



**«УТВЕРЖДАЮ»**

Заместитель директора  
Агентство по кадастру

М. Мирмаксудов

«31» нояб 2022 года

## **ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на проведение аудита Проекта «Модернизации систем регистрации  
недвижимого имущества и кадастра» (P151746)**

**за финансовый год, заканчивающийся 31 декабря 2021г., период до закрытия  
проекта 30 сентября 2022г и льготный период, заканчивающийся 31 января  
2023 года**

### ***Краткая информация:***

***Справочная информация по проекту «Модернизация систем регистрации  
недвижимого имущества и кадастра» (P151746)***

Цель разработки проекта «Модернизация систем регистрации недвижимого имущества и кадастра» заключается в создании эффективной и доступной системы реестра и кадастра недвижимого имущества в Республике Узбекистан в рамках национальной структуры и услуг электронного правительства. Проект достигнет этого посредством: (i) совершенствования бизнес-процессов и ориентированности на клиента в сфере регистрации недвижимого имущества и кадастра; (ii) создания полностью цифровой системы реестра и кадастра недвижимости, доступной для общественности в интернете в режиме «онлайн»; (iii) совершенствования нормативно-правовой и операционной среды для реестра и кадастра недвижимого имущества; (iv) содействия в получении доступа к пространственным данным, их обмене и совместном пользовании на общенациональном уровне; и (v) повышения уровня осведомленности о важности прав на недвижимое имущество. Проект будет включать в себя следующие четыре компонента:

### ***Компонент А – Разработка системы регистрации недвижимости и кадастра***

Этот компонент будет поддерживать постепенную разработку и развертывание интегрированной информационной системы реестра и кадастра недвижимости (ИИСРКН), в том числе разработку инфраструктуры ИИСРКН, рассмотрение и совершенствование эксплуатационной среды, процедур, стандартов обслуживания и приложений. Первоначально, данный компонент окажет техническую помощь в проверке бизнес-процессов и стандартов производительности и определит изменения, необходимые для улучшения функций Госкомземгеодезкадастра по техническому обслуживанию реестра и кадастра недвижимости. Основываясь на результатах этого обзора, компонент поддержит поэтапную разработку с постепенным введением в действие современного веб-приложения реестра и кадастра объектов недвижимости высокой производительности и функциональности, с интерфейсом «единое окно» для клиентов и интегрированными картографическими решениями. Новый выпуск ИИСРКН будет апробирован в пилотных офисах в ходе разработки. В итоге ИИСРКН, снабженная

соответствующим оборудованием и коммуникационной инфраструктурой, будет внедрена в областных предприятиях Госкомземгеодезкадастра (которые станут производственными отделениями ИИСРКН) и центрах единого окна по приему посетителей (интегрированных в структуру электронного правительства) в районах/городах. Компонент дополнительно профинансирует ремонт Центра обработки данных Госкомземгеодезкадастра и обеспечит необходимое оснащение инженерными системами.

### ***Компонент В – Разработка данных реестра недвижимости и кадастра***

Этот компонент будет поддерживать предоставление цифрового атрибута и пространственных данных, что позволит ввести в действие ИИСРКН посредством: выборочной массовой оцифровки основных документов по регистрации и кадастру, отдавая приоритет текущим записям перед архивными; составления единых общенациональных цифровых наборов данных базовой топографической карты; и прав на собственность и землепользование в кадастровую индексную карту; а также подведения этих наборов данных под единый стандарт (гармонизация) и заполнения единой центральной базы данных ИИСРКН. Большинство текущих и архивных записей представлены в бумажном виде. Массовая оцифровка и обработка цифровых данных будут проведены внутренними силами Госкомземгеодезкадастра. Компонент будет поддерживать наращивание внутреннего потенциала Госкомземгеодезкадастра по планированию, управлению и мониторингу реализации, обеспечению качества и проведению кампании по разработке данных; технологиям массовой оцифровки, включая проектирование переходной модели данных, рабочие процессы и инструменты, контроль качества и временное хранение в переходный период и процедуры по обновлению до ввода данных и развертывания ИИСРКН. Данный компонент будет способствовать вводу в действие программ электронного правительства и НГИС посредством фундаментальных пространственных наборов данных. И наконец, компонент улучшит общие условия труда областных производственных отделений Госкомземгеодезкадастра путем производства дизайна офисов, их ремонта и оснащения мебелью и оборудованием.

### ***Компонент С – Использование данных реестра и кадастра недвижимости***

Этот компонент будет поддерживать мероприятия, направленные на повышение использования интернета для получения данных цифровой системы реестра и кадастра недвижимости (ИИСРКН), что формирует основной набор данных структуры геопространственных данных и геопространственной базы для различных услуг рыночной экономики и фискальных целей. Компонент будет поддерживать повышение оперативной совместимости и эффективный обмен данными, в том числе с другими государственными заинтересованными сторонами, такими как Государственный налоговый комитет, реестр переписи, отраслевые министерства и региональные и районные органы власти, городская администрация и т.д. В частности, компонент будет поддерживать: (i) разработку стратегии базы геопространственных данных и технических руководящих принципов по ее реализации; (ii) разработку технологической базы для реализации; и (iii) создание Геопортала, который обеспечит «единое окно» для всей геопространственной информации и связанных онлайн-услуг. Компонент также будет поддерживать создание новой открытой референционной системы координат в

стране и обеспечения центра управления сети постоянно действующих базовых станций (CORS) страны. И наконец, этот компонент поддержит разработку прототипа системы массовой оценки в качестве первой электронной услуги ИИСПКН и Госкомземгеодезкадастра с высоким потенциалом предоставления услуг в области управления государственными активами, налогообложения недвижимости и других государственных функций, а также улучшит ситуацию на рынке недвижимости благодаря улучшению доступа к надежной рыночной информации.

#### ***Компонент D – Институциональное развитие и Управление проектом***

Данный компонент обеспечит эффективное управления проектом и устойчивость его результатов. Он будет поддерживать укрепление законодательной и нормативной базы в области регистрации недвижимости и рынков недвижимости, модернизации сельского хозяйства и прав владения сельскохозяйственной землей, а также институционального развития реестра и кадастра недвижимого имущества в стране. В частности, компонент будет поддерживать: (i) бизнес-планирование с целью достижения полного возмещения затрат и/или самофинансирования, а также бухгалтерский учет, сбор и анализ статистики; (ii) разработку стандартов обслуживания и кодексов поведения, инициативы по обеспечению прозрачности (например, горячая линия для клиентов) и операционные руководства, доступные в режиме «онлайн»; (iii) совершенствование стратегической и нормативной среды системы регистрации недвижимости и рынка недвижимости и земельного рынка посредством исследований по ключевым вопросам и подготовки законодательных актов; (iv) отраслевые реформы образования и разработку учебных программ (по праву, геодезии, кадастру, оценке, землеустройству, ГИС/ИПД); и (v) обучение персонала Госкомземгеодезкадастра и других государственных и частных организаций по вопросам регистрации недвижимости, кадастровых услуг и рынка недвижимости. Компонент также будет способствовать международному и местному техническому содействию для поддержки в реализации проекта и передачи знаний о наилучших практиках Узбекистану. Наконец, этот компонент будет поддерживать Группу реализации проекта (ГРП) при Госкомземгеодезкадастре, которая будет нести ответственность за управление проектом и фидуциарные функции, мониторинг и оценку проекта.

**Название исполнительной организации (Получатель):** Агентство по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан, (ранее - Государственный комитет Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру (Госкомземгеодезкадастр))

#### **Источник финансирования:**

- **Кредит МАР:** 20 млн. долл. США, *Проект «Модернизация систем регистрации недвижимого имущества и кадастра» (P151746)*, который был одобрен Советом Всемирного банка 24 мая 2016 года и вступил в силу 12 января 2017 года;
- **Вклад правительства РУз:** 5 млн. долларов США (через Агентство по кадастру)

Расходы по проекту за периоды аудита составляют (в долл.США):

Проект	2021 финансовый год (по факту)	2022 финансовый год*
<i>Модернизация систем регистрации недвижимого имущества и кадастра(P151746)</i>	US\$ 4.64 миллиона	US\$ 2.55 миллиона

*\*Поскольку 2022 финансовый год ещё не закончен, указан оптимальный прогноз.*

### **Цель**

Целью аудита финансовой отчетности проекта является предоставление аудитору возможности выразить профессиональное мнение относительно финансового положения проекта на конец 31 декабря 2021г, 30 сентября 2022 года (дата закрытия проекта), и на 31 января 2023 года (дату завершения льготного периода проекта), а также за отчетные периоды, заканчивающиеся на эти даты. Финансовая отчетность готовится на основании бухгалтерских книг проекта, составленных с учетом финансовых операций по проекту.

### **Ответственность за подготовку финансовой отчетности**

Руководство проекта несет ответственность за подготовку финансовой отчетности, включая ведение надлежащей отчетности и внутреннего контроля, выбор и использование методов отчетности, сохранность активов проекта, и адекватное раскрытие информации. В рамках аудита аудитор может запросить у руководства письменное подтверждение информации, представленной нам в связи с проведением аудита.

### **Масштаб аудита**

Аудит будет проведен в соответствии с Международными стандартами аудита. Эти стандарты требуют от аудитора планирования и проведения аудита с целью получения достаточной уверенности в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений. Аудит включает проверку на основе тестирования, доказательств, подтверждающих суммы и раскрытие сведений в финансовой отчетности. Аудит также включает оценку применяемых принципов бухгалтерского учета и существенных допущений, сделанных руководством, а также оценку общего представления финансовой отчетности.

Объем аудита должен включать в себя **финансовый год, заканчивающийся 31 декабря 2021 года, и льготный период, заканчивающийся 31 января 2023 года.**

В соответствии с Международными стандартами аудита аудитор должен уделять особое внимание следующим вопросам, включая особые требования для организаций государственного сектора:

- а) При планировании и проведении аудита, для сокращения ревизионных рисков до приемлемо низкого уровня, аудитор должен учитывать риски существенного искажения финансовой отчетности в результате мошенничества, как того требует Международный стандарт аудита 240: Обязанности аудитора в отношении недобросовестных действий при проведении аудита финансовой отчетности.

- b) При разработке и проведении аудиторских процедур, а также при оценке и представлении отчетов об их результатах, аудитор должен признать, что несоблюдение субъектом законов и нормативных актов может существенно повлиять на финансовую отчетность, как того требует Международный стандарт аудита 250: Рассмотрение законов и нормативных актов в ходе аудита финансовой отчетности.
- c) Аудитор должен довести аудиторские вопросы, связанные с интересами руководства, возникающими в результате аудита финансовой отчетности, до тех, кто отвечает за управление организацией, как того требует Международный стандарт аудита 260: Информационное взаимодействие с лицами, наделенными исполнительными полномочиями.
- d) Аудитор должен надлежащим образом информировать лиц, отвечающих за корпоративное управление и руководство о любых недостатках в системе внутреннего контроля, выявленных аудитором в ходе аудита финансовой отчетности, в соответствии с требованиями Международного стандарта аудита 265: Информирование лиц, отвечающих за корпоративное управление, и руководства о недостатках в системе внутреннего контроля.
- e) Чтобы снизить аудиторский риск до приемлемо низкого уровня, аудитор должен определить общие меры реагирования на оцененные риски на уровне финансовой отчетности, а также разработать и выполнить дополнительные аудиторские процедуры для реагирования на оцененные риски на уровне утверждений, как того требует Международный стандарт аудита 330: Аудиторские процедуры в ответ на оцененные риски .
- f) Когда некоторые аспекты операций организации выполняются сторонним поставщиком услуг, аудитор должен получить понимание и оценку системы внутреннего контроля поставщика услуг в процессе аудита, как того требует Международный стандарт аудита 402: Особенности аудита организации, пользующейся услугами обслуживающей организации .
- g) В рамках процесса аудита от аудитора ожидается получение письменных заявлений от руководства и, если уместно, от лиц, отвечающих за корпоративное управление, в ходе аудита финансовой отчетности, как того требует Международный стандарт аудита 580: Письменные заявления.
- h) Когда внешний аудитор решает использовать работу службы внутреннего аудита для изменения характера или сроков или уменьшения объема аудиторских процедур, проводимых непосредственно внешним аудитором, определение должно соответствовать Международному стандарту Аудит 610 : Использование работы внутренних аудиторов .
- i) При определении необходимости использования работы эксперта аудитора или соответствия этой работы целям аудита, определение должно быть сделано в соответствии с Международным стандартом аудита 620: «Использование работы эксперта аудитора».

Для подтверждения соответствия с финансовыми договоренностями проекта аудитор, проведет проверку, чтобы подтвердить, что:

- a) Все предоставленные внешние средства были использованы в соответствии с общими условиями, соглашением о финансировании, с должным вниманием на экономию и эффективность и только в целях, для которых было предоставлено финансирование. Соответствующее соглашение о финансировании включает Заемное/Кредитное Соглашение No 5761-UZ от 16 сентября 2016 года
- b) Совместные средства были предоставлены и использованы в соответствии с общими условиями, соглашением о финансировании, с должным вниманием на экономию и эффективность и только в целях, для которых было предоставлено финансирование.
- c) Финансируемые товары, работы и услуги были закуплены в соответствии с соответствующими соглашениями о финансировании<sup>1</sup>, включая особые положения Руководства о закупках Всемирного банка<sup>2</sup>.
- d) Все необходимые подтверждающие документы, записи и учет сохранены относительно всех операций по проекту, включая расходы, сделанные по процедурам расходных ведомостей (РВ) или промежуточных неаудированных финансовых отчетов (ПФО). Аудитор должен выявить, что соответствующие отчеты данного периода совпадают с основным бухгалтерским учетом.

### ***Финансовая отчетность проекта***

Аудитор должен подтвердить, что финансовые отчеты подготовлены в соответствии с МСУГС «Финансовая отчетность по кассовому методу учета».

Финансовые отчеты должны включать:

- a. Сводную ведомость по полученному финансированию, в которой должны быть отдельно показаны средства, полученные от Всемирного Банка, средства Проекта, полученные от других финансирующих организаций, а также средства партнеров;
- b. Сводную ведомость по наличным расходам, с разбивкой по основным разделам проекта (т.е. компонентам) и основным категориям расходов, как за текущий финансовый год, так и в совокупности до настоящего времени;
- c. Учетную политику и пояснительные примечания (включая дополнительную учетную политику и раскрытые сведения), охватывающие

---

<sup>1</sup>В зависимости от сложности закупочной деятельности аудитор может рассмотреть вопрос о привлечении технических экспертов в ходе аудиторского задания. Когда привлекаются такие эксперты, аудитор должен соблюдать положения Международного стандарта аудита 620: использование работы эксперта. Рассмотрение вопроса об использовании работы экспертов должно быть доведено до сведения заемщика и Всемирного банка на раннем этапе для взаимного согласия и соответствующих указаний.

<sup>2</sup>См. Правила закупок для заемщиков ФИП Всемирного банка (пересмотрено в августе 2018 года), Политика Банка. Закупки в рамках ФИП и прочие оперативные вопросы (пересмотрено 2 ноября 2017 года), Процедура Банка. Закупки в рамках ФИП и прочие оперативные вопросы (действующая с 1 августа 2018 г.) и Концепция закупок Всемирного банка (июль 2016 г.)

- d. Обзор сводных отчетов или ПФО, используемых в качестве основы для представления заявок на снятие средств, в замечаниях, по мере необходимости;
- e. Выписку со специально выделенного счета (ов), в замечаниях, по мере необходимости;
- f. Отчет о финансовом положении, демонстрирующий накопленные средства проекта, остатки денежных средств в банках, другие активы, а также обязательства проекта, если таковые имеются; а также
- g. Если организация публично раскрывает свой утвержденный бюджет, проводится сравнение бюджетных и фактических сумм, либо в отдельном дополнительном финансовом отчете или в колонке бюджета в финансовом отчете о полученных денежных средствах и расходах.

### ***Проверка расходных ведомостей и промежуточных неаудированных финансовых отчетов***

Аудитору необходимо провести аудит всех сводных отчетов или расходных ведомостей (или ПФО), представленных ВБ в качестве поддержки заявок на периодическое пополнение выделенного счета (ВС).

Правомочность таких расходов должна быть тщательно проверена в соответствии с критериями соглашения о финансировании и деталями Документа по оценке проекта (ДОП). Аудитор должен сообщить о любых выявленных неприемлемых расходах, которые были включены в заявку на снятие средств и возмещены.

Финансовая отчетность по проекту должна включать в себя расписание с перечнем отдельных сводных отчетов или расходных ведомостей (или ПФО, используемые в качестве основы для выплат) заявок на снятие средств по конкретному ссылочному номеру, дате зачисления платежа, валюте и сумме.

Аудитор должен обратить особое внимание на то, были ли:

- a. Сводные отчеты или РВ (или ПФО) подготовлены в соответствии с положениями соответствующего соглашения о финансировании.
- b. Расходы произведены полностью и исключительно для достижения целей проекта.
- c. Получены информация и объяснения, необходимые для проведения аудита;
- d. Сохранены вспомогательные записи и документы, необходимые для аудита;
- e. Можно ли полагаться на сводные отчеты или РВ (или ПФО) в качестве поддержки соответствующих заявок на снятие средств.

### ***Проверка выделенных счетов***

В ходе аудита финансовых отчетов проекта, аудитору также необходимо провести аудит выделенных счетов по проекту. Эти счета обычно включают депозиты и пополнения, платежи, начисленный процент и остатки на конец финансового года.

## **Аудиторские отчеты**

### ***Аудиторское заключение***

Аудитор представит аудиторское заключение по финансовой отчетности проекта. Заключение аудитора должно основываться на оценке выводов, сделанных на основании полученных аудиторских доказательств, и должно быть

четко выражено в письменном отчете, который также дает обоснование для такого мнения.

В дополнение к аудиторскому отчету, аудитор подготовит письмо руководству, в котором аудитор:

- a. представит комментарии и наблюдения относительно учетных записей, систем и контроля, которые он изучал в период проведения аудита;
- b. укажет определенные недостатки и слабые места в системах и контроле, а также представит рекомендации для их исправления.
- c. представит отчет о случаях несоответствия финансовым условиям, которые содержатся в соглашении о финансировании;
- d. подсчитает и представит расходы, которые считаются неприемлемыми, но были выплачены с выделенных счетов или затребованы у Всемирного банка;
- e. отразит проблемы, которые были выявлены в ходе проведения аудита, и которые могут оказать существенное влияние на реализацию проекта;
- f. представит вниманию заемщика вопросы, которые аудитор считает важными; и
- g. включит ответы со стороны руководства, в том числе реализованные и предлагаемые меры по устранению недостатков.

Если в ходе аудита ничего не попало в поле зрения, что аудитор считает уместным довести до сведения заемщика, и письмо руководству, следовательно, не готовится, то аудитор выпускает письмо с указанием этого. Финансовые отчеты, включая аудиторское заключение и письмо руководству, должны быть получены учреждением-исполнителем проекта не позднее чем:

- через шесть месяцев после окончания проверенного финансового года за 2021 год, т.е. 30 июня 2022 года;

- к концу льготного периода (31 января 2023 года).

Учреждение-исполнитель проекта должно незамедлительно направить две копии этих документов на английском языке во Всемирный банк.

### ***Публичное раскрытие***

В соответствии с «Политикой Всемирного Банка (Банк) о доступе к информации» от 1 июля 2010 года, которая применима к проектам, финансируемым Банком, для которых Приглашение на переговоры было выпущено позже 1 июля 2010 года, Банк требует, чтобы заемщик публично раскрыл аудированную финансовую отчетность в доступной и своевременной форме, приемлемой для Банка. Кроме того, после официального получения Банком данной финансовой отчетности заемщика, Банк делает ее доступной для общественности в соответствии с данной политикой.

Письма аудиторов руководству компании не считаются частью определения аудированной финансовой отчетности в целях раскрытия информации.

Только в исключительных случаях Банк может согласиться - т. е. когда аудированная финансовая отчетность содержит служебную или коммерчески важную информацию - в том, что заемщик или представитель проекта могут быть освобождены от полного раскрытия аудированной финансовой отчетности, но они по-прежнему обязаны раскрывать информацию в краткой форме, приемлемой для Банка. Исключения утверждаются руководством Всемирного банка.

### *Общее*

Аудитор имеет право на неограниченный доступ ко всей информации и объяснениям, необходимым для облегчения процесса аудита, включая правовые документы, отчеты по подготовке проекта и надзору, отчеты по проверкам и расследованиям, переписку и информацию о кредитном счете. Аудитор может также запросить письменные подтверждения сумм, освоенных и неиспользованных по данным Банка.

Аудитору рекомендуется встретиться с командой проекта Всемирного Банка и обсудить вопросы, связанные с аудитом, включая вклад в план аудита.

Настоятельно рекомендуется, чтобы аудитор ознакомился с требованиями Банка к финансовой отчетности и аудиту, содержащиеся в Операционной политике ОП 10.00 Финансирование инвестиционных проектов; Политика Банка: Программа для финансирования результатов; ОП 8.60 Кредитование политики развития. Аудитор также должен быть знаком с Руководство по выплатам для финансирования инвестиционных проектов (февраль 2017 г.), Кредитное пособие для заемщиков Всемирного банка (февраль 2017 г.), Правила закупок для заемщиков ФИП Всемирного банка (пересмотрено в августе 2018 года), Политика Банка, Закупки в рамках ФИП и прочие оперативные вопросы (пересмотрено 2 ноября 2017 года), Процедура Банка, Закупки в рамках ФИП и прочие оперативные вопросы (действующая с 1 августа 2018 г.) и Концепция закупок Всемирного банка (июль 2016 г.)

Аудитор должен понимать и принимать, что рабочие документы по аудиту, имеющие отношение к проектам Всемирного банка, могут подлежать проверке персоналом, назначенным Клиентом и / или Всемирным банком.

Контракт по аудиту может быть заключен только на один год.

В соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об аудиторской деятельности», аудиторская деятельность (кроме профессиональных услуг) осуществляется на основании специального разрешения (лицензии).

Лицензия на аудиторскую деятельность выдается уполномоченным государственным органом. В соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 22 сентября 2000 года № 365, уполномоченным органом по лицензированию является Министерство финансов Республики Узбекистана.

**Квалификационные требования к ключевым сотрудникам:**

Аудитор должен предоставить команду, состоящую как минимум из следующих сотрудников:

Руководитель группы - не менее 10 лет опыта аудиторской деятельности, опыт проведения аудита финансовой отчетности проектов в проектах, финансируемых ВБ;

Старший аудитор - не менее 5 лет опыта аудиторской деятельности, опыт проведения аудита финансовой отчетности проектов в проектах, финансируемых ВБ;

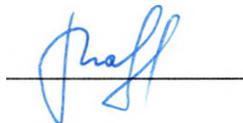
Аудитор - не менее 3х лет опыта аудиторской деятельности, не менее 2х лет опыта в проведении аудита финансовой отчетности проектов в проектах, финансируемых ВБ.

**Подписано и согласовано**

И.о. Главный бухгалтер  
Агентство по кадастру  
Гайбуллаев Ш.



Директор ГРП  
Магдиев Х.



Специалист по финансовому  
управлению ГРП  
Илёсов Б.

