2	доходы от реализации продукции прочим потребителям	0	0	0%	941 456
1.3	прочие доходы	0	190 256*		356 081**
II	Расходы, всего	155 360	157 704	102	2 980 295
1	Себестоимость реализованной продукции (строительно-монтажные расходы)	0	0	0	657 250
2	Производственные расходы	x	x	x	x
3	Административные расходы, в том числе	143 578	145 422	101	228 412
	Заработная плата административного персонала	106 943	115 012	108	154 311
	Отчисления, связанные с ФОТ	11 900	10 314	87	17 459
	Налоги	0	0	0	0
	Амортизация	638	649	102	2 853
	Услуги банка	246	135	55	513
	Услуги связи	923	644	70	1 662
	Аудиторские, консалтинговые, информационные, юридические и прочие услуги	2 728	2 809	103	11 055
	Аренда помещения	8 822	7 971	90	19 044
	Аренда автотранспорта	6 072	5 702	94	16 200
	Материалы и ГСМ	3 550	1 296	37	2 654
	Командировочные расходы	0	0	0	480
	Другие расходы	1 756	891	51	2 180
4	Прочие расходы	0	282	-	1 997 300***
5	Расходы по вознаграждениям	11 782	12 000	102	97 332
III	Финансовый результат, всего	97 360	294 375	302	-1 257 458

*пеня, штрафы и неустойки за неисполнение условий договоров

**оплата дольщиков (планировалось в 2019 году введение в эксплуатацию объектов данных дольщиков)

***расходы на восстановление и разработке ПСД, услуги проведения технического и финансового аудитов, расходы по маркетингу и рекламе

Как видно из таблицы в целом ТОО «ЕҚК» обеспечивается исполнение основных финансово-экономических показателей Плана развития, отклонения от плановых показателей объясняются объективными причинами.

Вместе с тем аудитом отмечается, что административные расходы превысили запланированные, что по большей части объясняется превышением плана по заработной плате административного персонала на 8 %.

Аудитом отмечается, что 42,1% доходов за 2018 год сформированы за счет пене, штрафов и неустоек за неисполнение условий договоров (в основном договоров о совместной деятельности по завершению проблемных объектов строительства). При этом фактически денежные средства по пеням, штрафам и неустойкам по договорам о совместной деятельности по завершению проблемных объектов строительства не поступали.

Недостатки механизма

В целях реализации механизма завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Нур-Султан в рамках Программы «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 постановлением акимата города Астаны от 20.02.2018 года № 178-311 утвержден Порядок осуществления мероприятий по механизму финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Астане (далее – *Порядок завершения проблемных объектов*).

Пункт 27. При этом отмечаем, что в Порядке завершения проблемных объектов отсутствуют понятия финансового и юридического аудита и не предусматривается их проведение как предусмотрено Программой «Нұрлы жер» от 22 июня 2018 года №372.

В соответствии с пунктом 4 Порядка завершения проблемных объектов, как и предусмотрено программой «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922, **ценовые и технико-экономические параметры** объектов определяются уполномоченной организацией на основании утвержденной ПСД, положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы и результатов технического аудита о фактически выполненных объемах работ.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5 Порядка завершения проблемных объектов предусматривается проведение консалтинговой компанией анализа перечня договоров (сделок), в соответствии с условиями которых у ЖСК и/или Заказчика возникают обязательства по передаче доли в объекте физическим лицам, на основании которого и документов, указанных в пункте 4 Порядка завершения проблемных объектов, **уполномоченная организация определяет объем финансовых средств, необходимых для завершения строительства, и экономическую эффективность реализации проектов.**

Согласно подпункту 12) пункта 1 Порядка завершения проблемных объектов **консалтинговая компания** – индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, временное объединение юридических лиц (консорциум), оказывающие уполномоченной организации услуги на возмездной основе.

Пункт 28. Таким образом, фактически согласно Порядку завершения проблемных объектов консалтинговой компанией могут являться любые индивидуальные предприниматели и юридические лица, в том числе не имеющие необходимых ресурсов для проведения соответствующего анализа. В

результате допускается привлечение консалтинговых компаний, которые не могут гарантировать достаточный уровень надежности анализа перечня договоров (сделок), в соответствии с условиями которых у ЖСК и/или Заказчика возникают обязательства по передаче доли в объекте физическим лицам.

Вместе с тем, отмечаем, что при проведении закупок услуг консалтинговых компаний по проведению анализа перечня договоров (сделок) ТОО «ЕҚК» предусматривает в конкурсной документации набор требований к данным компаниям, в том числе:

- наличие лицензии на осуществление аудиторской деятельности;
- наличие документа, подтверждающего членство в аккредитованной профессиональной аудиторской организации;
- наличие договора обязательного страхования гражданско-правовой ответственности организации согласно законодательству РК об аудиторской деятельности;
- другие необходимые требования к проектной команде потенциального поставщика.

Согласно пункту 17 Порядка завершения проблемных объектов «С момента поступления кредитных траншей уполномоченная организация осуществляет мероприятия по финансированию объектов в соответствии с условиями кредитного договора с АО «Байтерек девелопмент» и Порядком».

Между АО «Байтерек девелопмент», ТОО «ЕҚК» и акиматом города Астаны о предоставлении средств Национального фонда Республики Казахстан заключен договор целевого займа № 12-15/30 от 29 марта 2018 года (*далее – Договор целевого займа*).

Согласно условиям Договора целевого займа АО «Байтерек девелопмент» предоставляет ТОО «ЕҚК» заемные средства из средств Национального фонда Республики Казахстан в сумме до 40 000 000,0 тыс.тенге, из которых траншами до 20 000 000,0 тыс.тенге в 2018 году и траншами до 20 000 000,0 тыс.тенге в 2019 году. Срок займа – до 4 лет с даты зачисления первого транша по Займу. Ставка вознаграждения 0,40 %. Целевое назначение займа – финансирование завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе в соответствии с Программой «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922.

По состоянию на 31 марта 2019 года ТОО «ЕҚК» от АО «Байтерек девелопмент» двумя траншами получены средства на общую сумму 20 000 000,0 тыс.тенге, в том числе 4 апреля 2018 года транш – 4 000 000,0 тыс.тенге и 29 декабря 2018 года траншем –16 000 000,0 тыс.тенге.

Вместе с тем, отмечаем, что по состоянию на 31 марта 2019 года ТОО «ЕҚК» освоено (выбытие денежных средств) 911 482,1 тыс. тенге (из них на строительство объектов 387 594,6 тыс. тенге), в том числе в 2018 году – 489 395,0 тыс. тенге (из на строительство объектов 153 540,7 тыс. тенге) и в 1-ом квартале 2019 года – 422 087,1 тыс. тенге (из на строительство объектов 234 053,9 тыс. тенге).

Пункт 29. Таким образом, из запланированных и полученных в 2018 году 20 000 000,0 тыс. тенге фактически освоено только 489 395,0 тыс. тенге (из них

на строительство объектов 153 540,7 тыс. тенге), и, соответственно, использование средств в сумме **19 510 605,0 тыс. тенге** запланировано неэффективно.

Более того, согласно предоставленному пояснению отсутствуют расчеты, обосновывающие размер выделенных ТОО «ЕҚК» средств для реализации механизма финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Астане. При этом, согласно пояснению укрупненные расчеты, произведенные ТОО «ЕҚК», показывают, что для завершения строительства 29 проблемных объектов, рекомендованных Межведомственной комиссией акимата города Нур-Султан по вопросам долевого участия в жилищном строительстве, необходимо 275 700 000,0 тыс.тенге. Учитывая, что условия Договора целевого займа (пп. 18 п. 5.4.) ТОО «ЕҚК» обязуется не размещать средства займа в депозиты и другие финансовые инструменты, в дальнейшем (по истечению договоров на текущие счета в банках второго уровня, которыми предусмотрено начисление вознаграждений) неэффективное планирование активов может повлечь дополнительные затраты по завершению проблемных объектов жилищного строительства в виде вознаграждения за использование средств займа, фактически неиспользуемых на установленные цели в течении определенного времени.

В соответствии с пунктом 18 Порядка завершения проблемных объектов ТОО «ЕҚК» использование кредитных средств производится на основании договоров о совместной деятельности с частными инвесторами и/или с ЖСК и/или Заказчиком, форма которых была рассмотрена на МВК и утверждена Наблюдательным советом (типовые формы договоров утверждены протоколами заседаний Наблюдательного совета ТОО «ЕҚК» № 4 от 02.05.2018 г., № 8 от 01.08.2018 г. и № 10 от 05.10.2018 г.).

Согласно пункту 19 Порядка завершения проблемных объектов при заключении договоров о совместной деятельности уполномоченная организация должна обеспечивать соблюдение интересов для достижения своих основных целей:

- обеспечение экономической эффективности проектов;
- целевое и эффективное использование кредитных средств;
- качественное и своевременное завершение объектов согласно СНиП РК.

При этом, как отмечено выше, для определения необходимых параметров объектов строительства уполномоченная организация осуществляет на основании утвержденной ПСД, положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы, результатов технического аудита о фактически выполненных объемах работ, а также анализа перечня договоров (сделок), в соответствии с условиями которых у ЖСК и/или Заказчика возникают обязательства по передаче.

Пункт 30. Вместе с тем, в Порядке завершения проблемных объектов не определено за чей счет должны осуществляться технический аудит и работы по анализу перечня договоров. На практике у ТОО «ЕҚК» отсутствует единый подход в данном вопросе: в отдельных случаях расходы по их осуществлению уполномоченная организация принимает на себя, в других случаях

используются результаты технического аудита и анализа перечня договоров, выполненных за счет ЖСК и/или Заказчика.

На наш взгляд, технический аудит и анализ перечня договоров, выполненные за счет ЖСК и/или Заказчика, не обеспечивают необходимой объективности и достоверности, что подтверждается установленными фактами.

Так, за период аудита Заказчиками/ЖСК проведенный анализ 16 финансовых аудитов, предоставленных Заказчиками/ЖСК, показала различные несоответствия по 15 из них, в том числе:

- несоответствие данных дольщиков;
- несоответствие свободных площадей;
- не отражался анализ финансовой деятельности ЖСК/застройщика;
- отсутствовали выводы и заключения аудитора по поставленным вопросам (*пояснительная записка, Приложение №6 на 17 листах*).

Факты некачественного выполнения установлены и при проведении технического аудита (*см. вопрос аудиторского отчета «Анализ реализации мероприятий по строительству жилья (в разрезе объектов строительства выборочным методом проверить)»*).

Кроме того, на наш взгляд, факты проведения в одних случаях вышеуказанных мероприятий за счет ТОО «ЕКК», а в других за счет ЖСК и/или Заказчика, могут вызывать негативную реакцию со стороны дольщиков, которым пришлось понести дополнительные затраты.

Согласно пункту 30 Порядка завершения проблемных объектов возвратность Кредитных средств, вложенных в завершение строительства Объектов, обеспечивается лицами, осуществляющими завершение строительства Объектов, за счет передачи уполномоченной организации свободных площадей и/или средств от их реализации.

Согласно пункту 31 Порядка завершения проблемных объектов по завершении строительства, установленная доля в объекте (жилые и нежилые помещения) уполномоченной организации по договору о совместной деятельности с частным инвестором/ЖСК и/или Заказчиком, реализуется по рыночной стоимости для **реинвестирования механизма** и возврата кредитных средств в АО «Байтерек девелопмент» на условиях, согласованных Наблюдательным советом, и в порядке, предусмотренном кредитным договором.

Пункт 31. Однако, отмечаем, что Программами «Нурлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 и от 22 июня 2018 года №372 не предусматривалось реинвестирование механизма. Кроме того, согласно Договору целевого займа полное погашение долга приходится на 04.04.2022 года. То есть с момента первого транша займа (04.04.2018 г.) срок использования средств составляет 4 года, и, учитывая длительность строительства объектов и реализации свободных помещений, данный срок недостаточен для реинвестирования высвобождаемых денежных средств. При этом Порядок завершения проблемных объектов предусматривает механизмы реинвестирования.

Недостатки учредительных документов

Пункт 32. Анализ учредительных документов показал, что согласно пункту 28 Устава «Товарищество самостоятельно определяет направление и использование чистого дохода». Согласно пункту 3 статьи 178 Закона о госимуществе **местный исполнительный орган обязан обеспечить своевременное принятие решения о распределении полученного товариществом с ограниченной ответственностью чистого дохода.**

Кроме того, согласно пункту 1 Постановления акимата № 113-881 установлен **размер отчислений части чистого дохода** товариществ с ограниченной ответственностью, доли участия в уставном капитале которых находятся в коммунальной собственности города Астаны, **не менее 50 % от общей суммы чистого дохода**, полученного по итогам отчетного финансового периода. При этом согласно пункту 2 Постановления акимата № 113-881 структурным подразделениям акимата города Астаны необходимо обеспечить своевременное и полное перечисление части чистого дохода подведомственных товариществ с ограниченной ответственностью.

Однако согласно протоколу общего собрания Участников ТОО «ЕҚК» № 16 от 16 апреля 2019 года принято решение направить полученную прибыль за 2018 год в соответствии с аудированной финансовой отчетностью на дальнейшее развитие Товарищества.

Справочно: согласно протоколу общего собрания Участников ТОО «ЕҚК» от 16 апреля 2019 года принято решение о направлении прибыли за 2018 год на дальнейшее развитие товарищества.

Пункт 33. Кроме того, отмечаем, что Товариществом не проведена работа по внесению изменений в Устав, связанных с утратой силы Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 (*утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года № 372*), а также с реорганизацией ГУ «Управление коммунального имущества и государственных закупок города Астаны» в ГУ «Управление активов и государственных закупок города Астаны».

Пункт 34. Основная цель и предмет деятельности, определенные в Уставе ТОО «ЕҚК» не полностью соответствуют условиям Программ «Нұрлы жер», а именно условиями программ не предусмотрено строительства новых жилых комплексов.

Недостатки организационной структуры, кадровой политики и системы оплаты труда

Пункт 35. Кроме того анализ организационной структурой показал, что предусмотрено функционирование отдела реализации, тогда как в настоящее время реализация ТОО «ЕҚК» не осуществляется, и, как отмечено выше, не выполняет половину предусмотренных положением об отделе функций. Более

того, при 7 предусмотренных организационной структурой и фактически функционирующих в ТОО «ЕҚК» отделах в 2019 году организационной структурой предусматривались и фактически работали 5 заместителей, вместо 2 заместителей в начале 2018 году (с мая 2018 года 3 заместителя). В результате месячные расходы по оплате труда заместителей директора в 2019 году достигли 3 416,7 тыс.тенге против 1 289,3 тыс.тенге в 2018 году для двух заместителей и 1 934,0 тыс.тенге для 3 заместителей.

Кроме того, аудитом отмечены недостатки в работе структурных подразделений.

Пункт 36. Так, в Положениях отделов бухгалтерии и реализации задачи и функции отделов дублируются, тогда как по своему смыслу это разные понятия. Задачи – проблемные ситуации с явно и заранее заданными целями, требующие решения. Функции - обязанность, круг деятельности, производимая работа, деятельность. Данные факты свидетельствует о формальном подходе к разработке Положений отделов.

Пункт 37. Структурными подразделениями Товарищества не практикуется составление планов работ и формирование отчетности по результатам их деятельности, ориентированной на результаты, что, на наш взгляд, является существенным недостатком для принятия управленческих решений.

Пункт 38. Отмечаем, что в ТОО «ЕҚК» отсутствует привязка премирования и поощрений к результатам труда. Премирование, оказание материальной помощи, оплата дней отпуска производится по решению директора при условии наличия суммы экономии от общего фонда заработной платы.

Пункт 39. Руководством ТОО «ЕҚК» при приеме на работу сотрудников не соблюдались требования к квалификации, предусмотренные в должностных инструкциях, а именно не рассматривалось наличие соответствующего образования, профессиональные навыки и опыт работы в данной сфере.

Анализ материально-технической базы и использования активов

В целом анализ финансово-хозяйственной деятельности ТОО «ЕҚК» показал, что имеется необходимая материально-техническая база, основные средства используются эффективно и в соответствии с уставными целями.

Так, материально-техническая база в основном представлена основными средствами и запасами, позволяющими осуществлять административно-управленческие и контрольные функции, собственные средства производства у ТОО «ЕҚК» отсутствуют, для изготовления продукции (строительства жилья) привлекаются сторонние организации.

По состоянию на 31 марта 2019 года на балансе ТОО «ЕҚК» числятся 135 основных средства с общей первоначальной стоимостью 10 503,5 тыс.тенге и с начисленным износом на общую сумму 1 089,8 тыс.тенге или 10,4% от первоначальной стоимости (компьютерное оборудование и оргтехника в

количестве 42 единицы, офисная мебель в количестве 87 единиц, прочие основные средства в количестве 6 единиц).

Таким образом, в среднем износ основных средств ТОО «ЕҚК» не большой и основные средства пригодны для длительного дальнейшего использования. Фактов неэффективного использования и необоснованного списания активов ТОО «ЕҚК» не установлено.

Анализ реализации мероприятий по строительству жилья

По состоянию на 31 марта 2019 года Протоколами Межведомственной комиссии акимата города Астаны по завершению проблемных объектов жилищного строительства рекомендовано для завершения ТОО «ЕҚК» 29 жилых комплексов с общим количеством 10 592 дольщика, в том числе: ЖК «Гарант» - 168, ЖК «Жеті жол» - 595, ЖК «Айсанам De Luxe» - 465, ЖК «Комфорт Успех» - 227, ЖК «Садовые кварталы» - 601, ЖК «Династия» - 5, ЖК «Комсомольский» - 626, ЖК «Шығыс» - 2 164, ЖК «Жагалау 3» - 323, ЖК «Жагалау 4» - 798, ЖК «Алтын Булак» 385, ЖК «Акерке-2» - 166, ЖК «Коргалжинский-квартал» - 292, ЖК «Мунар 2» - 80, ЖК «Столичный-2» 218, ЖК «Арыстан» - 463, ЖК «Зере-1» - 186, ЖК «Зере-2» - 240, ЖК «Мирный дом» - 279, ЖК «Баспана Коктал» - 537, ЖК «Территория комфорта-1» - 573, ЖК «Тұран» - 190, ЖК «Future home Astana» - 180, ЖК «Жастар-4» - 409, ЖК «Араби 2» - 44, ЖК «Гранитный» - 55, ЖК «Самал» - 49, ЖК «Магистральный-3» - 75, ЖК «Куршавель» - 135, ЖК «Хазрет Султан» - 64.

В целях определения технического состояния выполненных конструкций и соответствия выполненных объемов строительно-монтажных работ с ПСД специализированными компаниями проведено техническое обследование зданий по 21 объектам. Также из рекомендованных жилых комплексов финансовый аудит проведен по 19 объектам.

На основании технического и финансового аудита, а также представленных со стороны ЖСК документов разрабатываются финансовые модели по объектам, из которых по 4 объектам имеются положительные финансовые результаты. Финансовые модели с положительными финансовыми результатами утверждены Наблюдательным советом.

Для финансирования за счет кредитных средств ТОО «ЕҚК» заключены договора о совместной деятельности по 13 объектам.

По состоянию на 31 марта 2019 года из 13 договоров о совместной деятельности начато строительство по 3 объектам: ЖК «Гарант», ЖК «Жеті жол» и ЖК «Шығыс».

Анализ исполнения договоров о совместной деятельности показал, что сторонами допускалось значительное количество фактов неисполнения принятых обязательств, в том числе:

- не предоставление гарантий;
- не освобождение земельных участков;

- снятие обременений (аресты, залоги у третьих лиц);
- отсутствия финансирования со стороны частных инвесторов;
- отсутствие осуществления строительно-монтажных работ на объектах.

При этом договорами совместной деятельности предусмотрено начисление пени за неисполнение указанных обязательств, что соответствует типовой форме, рассмотренной на МВК и утвержденной Наблюдательным советом ТОО «ЕҚК» в соответствии с пунктом 18 Порядка завершения проблемных объектов.

ТОО «ЕҚК» проводилась работа по выставлению претензий и начислению пени. Всего за период аудита согласно данным бухгалтерского учета начислена пеня 6 организациям по 8 договорам на общую сумму 346 277,4 тыс. тенге, в том числе в 2018 году – 190 016,3 тыс.тенге и за 1-ый квартал 2019 года – 156 261,1 тыс.тенге. Начисленная пеня ТОО «ЕҚК» признана в качестве доходов.

Вместе с тем, отмечаем, что фактических выплат со стороны организаций, которым начислена пеня по договорам о совместной деятельности за период аудита не было. Претензионо-исковая работа за весь период аудита не проводилась.

Согласно пояснению пеня начислена группе компаний «АSI», которая по различным причинам не могла исполнить обязательства (наличие кредиторской задолженности перед банками и частными лицами в судебном порядке расторгнувшие договоры купли-продажи). Отсутствие претензионо-исковой работы поясняется риском затягивания сроков завершения строительства.

Таким образом, на наш взгляд, наличие в договорах о совместной деятельности условий по начислению пени за неисполнение многих видов различных обязательств по договорам о совместной деятельности условий может создавать дополнительные трудности для компаний застройщиков, жилищно-строительных кооперативов и других сторон договоров о совместной деятельности, что не соответствует целям механизма завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Нур-Султан в рамках Программы «Нұрлы жер» и приводит к образованию к образованию дебиторской задолженности ТОО «ЕҚК» реальность взыскания которой сомнительна. Одновременно в соответствии с нормами бухгалтерского учета и стандартами финансовой отчетности кроме дебиторской задолженности при начислении пени начисляются доходы, которые, как следует из вышеописанного, не обеспечены реальными активами.

Аудитом реализации мероприятий по строительству жилья установлены отдельные факты нарушения законодательства Республики Казахстан.

Пункт 40. Так, в нарушение подпункта 5) пункта 1 статьи 17 и пункта 12 статьи 68 Закона об архитектурной деятельности ТОО «ЕҚК» допущено осуществление работ на общую сумму 255 507,6 тыс. тенге без уведомления органов, осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль и надзор *(по проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и гаражами, по пр. Тілендиева в г.Астане. II очередь строительства (без*

паркинга и наружных инженерных сетей)» на 39 134,0 тыс.тенге и по проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный на пересечение улиц Б.Дукенулы, А.Панфилова и Ш.Уалиханова в г.Астане» I очередь строительства (без паркинга и наружных инженерных сетей)» на 216 373,6 тыс.тенге).

По обращению физического лица

В рамках государственного аудита рассмотрено обращение Сабдиновой Д.Т касательно правомерности и обоснованности действий ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» при реализации мер по завершению ЖК «Комсомольский», в части которого нарушений не установлено.

Нарушения законодательства о бухгалтерском учете и финансовой отчетности

Аудитом установлены отдельные факты нарушений законодательства о бухгалтерском учете и финансовой отчетности.

Пункт 41. Так, в нарушение пункта 3 статьи 6 Закона РК от 28 февраля 2007 года N 234 «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности» ТОО «ЕКК» не отражены по бухгалтерскому учету операции по приемке на баланс активов общей стоимостью **967 261,3 тыс.тенге**, которые переданы с баланса Управления строительства актом приема-передачи от 04.02.2019 года в счет пополнения уставного капитала.

Пункт 42. Кроме того, в нарушение пункта 3 статьи 6 Закона РК от 28 февраля 2007 года N 234 «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности» ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» не отражены по бухгалтерскому учету операции по приемке на активов общей стоимостью **445 411,6 тыс.тенге**, которые переданы с баланса ТОО «Елорда даму», в том числе в 2018 году на 22 360,0 тыс.тенге и в 2019 году на 423 051,6 тыс.тенге. Согласно актов приема-передачи ТОО «Елорда даму» передало ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» на указанную сумму проектно-сметную документацию на строительство трех объектов с положительными заключениями государственной экспертизы. При этом согласно заключенным соглашениям между ТОО «Елорда даму» и ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» данная проектно-сметная документация передана на условиях предоставления ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» проектно-сметную документацию с аналогичными техническими характеристиками ТОО «Елорда даму» в течении 24 месяцев в результате чего образовалась кредиторская задолженность ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» перед ТОО «Елорда даму», которая также не отражена.

Пункт 43. В результате указанного не отражения в 2018 году в бухгалтерском учете операций по приемке на баланс проектно-сметной документации допущено искажение финансовой отчетности за 2018 год, а именно в Отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс) по состоянию на 31 декабря 2018 года стоимость активов и размер обязательств баланса занижены на **22 360,0 тыс.тенге**. Таким образом, в нарушение статьи 4 и пункта 2 статьи 5 Закона РК от 28 февраля 2007 года N 234 «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности» финансовая отчетность ТОО «Елорда кұрылыс компаниясы» не обеспечивает достоверной информацией о финансовом положении и не является надежной.

2.6. Оценка влияния деятельности объектов государственного аудита на социально-экономическое развитие (в региональном и (или) страновом разрезе)

Согласно статистическим данным в городе Нурсултан введено в эксплуатацию жилья в 2017 году – 2 359 666 кв.м. и в 2018 году – 2 378 052 кв.м.

ТОО «Елорда даму» в городе Нурсултан введено в эксплуатацию жилья в 2017 году – 77 775 кв.м. и в 2018 году – 35 189 кв.м., что от общего объема введенного в эксплуатацию жилья в городе Нурсултан составило в 2017 году – 3,3 % и в 2018 году – 1,5 %. Таким образом, объемы введенного в эксплуатацию жилья ТОО «Елорда даму» и доля введенного ТОО «Елорда даму» в общегородском объеме в 2018 году снизились относительно 2017 года более чем в 2 раза.

ТОО «ЕҚК» жилье в эксплуатацию в 2017 и 2018 года не вводилось.

III. Итоговая часть

3.1. Принятые меры в ходе государственного аудита:

ТОО «Елорда даму»

По проекту «Общежитие квартирного типа в г. Астана, ул. Шынтас, район дома 14а. 1 очередь (без внутриплощадочных и наружных инженерных сетей и благоустройства)» восстановлены разрушенные тротуарные плитки и навес над входом в подвал на общую сумму 71,0 тыс.тенге.

По фактам нарушений норм законодательства о государственных закупках материалы направлены в Департамент внутреннего государственного аудита по городу Нур-Султан для принятия административных мер.

ТОО «ЕҚК»

1. Восстановлены по учету не проведенные своевременно операции по отражению принятых на баланс активов на общую сумму 1 412 672,9 тыс.тенге.

2. Количество заместителей директора ТОО «Елорда кұрылыс компаниясы» сокращено с 5 до 2 единиц.

По фактам нарушений норм законодательства о бухгалтерском учете и финансовой отчетности материалы направлены в Департамент внутреннего государственного аудита по городу Нур-Султан для принятия административных мер.

3.2. Выводы по результатам государственного аудита:

Показатель «Перспективность»

1. За охваченный аудитом период в городе Нур-Султан в соответствии с Программой «Нұрлы жер» от 22 июня 2018 года №372 использовалось два механизма жилищного строительства с использованием субъектов квазигосударственного сектора:

- механизм реализации пилотного проекта сноса аварийного жилья в городе Нур-Султане, в рамках которого предусмотрено строительство малогабаритного жилья и жилья I-IV классов комфортности с офисными помещениями и паркингами для реализации на рынке в целях реинвестирования проекта. Реализация первого этапа Пилотного проекта осуществлена в 2012 – 2017 годы, в рамках которого ТОО «Елорда даму» для переселения семей из аварийных домов передано в коммунальную собственность 3 471 квартира на общую сумму 28 731 685,9 тыс.тенге и 48 нежилых помещений на общую сумму 614 374,1 тыс.тенге. Реализация второго этапа Пилотного проекта предполагается в период 2018 – 2022 годов, за время реализации предполагается передавать в коммунальную собственность 10% от введенного в эксплуатацию жилья. В 2018 году в коммунальную собственность передано 82 квартиры на общую сумму 747 081,0 тыс.тенге;

- механизм финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Нур-Султан. По состоянию на 31 марта 2019 года в рамках данного механизма протоколами Межведомственной комиссии акимата города Астаны по завершению проблемных объектов жилищного строительства рекомендовано для завершения ТОО «ЕҚК» 29 жилых комплексов с общим количеством 10 592 дольщика. За проверенный период ТОО «ЕҚК» начата достройка 3-х проблемных объектов.

Анализ деятельности товариществ показал, что осуществляемая деятельность и производимые в ее рамках расходы соответствует целям и задачам, предусмотренным Программой «Нұрлы жер» и учредительными документами.

Показатель «Результативность»

2. Предусмотренные Программами «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 и 22 июня 2018 года №372 и Программой развития города Астаны показатели Пилотного проекта достигнуты.

Так, предусмотрено выполнение к концу 2017 года мероприятий по сносу 228 аварийных домов площадью 150 тыс. кв. метров и переселение владельцев 3 519 жилых и нежилых помещений. Начиная с 2018 года, предусмотрена передача в коммунальную собственность города Астаны 10 % от объема построенного жилья - для переселения собственников аварийных домостроений и реализации на свободном рынке в целях реинвестирования проекта - 90 % оставшегося объема.

За время реализации Пилотного проекта к концу 2017 года ТОО «Елорда даму» для переселения владельцев аварийных домов передало в коммунальную собственность 3 519 помещений, в том числе 3 471 квартиру и 48 нежилых помещений. В 2018 году ТОО «Елорда даму» введены в эксплуатацию

многоквартирные жилые дома с 784 квартирами общей площадью 35 189 кв.м., а в коммунальную собственность безвозмездно переданы 82 квартиры общей площадью 4 267 кв.м. или 12,1 % от общего объема.

При этом следует отметить, что имели место недостижения отдельных показателей Плана развития ТОО «Елорда даму», которые объясняются объективными причинами, связаны со сложностью точного их планирования и не отразились на достижении целей Пилотного проекта. Отсутствие в Планах развития ТОО «Елорда даму» разработанных показателей качества и эффективности снижает возможности мониторинга и оценки деятельности ТОО «Елорда даму».

Вместе с тем, не смотря на то, что деятельность ТОО «ЕКҚ» также осуществляется в соответствии с целями Программ «Нұрлы жер» и Программы развития города Астаны в них не предусмотрены показатели, характеризующие достижение поставленных целей. На 2018 год также отсутствовали ключевые показатели в Планах развития ТОО «ЕКҚ», на 2019 год отсутствовали показатели качества и эффективности. Отсутствие соответствующих показателей не позволяет проводить оценку результативности деятельности ТОО «ЕКҚ».

Показатель «Полнота, результативность и эффективность деятельности исполнительных органов управления»

3. Имеют место определенные недостатки в механизмах, используемых в городе Нур-Султан в соответствии с Программами «Нұрлы жер».

Так, Программами «Нұрлы жер» предусмотрена возвратность вложенных государственных инвестиций в рамках Пилотного проекта. Однако в настоящее время отсутствует документ, определяющий гражданско-правовые отношения между ТОО «Елорда даму» и местными исполнительными органами по закреплению объема обязательств, порядка и условий возврата вложенных государственных инвестиций в соответствии с условиями Программы «Нұрлы жер».

Кроме того, закрепление в рамках Пилотного проекта за местными исполнительными органами осуществления благоустройства, подведения инженерных сетей к предусмотренным объектам строительства и освобождения под их строительство земельных участков может приводить к отсутствию синхронизации их завершения и увеличению сроков их завершения, а также к повреждению конструкций, созданных ТОО «Елорда даму», в случаях более позднего осуществления работ по благоустройству.

Осуществление в рамках Пилотного проекта благоустройства, подведения инженерных сетей к предусмотренным объектам строительства и освобождения под их строительство земельных участков является значительной нагрузкой для бюджета и поэтому, на наш взгляд, требует максимальной оптимизации.

Также установлено, что для освобождения земельного участка (*выкуп земельных участков и снос строений*) под строительство ТОО «Елорда даму» многоквартирного жилого комплекса Управлением строительства в 2017 году израсходовано 1 297 961,1 тыс.тенге. Однако в Планах ввода жилья в рамках

реализации проекта по сносу аварийного жилья в городе Астане по Программе «Нұрлы жер» на 2018, 2019 и 2020 годы не предусмотрено строительство данного многоквартирного жилого комплекса, и, соответственно, до настоящего времени не достигнута цель, на которую израсходованы бюджетные средства на общую сумму 1 297 961,1 тыс.тенге.

Кроме того, следует отметить, что строительство отдельных объектов в рамках Пилотного проекта осуществлено без паркингов, тогда как проекты по данным объектам предусматривают строительство паркингов. В других случаях количество машино-мест в построенных паркингах значительно меньше количества машино-мест, предусмотренных по проекту. **Данный подход при реализации Пилотного проекта, на наш взгляд, способен негативно отразиться на сложной ситуации в столице с парковочными местами для автотранспорта.**

Механизм завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Нур-Султан, на наш взгляд, имеет следующие недостатки:

- в утвержденном Порядке завершения проблемных объектов отсутствуют понятия финансового и юридического аудита и не предусматривается их проведение как предусмотрено Программой «Нұрлы жер» от 22 июня 2018 года №3'2;

- согласно утвержденному Порядку завершения проблемных объектов консалтинговой компанией могут являться любые индивидуальные предприниматели и юридические лица, в том числе не имеющие необходимых ресурсов для проведения соответствующего анализа. В результате допускается привлечение консалтинговых компаний, которые не могут гарантировать достаточный уровень надежности анализа перечня договоров (сделок), в соответствии с условиями которых у ЖСК и/или Заказчика возникают обязательства по передаче доли в объекте физическим лицам;

- неэффективность планирования средств, необходимых для реализации механизма. Предусмотрено выделение 40 000 000,0 тыс.тенге, по состоянию на 31 марта 2019 года выделено 20 000 000,0 тыс. тенге, из которых освоено только 153 540,7 тыс. тенге. Однако отсутствуют расчеты, обосновывающие размер выделенных ТОО «ЕҚК» средств. Вместе с тем, согласно полученным от ТОО «ЕҚК» пояснениям укрупненные расчеты показывают, что для завершения строительства 29 проблемных объектов, рекомендованных Межведомственной комиссией акимата города Нур-Султан по вопросам долевого участия в жилищном строительстве, необходимо 275 700 000,0 тыс.тенге;

- в Порядке завершения проблемных объектов не определено за, чей счет должны осуществляться технический аудит и работы по анализу перечня договоров. На наш взгляд, факты проведения в одних случаях вышеуказанных мероприятий за счет ТОО «ЕҚК», а в других за счет ЖСК и/или Заказчика, могут вызывать негативную реакцию со стороны дольщиков, которым пришлось понести дополнительные затраты;

- в Порядке завершения проблемных объектов предусмотрено реинвестирования выделенных средств, тогда как Программами «Нұрлы жер»

не предусматривалось реинвестирование. При этом срок использования средств согласно Договору целевого займа с АО «Байтерек девелопмент» составляет 4 года, что, учитывая длительность строительства объектов и реализации свободных помещений, недостаточно для реинвестирования высвобождаемых денежных средств.

4. Устав ТОО «ЕҚК» не полностью соответствует Программе «Нұрлы жер» от 22 июня 2018 года №372 и отдельным нормативным правовым актам:

- не проведена работа по внесению изменений в Устав, связанных с утратой силы Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» от 31 декабря 2016 года №922 (*утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года № 372*), а также с реорганизацией ГУ «Управление коммунального имущества и государственных закупок города Астаны» в ГУ «Управление активов и государственных закупок города Астаны.

- основная цель и предмет деятельности, определенные в Уставе ТОО «ЕҚК» не полностью соответствуют условиям Программ «Нұрлы жер», а именно условиями программ не предусмотрено строительства новых жилых комплексов

- в части распределения чистого дохода.

5. Имеются недостатки в организационных структурах, кадровой политике и системе оплаты труда.

Так, несмотря на снижение основных показателей, характеризующих объемы деятельности (доходы, расходы, объемы ввода в эксплуатацию жилья, стоимость активов и др.), за проверяемый период возросла штатная численность ТОО «Елорда даму» с 51 до 56 единиц, в основном за счет увеличения административного персонала с 44 до 48 штатных единиц.

При этом происходило увеличение количества высшего руководящего состава. Количество заместителей генерального директора увеличивается с 3-х в 2017 году до 5-и согласно организационной структуре от 18 июня 2018 года, и далее менее чем через 4 месяца уменьшается до 4-х. Согласно организационной структуре в ТОО «Елорда даму» 7 отделов.

Более того организационными структурами на 2018 год предусматривается два первых заместителя генерального директора, которые соответственно получают одинаковую максимальную заработную плату среди заместителей генерального директора.

Увеличение штатной численности вместе с увеличением должностных окладов привело к увеличению в 2018 году относительно 2017 года административных расходов на 27,3 %.

Таким образом, имеет место рост непроизводственных расходов при сокращении объемов производства и доходов по нему, что, на наш взгляд, может негативно отразиться на объемах прибыли и, соответственно, стоимости активов квазигосударственного сектора.

К недостаткам организационной структуры ТОО «ЕҚК» относятся:

- наличие отдела реализации, тогда как в настоящее время реализация ТОО «ЕҚК» не осуществляется. При этом отделом не выполняется половина предусмотренных положением об отделе функций;

- значительный рост количества высшего руководящего состава с 2 заместителей директора в начале 2018 года до 5 заместителей директора в начале 2019 года.

Руководством ТОО «ЕҚК» при приеме на работу сотрудников не соблюдались требования к квалификации, предусмотренные в должностных инструкциях, а именно не рассматривалось наличие соответствующего образования, профессиональные навыки и опыт работы в данной сфере.

В ТОО «ЕҚК» отсутствует привязка премирования и поощрений к результатам труда. Премирование, оказание материальной помощи, оплата дней отпуска производится по решению директора при условии наличия суммы экономии от общего фонда заработной платы.

Показатель «Экономичность»

6. В целом анализ финансово-хозяйственной деятельности ТОО «Елорда даму» и ТОО «ЕҚК» показал, что имеется необходимая материально-техническая база, основные средства используются эффективно и в соответствии с уставными целями.

Их материально-техническая база в основном представлена основными средствами и запасами, позволяющими осуществлять административно-управленческие и контрольные функции, собственные средства производства отсутствуют, для изготовления продукции (строительства жилья) привлекаются сторонние организации.

Износ основных средств не большой, основные средства пригодны для длительного дальнейшего использования. Фактов неэффективного использования и необоснованного списания активов не установлено.

Вместе с тем, в ТОО «Елорда даму» установлены факты отсутствия должного контроля за использованием активов на общую сумму 27 022,6 тыс.тенге и отвлечение денежных средств в сумме 8 644,0 тыс.тенге от основной деятельности для устранения замечаний жильцов по построенным ТОО «Елорда даму» домам.

7. Управлением строительства и Управлением активов приняты решения по направлению всей суммы чистого дохода на развитие ТОО «Елорда даму» и ТОО «ЕҚК» без отчислений долей в доход бюджета, противоречащие Постановлению акимата № 113-881, которым требуется обеспечить отчисление не менее 50 % от общей суммы чистого дохода.

8. Кроме того, анализ исполнения договоров ТОО «ЕҚК» о совместной деятельности показал, что сторонами допускалось значительное количество фактов неисполнения принятых обязательств. Договорами совместной деятельности предусмотрено начисление пени за неисполнение различных обязательств, что соответствует типовой форме, рассмотренной на МВК и утвержденной Наблюдательным советом ТОО «ЕҚК» в Порядке завершения проблемных объектов. ТОО «ЕҚК» проводилась работа по выставлению претензий и начислению пени. Всего за период аудита согласно данным бухгалтерского учета начислена пеня 6 организациям по 8 договорам на общую сумму 346 277,4 тыс. тенге, в том числе в 2018 году – 190 016,3 тыс.тенге и за 1-ый квартал 2019 года – 156 261,1 тыс.тенге. Фактических выплат со стороны

организаций, которым начислена пеня по договорам о совместной деятельности за период аудита не было. Претензионно-исковая работа за весь период аудита ТОО «ЕҚК» не проводилась в связи с риском затягивания сроков завершения строительства.

При этом, на наш взгляд, наличие в договорах о совместной деятельности условий по начислению пени за неисполнение многих видов различных обязательств может создавать дополнительные трудности для компаний застройщиков, жилищно-строительных кооперативов и других сторон договоров о совместной деятельности, что не соответствует целям механизма завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Нур-Султан в рамках Программы «Нұрлы жер» и приводит к образованию дебиторской задолженности ТОО «ЕҚК» реальность взыскания которой сомнительна.

9. В ТОО «Елорда даму» при осуществлении строительной деятельности допущены факты принятия невыполненных и некачественных работ.

При этом наиболее существенными являются факты, связанные с приемкой работ по компенсационной посадке деревьев, выполнение которых не подтвердилось в ходе контрольных осмотров либо их выполнение осуществлено некачественно, что подтверждено информацией районных акиматов. При этом Управлением охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан предоставлена противоположная информация о том, что посадка деревьев фактически осуществлялась, но подтверждающие документы утеряны. Кроме того, данным управлением сообщено, что разрешения на снос этих деревьев не выдавались.

Данные факты свидетельствуют об отсутствии должного контроля за компенсационными посадками со стороны уполномоченного органа – Управления охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан, а также необходимого уровня взаимодействия уполномоченного органа с Аппаратами акимов районов «Сарыарка» и «Алматы» города Нур-Султан.

Также отмечаем, что осуществление работ по строительству ТОО «Елорда даму» осуществляется по исполнительным сметам, в которые вносятся существенные изменения относительно проектно-сметной документации, прошедшей государственную экспертизу, в том числе влияющие на внешний вид жилых домов. Данный подход на наш взгляд указывает на недостаточный уровень подготовки проектов как со стороны ТОО «Елорда даму», так и со стороны проектировщиков, а также повышает риски неэффективного использования средств на выполнение проектов в результате отсутствия дополнительного контроля со стороны экспертной организации.

10. В ТОО «Елорда даму» и ТОО «ЕҚК» при осуществлении деятельности имели место и другие факты нарушений законодательства Республики Казахстан в сферах строительной деятельности, государственных закупок, бухгалтерского учета и финансовой отчетности, не носящие систематический характер и в отдельных случаях повлекшие административную ответственность.

В целом по результатам аудита установлены финансовые нарушения на 1 412 743,9 тыс.тенге (*восстановлены в ходе аудита*), неэффективное планирование активов квазигосударственного сектора на общую сумму 19 510 605,0 тыс.тенге, а также 29 процедурных нарушений и 20 недостатков.

3.3. Рекомендации по результатам государственного аудита:

1. Рассмотреть на заседании Ревизионной комиссии по городу Нур-Султан итоги аудита эффективности использования активов квазигосударственного сектора в рамках предусмотренных механизмов по жилищному строительству.

2. **Акиму города Нур-Султан** в целях повышения эффективности реализации механизмов жилищного строительства в городе Нур-Султан инициировать рассмотрение вопросов:

1) по реализации механизма Пилотного проекта сноса аварийного жилья в городе Нур-Султане:

- разработки и подписания документа, определяющего гражданско-правовые отношения между ТОО «Елорда даму» и местными исполнительными органами по закреплению объема обязательств, порядка и условий возврата вложенных государственных инвестиций, предназначенных для реализации Пилотного проекта сноса аварийного жилья в городе Нур-Султане;

- принятия мер по повышению эффективности взаимодействия местных исполнительных органов с ТОО «Елорда даму» по выполнению мероприятий благоустройства, подведения инженерных сетей к предусмотренным объектам строительства и освобождения под их строительство земельных участков для исключения недостатков, отраженных в Аудиторском заключении;

- передачи функций благоустройства и подведения инженерных сетей к предусмотренным объектам строительства ТОО «Елорда даму» для обеспечения синхронизации их выполнения со строительством самого объекта и снижения нагрузки на бюджет города Нур-Султан;

2) по реализации Механизма завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Нур-Султан:

- внесения изменений в Порядок осуществления мероприятий по механизму финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Астане, утвержденный постановлением акимата города Астаны от 20.02.2018 года № 178-311, для устранения недостатков, отраженных в Аудиторском заключении, а также в случае необходимости внесения изменений в Программу «Нұрлы жер»;

3) исполнения постановления акимата города Астаны от 03.06.2015 года № 113-881 «Об установлении размера дивидендов на государственные пакеты акций акционерных обществ и доходов на доли участия в товариществах с ограниченной ответственностью»;

4) повышения ответственности и усиления контроля Управления охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан за компенсационными посадками деревьев.

3. Управлению строительства и жилищной политики города Нур-Султан:

1) в срок до **15 октября 2019** года в целях повышения эффективности мониторинга и оценки деятельности рассмотреть возможность разработки показателей качества для включения в План развития ТОО «Елорда даму»;

2) в срок до **15 ноября 2019** года рассмотреть возможность оптимизации организационной структуры ТОО «Елорда даму» с учетом недостатков, указанных в Аудиторском заключении;

3) в срок до **14 февраля 2020** года принять меры по эффективному использованию земельного участка, выделенного ТОО «Елорда даму» в соответствии с постановлением Акимата города Астаны от 8 февраля 2017 года №120-226 под многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом на земельном участке в районе пересечения улиц А51 и А91.

4. Управлению активов и государственных закупок города Нур-Султан:

1) в срок до **15 октября 2019** года в целях повышения эффективности мониторинга и оценки деятельности рассмотреть возможность разработки показателей качества для включения в План развития ТОО «ЕҚК»;

2) в срок до **15 октября 2019** года довести до ТОО «ЕҚК» лимиты в соответствии с требованиями подпункта 3) пункта 1 Постановления от 10 февраля 2003 года №145;

3) в срок до **15 ноября 2019** года рассмотреть возможность оптимизации организационной структуры ТОО «ЕҚК» с учетом недостатков, указанных в Аудиторском заключении.

5. Управлению охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан совместно с Аппаратом акима района «Алматы» города Нур-Султан и ТОО «Елорда даму» в срок до 15 ноября 2019 года обеспечить выяснение обстоятельств выполнения (не выполнения, не качественного выполнения) работ по компенсационной посадке деревьев в рамках проекта «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом г.Астана, район пересечения ул. Абылай хана, угол пр. Б.Момышулы и ул. Р.Кошкарбаева (без наружных инженерных сетей)» и сноса посаженных деревьев, а также принять соответствующие меры по устранению нарушений норм действующего законодательства (в случае наличия подобных фактов).

6. Управлению охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан совместно с Аппаратом акима района «Сарыарка» города Нур-Султан и ТОО «Елорда даму» в срок до 15 ноября 2019 года обеспечить выяснение обстоятельств выполнения (не выполнения, не качественного выполнения) работ по компенсационной посадке деревьев в рамках проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в районе пересечения проспекта Республики и улицы Мәскеу города Астана (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» и сноса посаженных деревьев, а также принять

соответствующие меры по устранению нарушений норм действующего законодательства (в случае наличия подобных фактов).

7. ТОО «Елорда даму» в срок до **4 октября 2019** года принять меры дисциплинарного взыскания к должностным лицам по выявленным нарушениям законодательства Республики Казахстан.

8. ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»:

1) в срок до **4 октября 2019** года принять меры дисциплинарного взыскания к должностным лицам по выявленным нарушениям законодательства Республики Казахстан;

2) в срок до **16 января 2020** года рассмотреть возможность изменения системы оплаты труда с привязкой к результатам труда;

3) в срок до **13 марта 2020** года принять меры по внесению изменений в устав товарищества в части устранения недостатков, указанных в Аудиторском заключении.

3.4. Приложение: сводный реестр выявленных нарушений и недостатков по результатам государственного аудита на 8 л.

**Член Ревизионной комиссии
по городу Нур-Султан**



Е. Лебо