



**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ
ПАЛАТА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Алеутская, д. 45а, г. Владивосток, 690091
Тел.: (423) 243-32-60, факс: (423) 243-32-60
E-mail: pk@ksp25.ru
ОКПО 38557372, ОГРН 1122540000670
ИНН/КПП 2540178592/254001001

Председателю
Законодательного Собрания
Приморского края

В.В. Горчакову

На № 26.12.2013 от № 01-16/2013

Уважаемый Виктор Васильевич!

Направляем в Ваш адрес отчет о результатах контрольного мероприятия в части использования привлеченных средств и бюджетных инвестиций, предоставленных из краевого бюджета ОАО "Наш дом - Приморье" на проектирование и строительство в г. Владивостоке многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) в районе м.Бурный и Корабельной Набережной, 6, за 2010-2012 годы и восемь месяцев 2013 года.

Прошу направить материалы данного контрольного мероприятия в профильный комитет Законодательного Собрания Приморского края для рассмотрения.

Приложение на 44 л. в 1 экз.

Председатель
Контрольно-счетной палаты

Д.А. Виноградов

Плыгунова
Виктория Владимировна
276-23-31

Законодательное Собрание
Приморского края
Управление делопроизводства и
ведения электронного документооборота
Входящий № 16/4441
Дата: 27.12.2013 Время: 11:27

ОТЧЕТ

о результатах проведения контрольного мероприятия в части использования привлеченных средств и бюджетных инвестиций, предоставленных из краевого бюджета ОАО "Наш дом - Приморье" на проектирование и строительство в г. Владивостоке многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) в районе м. Бурный и Корабельной Набережной, 6, за 2010-2012 годы и истекший период 2013 года.

Основание проведения контрольного мероприятия: Закон Приморского края от 04.08.2011 № 795-КЗ "О Контрольно-счетной палате Приморского края", распоряжения председателя Контрольно-счетной палаты Приморского края от 04.09.2013 № 46 и № 47, от 12.09.2013 № 46/1, от 08.10.2013 № 47/1 "О проведении контрольного мероприятия в открытом акционерном обществе "Наш дом - Приморье".

Состав исполнителей: должностные лица Контрольно-счетной палаты Приморского края: аудиторы – Виктория Владимировна Плыгунова, Татьяна Алексеевна Тарынина, главный консультант аппарата Наталья Сергеевна Гриненко, главный специалист 2 разряда аппарата Наталья Владимировна Цитлионко.

Предмет контрольного мероприятия: привлеченные средства и бюджетные инвестиции, предоставленные из краевого бюджета для проектирования и строительства многофункциональных гостиничных комплексов в г. Владивостоке (класс 5 звезд) в районе м. Бурный и Корабельной Набережной, 6.

Предмет контрольного мероприятия: департамент земельных и имущественных отношений Приморского края, открытое акционерное общество "Наш дом - Приморье".

Проверяемый период деятельности: 2010-2012 годы и с января по август 2013 года.

Объем проверенных инвестиций, выделенных из краевого бюджета, составляет 8 100 700,0 тыс. рублей.

Результаты контрольного мероприятия:

1. Общая часть

1.1. Открытое акционерное общество "Наш дом - Приморье" (далее - ОАО "Наш дом - Приморье") создано в соответствии с постановлением Губернатора Приморского края от 17.12.2002 № 648 "Об учреждении открытого акционерного общества "Наш дом - Приморье".

В своей деятельности ОАО "Наш дом - Приморье" руководствуется Уставом, утвержденным распоряжением департамента имущественных отношений Приморского края от 06.07.2012 № 375-р (с изменениями).

ОАО "Наш дом - Приморье" является юридическим лицом, состоит на налоговом учете в ИМНС Фрунзенского района г. Владивостока с присвоением ИНН 2540090524 и кодом причины постановки на налоговый учет 254001001.

Высшим органом управления ОАО "Наш дом - Приморье" является Общее собрание акционеров. Общее руководство деятельностью ОАО "Наш дом - Приморье" осуществляет Наблюдательный Совет, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

1.2. В соответствии с решением внеочередного собрания акционеров от 30.04.2013 и распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 30.04.2013 № 221-ри ОАО "Наш дом - Приморье" реорганизовано путем выделения из него двух новых обществ:

ОАО "Приморское ипотечное агентство" (генеральный директор - Чубова Ольга Николаевна);

ОАО "Корпорация развития Приморского края" (генеральный директор - Ватулин Игорь Игоревич).

Целью реорганизации ОАО "Наш дом - Приморье" является разделение функциональной направленности бизнеса, а именно: гостиничный бизнес, управление инвестициями по игровой зоне и ипотека.

Неотъемлемой частью вышеуказанного решения акционеров о реорганизации ОАО "Наш дом - Приморье" является разделительный баланс, содержащий данные о стоимости имущества и обязательств, передаваемых ОАО "Приморское ипотечное агентство" и ОАО "Корпорация развития Приморского края" по состоянию на 31.03.2013. Данные разделительного баланса приведены в таблице 1.

Таблица 1
(тыс. рублей)

Наименование показателя	Код	Бухгалтерский баланс ОАО "Наш дом - Приморье" на 31.03.2013	ОАО "Наш дом - Приморье" (после реорганизации)	ОАО "Корпорация развития Приморского края" правопреемник	ОАО "Приморское ипотечное агентство" правопреемник
1	2	3	4	5	6
АКТИВ					
I Внеоборотные активы					
Нематериальные активы	1110	3	3	-	-
Основные средства	1150	6 115 074	5 777 702	337 343	29
в т.ч. незавершенное строительство	1151	6 090 617	5 753 316	337 301	-
Финансовые вложения	1170	54 921			54 921
итого по разделу I		6 169 998	5 777 705	337 343	54 950
II Оборотные активы					
Запасы	1210	790 216	785 372	4 844	-
НДС на приобретенные ценности	1220	2 498	1 086	1 412	-
Дебиторская задолженность	1230	3 940 043	3 918 196	14 141	7 706
Финансовые вложения	1240	55 700	55 700	-	-
Денежные средства	1250	76 937	66 702	536	9 699
Прочие оборотные активы	1260	11 785	11 785	-	-
итого по разделу II		4 877 179	4 838 841	20 933	17 405
Баланс	1600	11 047 177	10 616 546	358 276	72 355
ПАССИВ					
III Капитал и резервы					
Уставный капитал	1310	8 150 700	8 100 600	100	50 000
Резервный капитал	1360	9 057	9 057	-	-
Нераспределенная прибыль	1370	135 450	32 437	100 179	2834
1	2	3	4	5	6

итого по разделу III		8 295 207	8 142 094	100 279	52 834
IV Долгосрочные обязательства					
Заемные средства	1410	1 900 000	1 900 000	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	481	481	-	-
итого по разделу IV		1 900 481	1 900 481	-	-
V Краткосрочные обязательства					
Заемные средства	1510	403 699	399 999	-	3 700
Кредиторская задолженность	1520	443 705	169 887	257 997	15 821
Оценочные обязательства	1540	4 085	4 085	-	-
итого по разделу V		851 489	573 971	257 997	19 521
Баланс		11 047 177	10 616 546	358 276	72 355

Согласно приведенным данным после реорганизации уставный капитал ОАО "Наш дом - Приморье" составляет 8 100 600,0 тыс. рублей, уставный капитал правопреемников ОАО "Приморское ипотечное агентство" и ОАО "Корпорация развития Приморского края" 50 000,0 тыс. рублей и 100,0 тыс. рублей соответственно.

В составе *активов*, передаваемых вышеназванным правопреемникам:

объекты основных средств - на сумму 337 372,0 тыс. рублей, из них 337 301 тыс. рублей - незавершенное строительство, передаваемое ОАО "Корпорация развития Приморского края";

долгосрочные финансовые вложения, передаваемые исключительно ОАО "Приморское ипотечное агентство", представлены обязательствами физических лиц по договорам долгосрочного займа - на сумму 54 921,0 тыс. рублей.

В составе передаваемых по разделительному балансу *пассивов*:

краткосрочные заемные средства - в сумме 3 700 тыс. рублей, передаваемые исключительно ОАО "Приморское ипотечное агентство";

кредиторская задолженность - в сумме 273 818 тыс. рублей, в том числе: 257 997 тыс. рублей - ОАО "Корпорация развития Приморского края"; 15 821 тыс. рублей - ОАО "Приморское ипотечное агентство".

Реорганизация ОАО "Наш дом - Приморье" завершена 28.06.2013. При этом кроме строительства гостиничных комплексов, которое не приносит доходов, никакую другую деятельность ОАО "Наш дом - Приморье" не осуществляет.

1.3. Руководство текущей деятельностью ОАО "Наш дом - Приморье", за исключением вопросов, относящихся к компетенции Общего собрания акционеров и Наблюдательного Совета, осуществляется единоличным исполнительным органом - генеральным директором.

В проверяемом периоде генеральным директором ОАО "Наш дом - Приморье" являлись: Ломакина Марина Александровна - до 06.10.2012, с 06.10.2012 и по настоящее время - Ватулин Игорь Игоревич.

Главным бухгалтером ОАО "Наш дом - Приморья" являлась Наумкина Елена Анатольевна (до 9 апреля 2012 года), Постникова Елена Алексеевна - с 9 апреля 2013 года по настоящее время.

Фактическое местонахождения ОАО "Наш дом - Приморье": г. Владивосток, ул. Пологая, 3.

2. Размещение строительства многофункциональных гостиничных комплексов на земельных участках в городе Владивостоке

2.1. Строительство многофункционального гостиничного комплекса курортного типа в районе мыса Бурный осуществляется на земельном участке площадью 13391 кв. м, находящимся в краевой собственности и предоставленном департаментом земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края ОАО "Наш дом - Приморье" по договору аренды от 09.04.2010 № 02-Ю-11955 сроком на 3 года (до 31.03.2013).

В связи с продлением до 30.12.2013 срока действия разрешения на строительство данного гостиничного комплекса от 12.08.2010 № RU25304000-26, выданного департаментом градостроительства Приморского края, ОАО "Наш дом - Приморье" обратилось в департамент земельных и имущественных отношений Приморского края с просьбой о переносе срока аренды земельного участка (письмо от 06.02.2013).

На основании распоряжения департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 28.02.2013 № 248-рз "О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 09.04.2010 № 02-Ю-11955" и дополнительного соглашения от 12.04.2013, заключенного к вышеназванному договору, срок аренды земельного участка продлен по 31.12.2013 года.

Кроме того, по договору аренды от 15.10.2012 № 02-Ю-14888 департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края предоставлен ОАО "Наш дом - Приморье" дополнительный земельный участок в районе м. Бурный (кадастровый номер 25:28:000000:675), площадью 17885 кв. м сроком на 49 лет.

Следует отметить, что вопрос о передаче в аренду ОАО "Наш дом - Приморье" указанного земельного участка рассматривался департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края более года со дня письменного обращения ОАО "Наш дом - Приморье" (от 18.08.2011 № 29-23911).

2.2. Строительство многофункционального гостиничного комплекса делового типа в районе ул. Корабельная Набережная, 6, осуществляется на земельных участках общей площадью 12635 кв. м, из которых:

находятся в собственности ОАО "Наш дом - Приморье" - общей площадью 1772 кв. м (свидетельства о государственной регистрации права собственности от 02.06.2010 № 25-25-01/084/2010-342 - на 70 кв. м; от 10.06.2011 № 25-25-01/106/2011-020 - на 1702 кв. м);

предоставлены в пользование ОАО "Наш дом - Приморье" по договорам аренды:

от 19.08.2010 № 01-Ю-12597 (дополнительное соглашение от 22.02.2011 № 01-Ю-12597) - площадью 7250 кв. м (кадастровый номер 25:28:010005:33), сроком по 30.12.2013. Изначально договором аренды установлен период пользования земельным участком для строительства гостиничного комплекса с 12.08.2010 по 11.08.2013.

В связи с продлением срока действия разрешения на строительство данного объекта № RU25304000-30 от 22.09.2010, выданного департаментом градостроительства Приморского края ОАО "Наш дом - Приморье" - до

30.12.2013, распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 21.08.2013 № 1842-р срок аренды земельного участка продлен на период действия указанного разрешения;

от 10.09.2010 № 8-26/313 - площадью 747 кв. м (кадастровый номер 25:28:010005:11), сроком с 01.09.2010 по 31.08.2059 года;

от 01.03.2013 № 19 - площадью 2866 кв. м (кадастровый номер 25:28:010005:28), на период с 1 марта 2013 года по 28 февраля 2016 года.

3. Мероприятия, связанные с проектированием и возведением многофункциональных гостиничных комплексов на материковой части г. Владивостока (класс 5 звезд)

3.1. Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа в г. Владивостоке по ул. Корабельная Набережная, 6

3.1.1. Проектные работы по объекту выполнялись АООО РМДжМ на основании Задания на проектирование (приложение № 2 к договору от 18.09.2009 № 2-ГП). Функциональное назначение проектируемого гостиничного комплекса - деловой тип (приложение № 4).

Сметная стоимость строительства проектируемого многофункционального гостиничного комплекса (делового типа) в районе ул. Корабельная Набережная, 6, по сводному сметному расчету ООО РМДжМ составляет 3 722 974,2 тыс. рублей.

Разработанная АООО РМДжМ проектная документация, без сметы на строительство и результатов инженерных изысканий, по многофункциональному гостиничному комплексу в районе ул. Корабельная Набережная, 6, получила положительное заключение государственной экспертизы от 17.09.2010 № 65/10 (регистрационный номер 25-1-4-0193-10).

В указанную проектную документацию внесены изменения от 16.11.2012 (лист изменений от 16.11.2012), а также в феврале 2013 года. В результате в проект внесены значительные изменения, например:

разработана новая концепция организации помещений оздоровительного центра; по бассейнам - добавились помещения (кабинет врача, зал парикмахерского обслуживания (универсальное место парикмахера);

вместо двухуровневой парковки в здании гостиничного комплекса, предусмотрено отдельно стоящее здание открытой механизированной автостоянки на 61 машино-место с двумя автомобильными лифтами, а также дизель-генераторная установка, трансформаторная подстанция, топливохранилище для дизельного топлива и газа;

дополнительно принято проектное решение об обязательном наличии емкости для хранения топлива и для обеспечения работы дизеля в течение суток; увеличено количество лифтов с 15 до 21;

дополнительно предусмотрена система водоочистки; увеличено с одного до двух резервуаров для хранения пресной воды (объемом 82,5 куб. м и 404,5 куб. м), а также другие проектные решения.

Изменения отдельных технических характеристик объекта в результате корректировки проекта представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование показателя	Едини	Значение
-------------------------	-------	----------

	цы измер ения	прошло экспертизу			
		первоначально 17.09.2010	изменения от 16.11.2012	изменения от 15.02.2013	
<i>Гостиница:</i>					сдано в экспертизу 15.02.2013
предприятия общественного питания и обеденные залы	кв. м	3 223,7	3 189,4	2 851,4	
рекреация	кв. м	5 053,1	1 996,87	3 487,0	
торговые помещения (бутик)	кв. м	16,0	410,1	396,3	
жилые комнаты	кв. м	10 266,5	9 019,71	9 877,8	
комната переговоров	кв. м	-	942,7	1767,8	
технические помещения	кв. м	-	3 161,7	-	
<i>Конференц-зал</i>	кв. м	3 569,3	1 038,0	2 015,9	
<i>Спортивно-оздоровительный комплекс</i>	кв. м	1 568,8	1 914,3	1 749,9	
<i>Свадебный салон</i>	кв. м	-	230,0	310,0	
<i>Количество номеров</i>	шт.	250	222	222	

В связи с изменениями проектных решений сметная стоимость строительства объекта, согласно предоставленному ОАО "Наш дом - Приморье" сводному сметному расчету, составляет 7 449 210,4 тыс. рублей, что в 2 раза превышает предусмотренную изначально (3 722 974,2 тыс. рублей).

Данные об изменении сметной стоимости приведены в таблице 3.

Таблица 3
(тыс. рублей)

Наименование глав, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость АООО РМДжМ	По сводному сметному расчету	Изменение сметной стоимости строительства в сравнении с изначальным сводным сметным расчетом (+); (-); (гр. 3 - гр. 2)
1	2	3	4
Глава 1. Подготовка территории строительства	186 347,3	236 905,5	50 558,2
Глава 2. Основные объекты строительства	2 004 502,8	4 608 946,7	2 604 443,9
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения	0	0	0
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства	16 664,5	92 800,5	76 136,0
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи	634,1	1 741,5	1 107,4
Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	28 946,2	98 014,2	69 068,0
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории	159 006,0	216 925,7	57 919,7
Глава 8. Временные здания и сооружения	30 213,3	64 398,8	34 185,5
Глава 9. Прочие работы и затраты	234 355,6	287 647,4	53 291,8
Глава 10. Содержание службы заказчика. Строительный контроль	66 913,0	67 288,6	375,6
Глава 11. Подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства	189 703,4	-	- 189 703,4
Глава 12. Проектные и изыскательские работы	172 415,0	250 635,2	78 220,2
итого по главам 1 - 12	3 089 701,2	5 925 304,1	2 835 602,9
непредвиденные затраты	65 361,7	217 901,9	152 540,2
итого:	3 155 062,9	6 143 206,0	2 988 143,1

1	2	3	4
НДС 18 %	567 911,3	1 105 777,1	537 865,8
итого с НДС	3 722 974,2	7 248 983,1	3 526 008,9
дефлятор	-	200 227,3	200 227,3
Всего	3 722 974,2	7 449 210,4	3 726 236,2

Согласно информации, предоставленной Контрольно-счетной палате департаментом градостроительства Приморского края от 12.09.2013 № 17-04-26/3353, из 188 смет на сумму 7 449 210,4 тыс. рублей на проверку предоставлено 110 смет на сумму 2 299 558,7 тыс. рублей, из них проверено - на сумму 2 037 308,0 тыс. рублей, или 27,3 % от сметной стоимости строительства (7 449 210,4 тыс. рублей). При этом на все сметы, предоставленные на экспертизу, департаментом градостроительства Приморского края выданы замечания.

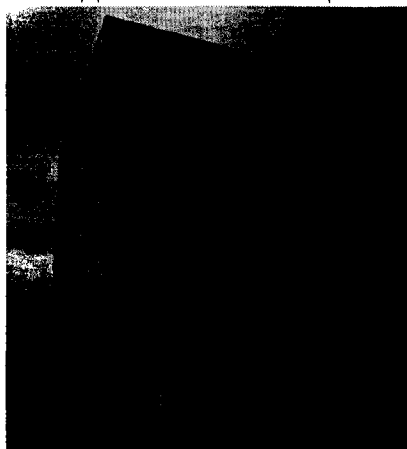
Общая продолжительность строительства данного гостиничного комплекса по проекту составляет 24 месяца, кроме того 3 месяца - подготовительный период.

При этом разрешение на строительство объекта № RU25304000-30 от 22.09.2010 выдано департаментом градостроительства Приморского края изначально до 01.04.2012, то есть на 19,5 месяца, что является нарушением части 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Срок действия разрешения на строительство продлен до 30.12.2013.

3.1.2. Согласно информации о ходе строительства данного гостиничного комплекса, предоставленной ОАО "Наш дом - Приморье" на 05.09.2013, строительная готовность объекта составляет - 79 %, готовность инженерных систем - 82 %, благоустройство выполнено на 90 %.

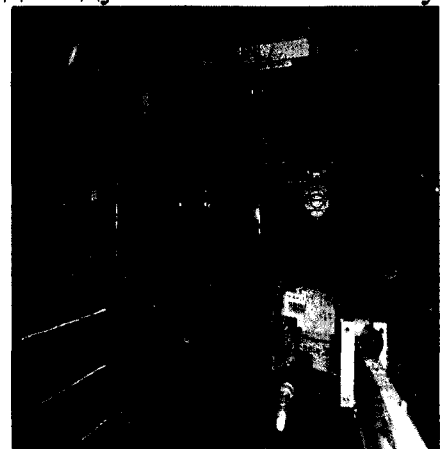
Стадия строительства и отделочных работ отдельных общественных помещений приведены ниже.

Здание гостиницы



Общественные помещения

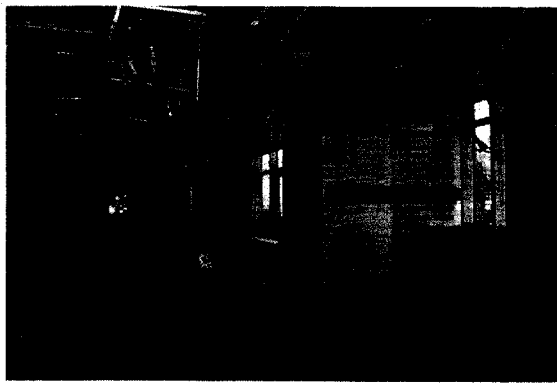
Индивидуальный тепловой пункт



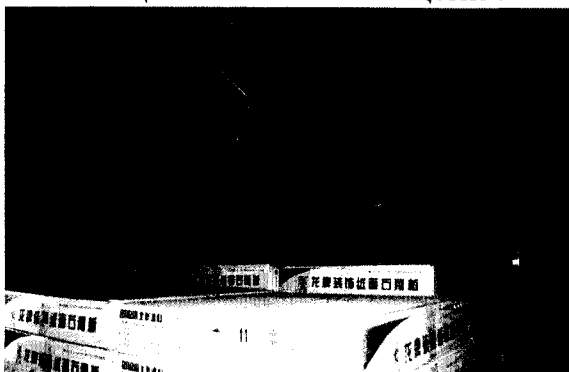
Общественные помещения



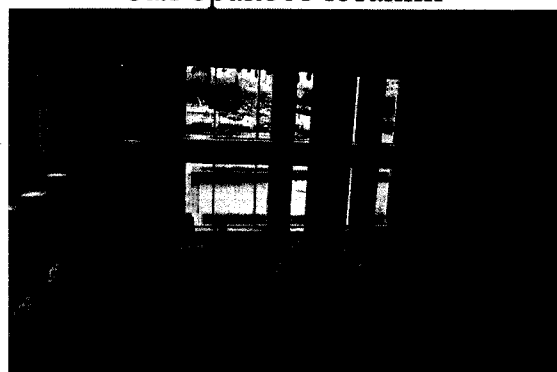
Общественные помещения



Зал бракосочетаний



Номерной фонд



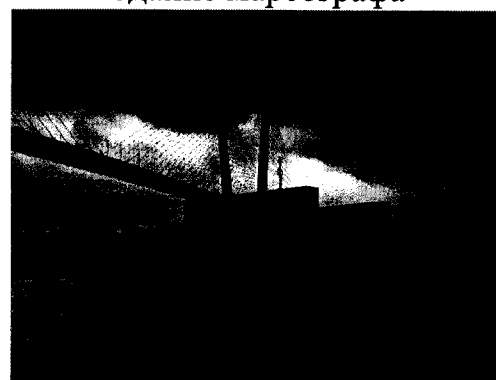
Номерной фонд



Прилегающая территория



Здание мареографа



3.1.3. Согласно оборотно-сальдовой ведомости по счету 08.03 "Строительство объектов основных средств" объем капитальных вложений по указанному гостиничному комплексу на 01.09.2013 составляет 2 525 144,4 тыс. рублей. Структура капитальных вложений в объект в разрезе видов работ представлена в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Объем капитальных вложений, тыс. рублей
1	Строительно-монтажные работы (включая материалы)	2 010 728,4
2	Проектные работы, экспертиза	117 097,5
3	Авторский надзор	550,0
4	Технический надзор	5 084,7
5	Водоснабжение, отопление строительной площадки	2 916,0
6	Охрана строительной площадки	7 062,1
7	Страхование	2 609,5
8	Арендная плата за пользование земельным участком	2 395,2
9	Транспортные расходы и услуги	1 099,9
10	Возмещение расходов	2 823,4
11	Консультационные, информационные услуги	2 929,5
12	Художественное оформление и оснащение гостиницы	34 382,1
13	Предоперационная сетевая плата Хаятт	754,4
14	Процент по кредитной линии	156 703,0
15	Расходы по банковской гарантии	4 497,5
16	Оплата услуг ответственного хранения	1 773,2
17	Компенсация стоимости недвижимого имущества	116 440,7
18	Аренда судна	7 447,3
19	Прочие (представительские расходы, административно-хозяйственные расходы, амортизация, командировочные расходы и др.)	47 850,0
	ВСЕГО	2 525 144,4

Приведенные данные показывают, что строительно-монтажные работы (без НДС) составляют 2 010 728,4 тыс. рублей или 79,6 % от объема капитальных вложений (2 525 144,4 тыс. рублей).

Информация о видах и объемах строительно-монтажных работ, выполненных подрядными организациями по данному объекту, приведена в таблице 5.

Таблица 5

Наименование организаций	Дата, № договора	Вид работ	Выполнено, тыс. рублей	Оплачено, тыс. рублей
1	2	3	4	5
ОАО "580 УНР Владивостоксвязьстрой"	19.09.2011 17/2011 П	СМР по выносу кабеля связи	440,8	440,8
ОАО "Дальневосточная генерирующая компания" филиал "Приморские тепловые сети"	19.10.2010 № 16-6/3633	Перекладка подающего трубопровода тепловой сети № 10 от УТ-1087 протяженностью 520 пог. м	30 006,0	30 006,0
ООО "Столичный авангард"		Отделочные работы	-	30 797,0
ООО "ЯВ-Строй"	15.07.2010 № 10п	Комплекс работ по устройству монолитных железобетонных плит МП-2, МП-3 с устройством бетонной подготовки	5 492,0	5 492,0
ООО "Востокстройсервис"	31.05.2010 № 9-П	Устройство временного здания для мареографа	81,1	81,1

1	2	3	4	5
	09.11.2010 № 13-П	Демонтаж ж/б конструкций причальной стенки, берегового пандуса, устройство временной автодороги, временных зданий и сооружений, временного электроснабжения и электроосвещения, перемещение пригруза для свай, гидроизоляция фундаментных плит	9 430,0	9 430,0
	01.03.2010 № 23	Снос здания вокзала прибрежных сообщений	18 641,9	18 641,9
	19.02.2010 № 19	Монтаж временного вокзала прибрежных сообщений	5 586,3	5 586,3
	20.02.2010 № 21	Подготовительные работы	3 071,6	3 071,6
	31.05.2010 № 8-П	Снос компьютерного салона и мареографа	533,5	533,5
Итого			37 344,4	37 344,4
КППК "Приморкрайстрой"	04.03.2011 № 04/03/2011	Работы по сносу строения в районе Корабельной набережной	597,2	597,2
ООО "Арбат"	09.06.2010 № 7-П	Погружение свай	68 158,7	68 158,7
	24.08.2011 № 13/2011ПР	Прокладка трассы теплоснабжения	7 476,1	7 476,1
Итого			75 634,8	75 634,8
ООО "Фарватер № 775"	28.05.2010 № 06П/10	Забивка металлических свай из труб	11 344,9	11 344,9
	05.04.2010 № 05П/10	Погружение ж/б свай	152	152
Итого			11 496,9	11 496,9
ЗАО Научно-производственное объединение "Порт"	08.11.2010 б/н	Устройство ж/бетонного монолитного кольца с отводящей трубой здания мареографа на 36-м причале	590	590
	11.06.2010 б/н	Демонтаж конструкций пирсов № 1, 2, 3, 4, 6	1 674,7	1 674,7
Итого			2 264,4	2 264,4
ООО "СМК" ЛИФТ"	26.12.2011 № 059/2011 СМКЛ	Внутреннее обрамление дверных проемов лифтов	195	195
	29.07.2011 № 026/2011 СМКЛ	Монтажные, пуско-наладочные работы	5 613,3	5 613,3
	29.07.2011 № 027/2011 СМКЛ	Установка настилов, ограждений, дверных проемов и временного освещения в шахтах лифтов	453,8	453,8
	23.12.2011 № 054/2011 СМКЛ	Подрядные работы	760,6	760,6
	23.12.2011 № 055/2011 СМКЛ	Пуско-наладочные работы	7 442,3	7 442,3
Итого:			14 465,0	14 465,0
ООО "СМК"	17.05.2013 № 13-073-М	Перепасовка канатов лифтового оборудования	444,0	222,0

1	2	3	4	5
ООО "ЛифтИНРОС"	09.12.2011 № 044/2011 СМКЛ	Внутреннее обрамление дверных проемов лифтов	80	80
ООО "ПортМарина"	26.02.2010 № 1/02/2010	Строительство вокзала прибрежных сообщений	2,0	2,0
ОАО "Владивостокское монтажное управление "Дальэлектромонтаж"	09.03.2011 № 16	Электромонтажные работы	27 298	26 992
ООО "Амур Машинери энд Сервисес"	20.12.2011	Монтажные работы	-	10 569,0
ООО "Генот"	06.04.2010 №Б-0024/10	Монтаж системы видеонаблюдения	378,1	378,1
ООО "Бизнес-ДВ"	05.05.2011 №4/2011-ГП	Сети водопровода и бытовой канализации	56 910,4	56 910,4
ООО "Ж/Д Регион"	22.08.2011 № 33-1808- ЖД	Демонтаж и восстановление рельсового пути	3 529	3 529
	29.08.2012 №48-1607- ЖД	Устройство 3-х железнодорожных переездов	-	7 420
Итого			3 529,0	10 949,0
ООО СК "Приморье-Дальний Восток"	05.07.2011 № 7-ПД (расторгнут 21.11.2011)	Отделка и меблировка помещений	10 445,1	10 445,1
	20.08.2010 № 1-П (расторгнут 21.11.2011)	Устройство монолитных железобетонных плит фундамента МП-1, МП-2, МП-3	432 165	432 165
	01.07.2011 № 7/2011-П (расторгнут 21.11.2011)	Устройство навесного вентилируемого фасада	42 816,5	42 816,5
	08.09.2011 № 16ГП	Строительно-монтажные и пусконаладочные работы на объекте	1 548 970,9 из них на 85 391,2 зачеты	3 743 586 из них на 785 610,0 зачеты
Итого			2 034 397,5	4 229 012,6
Всего			2 300 490,5	4 543 653,6

Согласно приведенным данным общая сумма задолженности, числящаяся за подрядными организациями, составляет 2 243 163,1 тыс. рублей.

Выборочной проверкой сметной документации, прилагаемой к договорам подряда, а также документов, подтверждающих объем выполненных и принятых к оплате строительно-монтажных работ (акты формы КС-2), установлено следующее.

ООО "Востокстройсервис"

Между ОАО "Наш дом - Приморье" и ООО "Востокстройсервис" заключен договор подряда от 01.03.2010 № 23 на выполнение последним работ по сносу вокзала прибрежных сообщений общей площадью 1500,00 кв. м, расположенного на площадке строительства объекта "Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6 г. Владивостока".

Стоимость работ является твердой (пункт 5.2. договора) и согласно приложению к договору (Локальный ресурсный сметный расчет № 1) составляет 25 029,33 тыс. рублей.

Сметная стоимость работ определена из условия поэлементной разборки подрядчиком здания вокзала прибрежных сообщений, что подразумевает поэлементную разборку кровельного пирога, разборку покрытий полов, разборку конструкций потолка, конструкций заполнения оконных и дверных проемов, при этом к возврату предполагаются только 43,525 т металлолома и 3 000 шт. кирпичей из 98,674 т демонтированных металлоконструкций (ограждений, витражей, балок, стального кровельного покрытия) и 697,124 м³ разбираемых кирпичных стен, всех внутренних инженерных сетей здания (отопление, водопровод, канализация), 725,55 пог. м кабеля.

Кроме того, в смете вместо расценки ГЭСН46-04-005-02 *"Разборка монолитных перегородок: железобетонных"* для определения затрат на демонтаж железобетонных перегородок надстройки на крыше здания применена более дорогая расценка ГЭСН46-04-003-04 *"Разборка бетонных конструкций объемом более 1 м³ при помощи отбойных молотков из бетона марки: 250"*, а разборка стяжек вместо ГЭСНр57-02-04 *"Разборка покрытий полов: цементных"* расценена по более дешевой, но не соответствующей по технологии расценке ГЭСН46-04-002-01 *"Разборка монолитных перекрытий: бетонных"*.

В результате, вместо возможных (в случае корректировки расценок) 15 548,24 тыс. рублей, стоимость принятых демонтажных работ составила 16 974,00 тыс. рублей, что на **1 425,76 тыс. рублей** больше.

Следует отметить, что подрядчиком предъявлены к выполнению, а заказчиком приняты и оплачены акты выполненных работ формы КС-2 от 18.06.2010 № 2 и от 30.11.2010 № 3 на дополнительные работы по отрывке котлована объекта "Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6 г. Владивостока" общей стоимостью 1 667,9 тыс. рублей, не предусмотренные договором.

В связи с отсутствием исполнительной документации на снос вокзала прибрежных сообщений сделать вывод о фактически исполненном способе разборки здания не представляется возможным, так же как и вывод о фактическом износе материалов, полученных от разборки.

Однако согласно новой смете, переданной на экспертизу, размер средств, предусмотренных на снос здания вокзала прибрежных сообщений составляет 6 726,40 тыс. рублей в уровне цен 2 квартала 2010 года (период фактического выполнения работ), то есть на 10 247,60 тыс. рублей меньше фактически оплаченной суммы, что вызвано применением способа демонтажа без сохранения материалов вместо поэлементного, что упрощает, и, следовательно, удешевляет процесс.

Всего в рамках указанного договора ОАО "Наш дом - Приморье" принято и оплачено объемов работ на сумму 18 641,9 тыс. рублей, из них на сумму 1505,8 тыс. рублей - путем зачета аванса по договору генерального подряда от 05.04.2011 № 8/2011-П, заключенному между ОАО "Наш дом - Приморье", в лице генерального директора М.А. Ломакиной и ООО "Востокстройсервис", в лице генерального директора О.В. Дроздова, на строительство объекта "Автомобильная дорога игровой зоны "Приморье" (акт о проведении

взаимозачета от 04.10.2012 без номера), не имеющего отношения к строительству гостиниц.

На основании части 1 статьи 81 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах", статьи 42 Устава ОАО "Наш дом - Приморье", решением внеочередного общего собрания акционеров ОАО "Наш дом - Приморье" договор генерального подряда от 05.04.2011 № 8/2011-П оставлен без одобрения, так как заключен с заинтересованностью: на дату заключения договора О.В. Дроздов, возглавлявший ООО "Востокстройсервис", являлся супругом М.А. Ломакиной - генерального директора ОАО "Наш дом - Приморье" (протокол от 25.10.2013 без номера).

09.11.2010 между ОАО "Наш дом - Приморье" и ООО "Востокстройсервис" заключен договор подряда № 13П на выполнение последним работ по демонтажу железобетонных конструкций причальной стенки и берегового пандуса, устройство временной автодороги, устройство временных зданий и сооружений, временного электроснабжения и электроосвещения, перемещение пригруза для свай и гидроизоляцию фундаментных плит объекта "Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6 г. Владивостока".

Стоимость работ является твердой (пункт 4.2 договора) и согласно приложениям к договору (Локальным ресурсным сметным расчетам № 1-6) составляет 8 371,87 тыс. рублей.

В ходе изучения сметной документации к договору и отчетной документации о выполненных работах выявлено завышение стоимости работ по демонтажу причальной стенки и берегового пандуса на **3 274,38 тыс. рублей** путем включения в локальный ресурсный сметный расчет № 1 самовольно измененной в сторону увеличения в части затрат на эксплуатацию строительных машин расценки ТЕР29-02-027-01 *"Разбивка железобетонных конструкций экскаватором с гидромолотом с погрузкой в автомобили-самосвалы при толщине разбиваемого слоя: до 0,5м"*.

ООО "СК "Приморье - Дальний Восток"

20.08.2010 между ОАО "Наш дом - Приморье" и ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" заключен договор № 1-П на выполнение последним работ по устройству монолитных железобетонных плит фундамента МП-1, МП-2, МП-3 с устройством бетонной подготовки и возведение железобетонного каркаса здания выше отм. 0.00 объекта "Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6 г. Владивостока".

Согласно пункту 6.2 договора стоимость работ является твердой и изменению не подлежит.

В результате выборочной проверки отчетной документации о выполненных работах (КС-2 от 08.10.2010 № 1-1, от 31.10.2010 № 2-1, от 31.01.2011 № 5-2) выявлено завышение стоимости принятых работ по устройству монолитных железобетонных фундаментных плит на общую сумму **4 423,50 тыс. рублей**, связанное с применением при взаиморасчетах за выполненные работы большего индекса изменения сметной стоимости, нежели предусмотрен сметой к договору (вместо 5,26 применен 5,54).

Демонтажные работы, вызванные изменениями проектных решений в процессе строительства

В процессе строительства объекта гостиничным оператором неоднократно менялась концепция проекта, следовательно, корректировались планировочные и конструктивные решения, что вело к дополнительным затратам на демонтаж ранее выполненных конструкций, усиление существующих, возведение новых и так далее.

Так, например, ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" оплачены дополнительные работы на общую сумму 33 493,26 тыс. рублей. Данные приведены в Таблице 6.

Таблица 6

№, дата КС-2	Виды дополнительных работ, вызванные изменениями проектных решений	Стоимость дополнительных работ, рублей
1	2	3
ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" (договор от 20.08.2010 № 1-П)		
№ 4-4 от 31.12.2012	Разбивка свай	16 280,46
№ 8-3 от 29.04.2011	Реконструкция СОК: демонтаж перекрытий, пробивка проемов	585 875,11
№ 10-3 от 31.05.2011	Реконструкция высотной части: демонтаж перекрытий, пробивка проемов	122 042,40
№ 12-3 от 30.06.2011	Реконструкция высотной части и СОК: демонтаж перекрытий, демонтаж конструкций лифтовых шахт, пробивка проемов, демонтаж пандуса (высотная часть)	116 199,06
№ 15-2 от 31.08.2011	Реконструкция высотной части: демонтаж перекрытий, пробивка проемов, пробивка отверстий в фундаментной плите, демонтаж пандуса	223 806,81
№ 19-4 от 30.09.2011	Реконструкция высотной части: демонтаж стен лифтовых шахт, пробивка проемов (корректировка проемов лифтовых шахт), демонтаж участка покрытия для устройства вентшахт	355 412,48
№ 17-2 от 31.10.2011	Реконструкция высотной части: демонтаж стен лифтовой шахты и лестничной клетки, демонтаж участка перекрытия и покрытия под инженерные коммуникации, пробивка оконных проемов, пробивка отверстий в перекрытиях	626 297,44
	ВСЕГО по договору	2 045 913,76
ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" (договор от 08.09.2011 № 16 ГП)		
№ 2-6 от 30.11.2011	Демонтаж конструкций, пробивка проемов, разбивка свай	850 302,02
№ 2-7 от 30.11.2011	Усиление ж/б конструкций	1 605 820,82
№ 3-2 от 30.12.2011	Усиление ж/б конструкций	1 759 790,64
№ 3-4 от 30.12.2011	Реконструкция высотной части: демонтаж стен и перекрытий	776 848,56
№ 6-1 от 30.04.2012	Реконструкция высотной части: усиление балок	73 387,10
№ 9-5 от 29.06.2012	Демонтаж гипсокартонных перегородок	456 477,15
№ 9-9 от 29.06.2012	Демонтаж и монтаж заново электросетей номеров	1 320 064,54
№ 10-2 от 28.09.2012	Демонтаж гипсокартонных перегородок	595 940,89
№ 10-3 от 28.09.2012	Разборка покрытия кровли и повторное устройство	2 820 521,83
№ 10-7 от 28.09.2012	Демонтаж электросетей номеров	408 040,04
№ 10-8 от 28.09.2012	Демонтаж системы автоматизации номеров	121 261,85
№ 12-11 от 31.10.2012	Демонтаж системы автоматизации номеров	89 484,52
№ 12-12 от 31.10.2012	Демонтаж и повторный монтаж общеобменной вентиляции	245 463,97
№ 12-15 от 31.10.2012	Демонтаж электросетей номеров	158 369,87
№ 13-4 от 29.12.2012	Реконструкция системы отопления: замена арматуры, перенос стояков	8 185 631,66
№ 14-1 от 31.01.2013	Демонтаж электросетей номеров	48 999,24
№ 14-2 от 31.01.2013	Демонтаж системы автоматизации номеров	34 823,56
№ 14-12 от 31.01.2013	Усиление колонн	171 028,20
№ 16-1 от 15.03.2013	Пробивка проемов, отверстий под коммуникации, устройство штроб	73 902,54
№ 16-4 от 15.03.2013	Демонтаж кирпичных перегородок, демонтаж и повторный монтаж гипсокартонных перегородок	2 467 841,43
№ 16-5 от 15.03.2013	Перепланировка помещения ГРЩ, демонтаж металлической колонны, усиление колонн эстакад	145 360,34
№ 16-6 от 15.03.2013	Демонтаж и повторный монтаж системы пожаротушения	8 747 414,38

1	2	3
№ 16-7 от 15.03.2013	Демонтаж и повторный монтаж систем вентиляции	290 567,26
	ВСЕГО по договору	31 447 342,41
	ВСЕГО дополнительных работ	33 493 256,17

Необходимо также отметить, что ни один из договоров подряда, заключенных между ОАО "Наш дом - Приморье" и ООО СК "Приморье - Дальний Восток" не исполнен в полном объеме.

Так, между ОАО "Наш дом - Приморье", в лице генерального директора М.А. Ломакиной и ООО СК "Приморье - Дальний Восток", в лице генерального директора А.И. Злепко, заключен договор от 08.09.2011 № 16-ГП на выполнение строительных, монтажных, пусконаладочных и иных работ, необходимых и достаточных для полного сооружения, ввода в эксплуатацию данного объекта в дальнейшем.

Протоколом согласования ориентировочной договорной цены стоимость работ составляет 3 345 532,6 тыс. рублей. Дополнительным соглашением к договору от 21.05.2013 № 12 увеличена ориентировочная договорная цена работ до 4 426 819,5 тыс. рублей.

По состоянию на 01.09.2013 всего выполнено работ по договору на общую сумму 1 548 970,9 тыс. рублей (с НДС), в том числе:

подтверждено актами приемки выполненных работ (форма КС-2) и справками формы КС-3 - на сумму 1 463 579,7 тыс. рублей;

произведены зачеты объемов работ, выполненных по другим договорам на сумму 85 391,2 тыс. рублей, а именно:

на сумму 38 015,4 тыс. рублей - произведен зачет задолженности ОАО "Наш дом - Приморье" перед ООО СК "Приморье - Дальний Восток" по 5 договорам (по договорам ответственного хранения имущества от 02.05.2012 № 37-у и от 02.05.2012 № 26-у, по договорам поставки от 28.03.2011 № 4-ПС и от 20.09.2011 № 31/1, договору подряда от 28.07.2011 № 14/2011П), на эту же сумму уменьшена задолженность ООО СК "Приморье - Дальний Восток" перед ОАО "Наш дом - Приморье" по договору от 08.09.2011 № 16-ГП (соглашение о зачете встречных требований от 29.12.2012);

на сумму 559,3 тыс. рублей - ошибочно отнесен объем работ по отделке гостиничного комплекса курортного типа в районе м. Бурный по договору подряда от 01.12.2011 № 19-ПД;

на сумму 46 816,5 тыс. рублей - зачтен объем работ по устройству навесного вентилируемого фасада, выполненный ООО СК "Приморье - Дальний Восток" в рамках договора от 01.07.2011 № 7/2011-П (соглашение о расторжении данного договора и зачете от 21.11.2011 без номера).

При этом на 01.09.2013 оплата ООО СК "Приморье - Дальний Восток" по договору от 08.09.2011 № 16-ГП составляет 3 978 648,3 тыс. рублей (89,8 % от уточненной ориентировочной договорной цены 4 426 819,5 тыс. рублей), из них на сумму 785 610,0 тыс. рублей произведена переброска авансов, перечисленных по другим договорам, а именно:

на сумму 42 716,4 тыс. рублей - зачтен аванс, перечисленный по договору от 20.08.2010 № 1-П на выполнение работ по устройству железобетонных плит фундамента МП-1, МП-2, МП-3, устройству бетонной подготовки и возведению железобетонного каркаса здания выше отметки 0.00 (соглашение о расторжении

договора от 20.08.2010 № 1-П и зачете дебиторской задолженности от 21.11.2011);

на сумму 149 671,4 тыс. рублей - зачтено авансирование по договору от 05.08.2011 № 9-ПД, заключенному на выполнение работ по монтажу инженерных сетей (соглашение о расторжении договора и зачете переплаты от 21.11.2011). Необходимо отметить, что указанный договор действовал всего четыре месяца и в рамках договора произведено только авансирование работ;

на сумму 255 725,6 тыс. рублей зачтено авансирование по договору от 05.07.2011 № 7-ПД, заключенному на выполнение работ по отделке и мебелировке помещений (соглашение о расторжении от 21.11.2011);

на сумму 23 384,4 тыс. рублей - зачтено авансирование по договору от 16.05.2011 № 8-ПС, заключенному на поставку материалов для заполнения алюминиевых конструкций (стеклопакетов, стемалита, алюминиевых листов) (соглашение о расторжении договора и зачете переплаты от 01.10.2012);

на сумму 213 722,7 тыс. рублей - зачтена переплата по договору от 24.11.2010 № 21 на поставку алюминиевых конструкций марки SHUCO 65;

на сумму 100 389,5 тыс. рублей - зачтена переплата по договору от 01.07.2011 № 20/2011 П, заключенному на поставку материалов (элементы фасадной системы, керамогранитная плитка и другие материалы) (соглашение о зачете дебиторской задолженности от 28.08.2012).

Кроме того, проверка полноты исполнения подрядными организациями обязательств, принятых в рамках договоров, заключенных с ОАО "Наш дом - Приморье" показала, что отдельные подрядные организации не выполнили обязательства, несмотря на авансы, перечисленные ОАО "Наш дом - Приморье".

Так, между ОАО "Наш дом - Приморье", в лице генерального директора М.А. Ломакиной и обществом с ограниченной ответственностью "Амур Машинери энд Сервис" (далее - ООО "Амур Машинери энд Сервис"), в лице первого заместителя генерального директора В.Ф. Скудина, заключен договор без номера от 20 декабря 2011 года.

В соответствии с указанным договором ООО "Амур Машинери энд Сервис" обязано обеспечить выполнение работ по монтажу и пуско-наладке оборудования на многофункциональном гостиничном комплексе по ул. Корабельная Набережная, 6, а именно:

устройство фундамента внутри здания, АСР;

устройство вентиляции;

устройство кабелей;

устройство теплоизоляции, выхлопов;

устройство системы топливоподачи;

САПТ (система аэрозольного пожаротушения);

устройство контура заземления;

установка двух дизельных генераторных установок Caterpillar 3512B-HD, монтаж фильтров каталитической очистки и топливных емкостей, прокладка силовых линий, устройство системы мониторинга.

ООО "Амур Машинери энд Сервис" обязалось не позднее 7 дней со дня заключения договора заключить договор на выполнение работ по монтажу оборудования с компанией (исполнителем), имеющей допуск к выполнению соответствующих видов работ (пункт 3.2).

При этом Графиком поставки и выполнения работ (приложение № 1 к договору) определены общие сроки выполнения работ по видам:

монтажные работы: начало выполнения работ - в течение двух рабочих дней с момента получения утвержденной проектно-сметной документации стадии "РД" по дизельной электростанции, разработанной ООО "Синтекрайз"; окончание - в соответствии с графиком промежуточных сроков выполнения работ;

пусконаладочные работы: начало - в течение двух рабочих дней с момента подписания акта выполнения монтажных работ, срок выполнения - три недели.

Цена договора составляет 10850,0 тыс. рублей (с НДС), в том числе:

542,5 тыс. рублей - агентские услуги;

10107,5 тыс. рублей - стоимость монтажных работ;

200,0 тыс. рублей - стоимость пуско-наладочных работ.

Вышеуказанная цена договора является примерной и подлежит корректировке на основании проектной рабочей документации, выполненной ООО "Синтекрайз".

ОАО "Наш дом - Приморье" произведено авансирование работ ООО "Амур Машинери энд Сервис" на сумму 10 569,0 тыс. рублей (платежные поручения: от 05.04.2012 № 1170 на сумму 2 130,0 тыс. рублей, от 20.04.2012 № 1504 - на сумму 8 439,0 тыс. рублей).

До настоящего времени обязательства ООО "Амур Машинери энд Сервис" не исполнены, при этом денежные средства в сумме 10 569,0 тыс. рублей не возвращены.

В рамках договора от 29.08.2012 № 48-1607-ЖД, заключенного между ООО "Наш дом - Приморье", в лице генерального директора М.А. Ломакиной и обществом с ограниченной ответственностью "Ж/Д Регион" (далее - ООО "Ж/Д Регион"), в лице директора О.И. Василенко, ООО "Ж/Д Регион" обязалось выполнить работы по устройству трех железнодорожных переездов и одного пешеходного перехода в районе ул. Корабельная Набережная, 6, со сдачей объекта во временную эксплуатацию.

Строительно-монтажные работы должны быть начаты в течение трех календарных дней с момента подписания договора и получения предоплаты, срок выполнения работ - 90 дней (пункт 2.1).

Сметная стоимость работ в сумме 14 472,7 тыс. рублей (с НДС) считается приблизительной и подлежит последующей корректировке (пункт 3.1).

Договором предусмотрена предоплата в сумме 7 419,7 тыс. рублей, подлежащая перечислению в течение 5 банковских дней, а окончательный расчет в течение 10 рабочих дней с момента подписания форм КС-2, КС-3 (пункты 3.2-3.3).

В соответствии с договором ОАО "Наш дом - Приморье" перечислен аванс ООО "Ж/Д Регион" в сумме 7 419,7 тыс. рублей (платежное поручение от 07.09.2012 № 4297).

Однако до настоящего времени обязательства подрядной организацией ООО "Ж/Д Регион" не исполнены и денежные средства в сумме 7 419,7 тыс. рублей ОАО "Наш дом - Приморье" не возвращены.

Кроме того, между ОАО "Наш дом - Приморье" (генеральный директор - И.И. Ватулин) и ООО "Ж/Д Регион" (директор - О.И. Василенко) заключен

договор от 30.11.2012 № 64-0810-ЖД на разработку проектной документации "Устройство трех железнодорожных переездов и одного пешеходного перехода с устройством автоматической переездной сигнализации" перегона Владивосток - Гаидамак на территории объекта "Многофункциональный гостиничный комплекс по ул. Корабельная Набережная, 6".

Начало выполнения проектных работ определено пунктом 2.1 договора - в течение пяти рабочих дней с момента его подписания и получения всех необходимых исходных данных для проектирования. Срок выполнения работ - 90 дней с момента подписания договора и получения от ОАО "Наш дом - Приморье" всех необходимых исходных данных.

Стоимость работ составляет 2 168,7 тыс. рублей (с НДС). Договором предусмотрена предоплата в размере 60 % от цены.

Фактически ОАО "Наш дом - Приморье" произведено авансирование проектных работ ООО "Ж/Д Регион" в сумме 756,4 тыс. рублей (платежное поручение от 04.12.2012 № 5582).

До настоящего времени проектная документация заказчику - ОАО "Наш дом - Приморье" не предоставлена, при этом авансовый платеж в указанной сумме не возвращен.

Необходимо отметить, что согласно письму компании Хаятт от 10.09.2013, направленному в адрес ОАО "Наш дом - Приморье", наличие железнодорожной ветки, примыкающей к гостиничному комплексу по ул. Корабельная Набережная, 6, существенно влияет на экономическую целесообразность и эффективность данного проекта.

3.1.4. Объем капитальных вложений в строительство многофункционального гостиничного комплекса делового типа в районе ул. Корабельная Набережная, 6, не в полной мере отражает расходы ОАО "Наш дом - Приморье" по возведению данного объекта.

Так, с начала строительства обществом были приобретены материалы на общую сумму 247 003,3 тыс. рублей, подрядным организациям переданы материалы на сумму 238 598,5 тыс. рублей, из них согласно отчетным документам материалы на общую сумму 44 513,2 тыс. рублей использованы подрядными организациями при производстве работ.

Информация о стоимости строительных материалов в разрезе подрядных организаций представлена в таблице 7.

Таблица 7

№ п/п	Наименование подрядной организации	Стоимость материалов (тыс. рублей без НДС)		
		передано подрядным организациям	использовано подрядными организациями	остаток
1.	"Арбат"	32 760,070	32 733,376	26,695
2.	ООО "Бизнес-ДВ"	2 739,982	2 074,576	665,406
3.	ООО Строительная Компания "Приморье - Дальний Восток"	192 249,792	524,837	191 724,955
4.	ООО "НАТИ Инжиниринг"	1 668,229	-	1 668,229
5.	Фарватер	9 180,401	9 180,401	-
	Итого	238 598,475	44 513,189	194 085,285

Кроме того, ОАО "Наш дом - Приморье" приобретено оборудование на общую сумму 399 227,0 тыс. рублей, в том числе передано в монтаж подрядным организациям на сумму 200 126,3 тыс. рублей, смонтировано - на 57 181,4 тыс. рублей.

Информация о стоимости приобретенного и смонтированного оборудования приведена в таблице 8.

Таблица 8

Номенклатура	Стоимость оборудования (тыс. рублей без НДС)			
	приобретено	передано в монтаж		на складе ОАО "Наш дом - Приморье"
		всего	в том числе смонтировано	
Дизель-генераторные установки	29 743,112			29 743,112
Коммуникационное оборудование Ланит-ДВ	42 518,072			42 518,072
Лифтовое оборудование	59 381,583	59 381,583	41 566,255	
Люстры	14 556,149			14 556,149
Оборудование водоподготовки	8 445,043	8 445,043	8 445,043	
Оборудование водоподготовки Дино-Инжиниринг	7 170,069	7 170,069	7 170,069	
Оборудование для системы выявления диверсионно-террористических средств	3 205,620	3 205,620		
Оборудование для управления стандартными гостиничными номерами (VDA)	19 232,545			19 232,545
Оборудование системы охлаждения	117 313,425	117 313,425		
Оборудование для кухни	83 666,441			83 666,441
Оборудование для прачечной	5 229,549			5 229,549
Сборные резервуары из армированного стеклопластика	4 610,586	4 610,586		
Система управления гостиницей OPERA PMS	194,130			194,130
Система управления ресторанами MICROS 9700	3 960,649			3 960,649
Итого	399 226,972	200 126,326	57 181,367	199 100,647

Кроме того, ОАО "Наш дом - Приморье" произведены расходы на маркетинго - информационные услуги, непосредственно не связанные со строительством гостиничного комплекса на сумму 1 039,8 тыс. рублей.

Так, ОАО "Наш дом - Приморье" заключен договор от 16.02.2012 № 4/02 с обществом с ограниченной ответственностью "Пасифик Медиа" (далее - ООО "Пасифик Медиа") на оказание услуг по маркетинго - информационному обслуживанию и иным видам производственных работ, направленных на продвижение торговых марок и брендов ОАО "Наш дом - Приморье".

В соответствии с пунктом 3.1 договора, стоимость услуг по изготовлению полиграфической, сувенирной и другой продукции, а также и иных услуг определяется дополнительно.

В рамках договора ООО "Пасифик Медиа" произведена оплата за изготовление и установку баннеров на объект "Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке" на общую сумму 1 039,8 тыс. рублей, в том числе:

на сумму 95,3 тыс. рублей - за изготовление и установку баннерной сетки размером 16x9 м (дополнительное соглашение от 16.02.2012 № 1);

на сумму 855,5 тыс. рублей - за изготовление и установку баннерной сетки размером 2900 кв. м (дополнительное соглашение от 20.08.2012 № 2);

на сумму 89,0 тыс. рублей - за изготовление и монтаж баннерной ткани, площадью 178 кв. м на ограждение указанного объекта (дополнительное соглашение от 28.08.2012 № 2).

Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный в г. Владивостоке

Гостиничный комплекс состоит из здания гостиницы с пристройкой и спортивно-оздоровительного комплекса, объединенных одноэтажным стилобатом.

Здание гостиницы переменной этажности 14, 15 этажей с техническим этажом, в гостинице предусмотрено устройство номеров разного уровня комфортности, медпункта, ресторанов, лобби-бара, обзорного бара, бизнес-центра, конференц-зала и многофункциональных помещений. Здание спортивно-оздоровительного комплекса 5-этажное.

Проект строительства гостиничного комплекса разработан АООО "РМДжМ Скотланд Лимитед" в соответствии с договором от 18.09.2009 № 1-ГП-2009.

Положительное заключение государственной экспертизы № 57/10 на проектную документацию без сметы на строительство и результаты инженерных изысканий выдано отделом государственной экспертизы проектов департамента градостроительства Приморского края 16.09.2010 (регистрационный номер 25-1-4-0192-10).

На основании обращения ОАО "Наш дом - Приморье" от 17.08.2012 № 3409 в положительное заключение государственной экспертизы от 16.09.2010 № 57/10 дважды внесены изменения в части уточнения технических характеристик объекта и выделения двух этапов строительства.

В связи с уточнением проектных решений откорректированная проектная документация в феврале 2013 года направлена на повторную государственную экспертизу.

Изменения основных технических характеристик объекта вследствие корректировки проекта представлены в таблице 9.

Таблица 9

Наименование показателя	Единица измерения	Значение			
		прошло экспертизу			сдано в экспертизу 26.02.2013
		первоначально	изменения от 16.11.2012	изменения от 16.11.2012	
1	2	3	4	5	6
Площадь участка в границах отвода	га	1,3391	1,3391	1,3391	1,3391

1	2	3	4	5	6
Площадь участка в границах вновь образованной территории	га	2,0762	2,0762	2,0762	2,0762
Площадь застройки	м ²	8 692,0	9 641,93	9 641,93	9 641,93
Этажность					
гостиница техническими этажами антресолю	с и эт.	переменная 14, 15	переменная 14, 15	переменная 14, 15	переменная 14, 15
пристройка конференц-залом	с эт.	3	3	3	3
спортивно-оздоровительный комплекс техническим этажом и антресолю	с эт.	5	5	5	5
Общая площадь комплекса		37 005,20	46 726,50	46 726,50	36 478,50
в том числе:					
номерной фонд	м ²	11 287,8	11 993,40	11 993,40	11 993,40
конференц-зал	м ²	1 299,4	977,90	977,90	977,90
спортивно-оздоровительный центр	м ²	4 764,1	10 248,00	10 248,00	10 248,00
крытая автопарковка	м ²	2 929,8	1 357,70	1 357,70	1 357,70
прочие помещения (административные, служебные, рестораны и т.п.)	м ²	16 724,10	22 149,50	22 149,50	11 901,50
Количество номеров	шт.	250	219	218	218
Продолжительность строительства	мес.	26	24	24	

Рассчитанная АООО "РМДжМ Скотланд Лимитед" сметная стоимость строительства объекта "Многофункциональный гостиничный комплекс (курортного типа) на мысе Бурный" по сводному сметному расчету составила 3 862 115,5 тыс. рублей. На стадии рабочего проектирования в проект были внесены значительные изменения, в том числе:

- увеличение объема монолитных железобетонных конструкций;
- увеличение количества кабельных трасс и объема кабельной проводки;
- замена материала контура молниезащиты из стальной полосы и прутков на медные полосы и пруты;
- включение работ по монтажу электрических теплых полов в жилых номерах;
- увеличение количества лифтов (16 вместо 13);
- изменение (значительное улучшение) системы холодоснабжения, системы пожаротушения, аудио-, видеосистемы, WI-FI системы, системы автоматизации и диспетчеризации инженерных систем, системы контроля доступа и охранной сигнализации и многое другое.

В связи со значительными изменениями проекта при разработке рабочей документации ОАО "Наш дом - Приморье" составлен откорректированный сводный сметный расчет, согласно которому сметная стоимость строительства объекта составила 7 270 378,69 тыс. рублей.

Сравнительный анализ стоимости работ по главам сводного сметного расчета представлен в таблице 10.

Таблица 10

Глава	Наименование	Сметная стоимость, тыс. рублей		
		первоначально рассчитанная АООО РМДжМ	рассчитанная ОАО "Наш дом - Приморье" по состоянию на 31.08.2013	отклонение
Глава 1	Подготовка территории строительства	131 375,94	138 469,41	7 093,47
Глава 2	Основные объекты строительства	2 271 158,74	4 753 985,06	2 482 826,32
Глава 4	Объекты энергетического хозяйства	344,85	165 397,68	165 052,83
Глава 5	Объекты транспортного хозяйства и связи	1 591,94	43 810,78	42 218,84
Глава 6	Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	30 034,57	90 280,33	60 245,76
Глава 7	Благоустройство и озеленении территории	132 204,72	183 164,22	50 959,50
Глава 8	Временные здания и сооружения	37 698,68	59 399,63	21 700,95
Глава 9	Прочие работы и затраты	310 411,69	229 224,91	-81 186,78
Глава 10	Содержание службы заказчика. Строительный контроль	69 379,30	137 839,70	68 460,40
Глава 12	Проектные и изыскательские работы	242 763,65	232 413,85	-10 349,80
	Итого по главам 1-12	3 226 964,08	6 033 985,57	2 807 021,49
	Непредвиденные работы и затраты	47 717,91	127 352,30	79 634,39
	Итого с непредвиденными	3 272 979,27	6 161 337,87	2 886 655,88
	НДС	589 136,26	1 109 040,82	519 598,06
	ИТОГО	3 862 115,53	7 270 378,69	3 406 253,94

Несмотря на отсутствие в соответствии с действующим законодательством обязанности прохождения экспертизы достоверности сметной стоимости обществом принято решение о необходимости проведения такой экспертизы, в связи с чем в феврале 2013 года часть разработанных смет (по оценке ОАО "Наш дом - Приморье" 52 % смет) направлены в КГУП "Приморский региональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов" (далее - КГУП ПРЦС).

В соответствии с проектом организации строительства первоначально общий срок выполнения работ составляет 26 месяцев.

Разрешение на строительство данного объекта № RU25304000-26 от 12.08.2010 выдано департаментом градостроительства Приморского края ОАО "Наш дом - Приморье" изначально до 01.04.2012, то есть на 21,5 месяца, в нарушение части 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Федерации, предусматривающей выдачу разрешения на строительство на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Действие разрешения на строительство продлено до 30.12.2013.

Работы начаты в январе 2010 года.

По данным бухгалтерского учета объем капитальных вложений по объекту (счет 08.03) по состоянию на 31.08.2013 составляет 2 649 322,112 тыс. рублей.

Структура капитальных вложений в объект в разрезе видов работ представлена в таблице 11.

Таблица 11

№ п/п	Наименование	Объем капитальных вложений, тыс. рублей
1.	Строительно-монтажные (подрядные) работы, в том числе давальческие строительные материалы, монтаж оборудования (лифты, системы водоподготовки, бесперебойного электроснабжения, управления гостиницей и т.п.)	2 070 145,541
2.	Проектные работы, экспертиза	244 002,593
3.	Авторский надзор	771,530
4.	Технический надзор	27 394,400
5.	Водоснабжение, отопление строительной площадки	7 421,758
6.	Охрана строительной площадки	17 821,824
7.	Генподрядный процент	6 410,633
8.	Компенсация ущерба ихтеофауне	1 751,568
9.	Страхование	4 065,092
10.	Арендная плата за пользование земельным участком	10 177,244
11.	Транспортные расходы	6 031,918
12.	Возмещение расходов на проживание иностранных рабочих	21 120,373
13.	Консультационные, информационные услуги	39 322,242
14.	Предоперационная сетевая плата Хаятг	1 459,277
15.	Процент по кредитной линии	156 930,109
16.	Оплата услуг ответственного хранения	556,488
17.	Мобилизационный платеж	2 931,262
18.	Прочие (представительские расходы, амортизация, командировочные расходы, административно-хозяйственные расходы и др.)	30 908,262
19.	Административный штраф	100,000
	ВСЕГО	2 649 322,112

Представленные в таблице 11 данные в полной мере не охватывают расходы ОАО "Наш дом - Приморье", направленные на финансирование строительства объекта, поскольку обществом принято решение самостоятельно закупать оборудование, а также строительные материалы в целях их дальнейшей передачи подрядным организациям в качестве дачного сырья.

В целом с начала строительства обществом были приобретены материалы на общую сумму 342 819,326 тыс. рублей, которые в полном объеме переданы подрядным организациям, из них согласно отчетным документам материалы на

общую сумму 64 350,484 тыс. рублей использованы подрядными организациями при производстве работ.

Информация о стоимости строительных материалов в разрезе подрядных организаций представлена в таблице 12.

Таблица 12

№ п/п	Наименование подрядной организации	Стоимость материалов, тыс. рублей без НДС		
		передано подрядным организациям	использовано подрядными организациями	остаток
1.	ООО "АйБиЭль-инжиниринг"	231 374,731	-	231 374,731
2.	ООО "Бизнес-ДВ"*	3 354,558	3 879,521	-524,963
	2-ГП	3 354,558	3 020,339	334,219
	5/2011-ГП	-	859,182	-859,182
3.	ООО Строительная Компания "Приморье - Дальний Восток"	14 205,970	5 931,237	8 274,733
4.	ООО "Конус ЛТД"	65 206,764	37 178,386	21 630,829
5.	ООО "НАТИ Инжиниринг"	1 668,229	-	1 668,229
6.	ЗАО "Современные фасадные системы"	3 220,476	2 216,944	1 003,532
7.	ООО "Столичный авангард"	5 174,340	-	5 174,340
8.	Дальневосточный филиал ЗАО "Технострой - М"	15 259,700	11 264,875	3 994,825
	Итого	342 819,326	64 350,484	272 071,293

*Использованы материалы, переданные подрядной организации на строительство многофункционального комплекса на Корабельной набережной, без внутреннего перемещения

Необходимо отметить, что обществом закуплены и переданы подрядной организации ООО "АйБиЭль-инжиниринг" в качестве давальческого сырья не только строительные материалы, но и спецодежда, инструменты (рулетки, отвертки, дрель, стремянка, перчатки и т.п.) на общую сумму 317,647 тыс. рублей без НДС, которые должны приобретаться подрядными организациями за счет накладных расходов (пункт 4.10 МДС 81-35.2004, МДС 81-33.2004).

Обществом приобретено оборудование на общую сумму 424 634,3 тыс. рублей, в том числе передано подрядным организациям для монтажа - на сумму 258 767,3 тыс. рублей, смонтировано - на сумму 35 047,1 тыс. рублей.

Информация о стоимости приобретенного и переданного оборудования по функциональному назначению представлена в таблице 13.

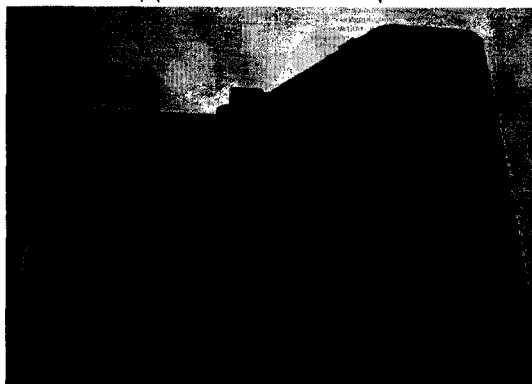
Таблица 13

Номенклатура	Стоимость оборудования, тыс. рублей без НДС			
	приобретено	передано в монтаж		на складе ОАО "Наш дом - Приморье"
		всего	в том числе смонтировано	
Баки водонагревательные	9 428,262	9 428,262		
Дизель-генераторная установка	16 943,016			16 943,016
Жиροотделители	493,814	389,915		103,898
Лифтовое оборудование	35 346,971	35 346,971	35 047,132	

Люстры	21 994,107			21 994,107
Оборудование водоподготовки	7 857,692	7 857,692		
Сан - тех. материалы (бассейны СПА)	34 831,137	34 831,137		
Оборудование временного электроснабжения	296,610	296,610		
Оборудование для системы выявления диверсионно-террористических средств	3 137,613	3 137,613		
Оборудование системы охлаждения	124 378,203	124 378,203		
Оборудование для кухни	85 602,909			85 602,909
Оборудование для прачечной	33 813,015			33 813,015
Сборные резервуары из армированного стеклопластика	2 878,778			2 878,778
Система управления гостиницей OPERA PMS	304,299			304,299
Система управления ресторанами MICROS 9700	4 226,933			4 226,933
Электрооборудование	43 100,894	43 100,894		
Итого	424 634,252	258 767,297	35 047,132	165 866,955

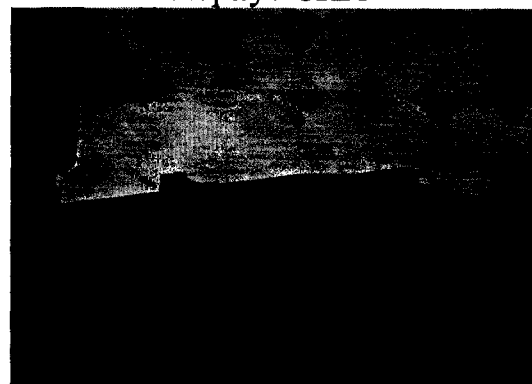
Согласно информации ОАО "Наш дом - Приморье" строительная готовность объекта составляет 80 %. В настоящее время завершены строительно-монтажные работы по бетонному каркасу здания гостиницы, корпуса СПА, устройству кровли, остеклению и облицовке фасада здания гостиницы и корпуса СПА, полностью смонтированы 16 лифтов, благоустройство прилегающей территории выполнено на 96 %, ведутся отделочные работы, работы по укладке мрамора в номерном фонде.

Здание гостиницы



Общественные помещения

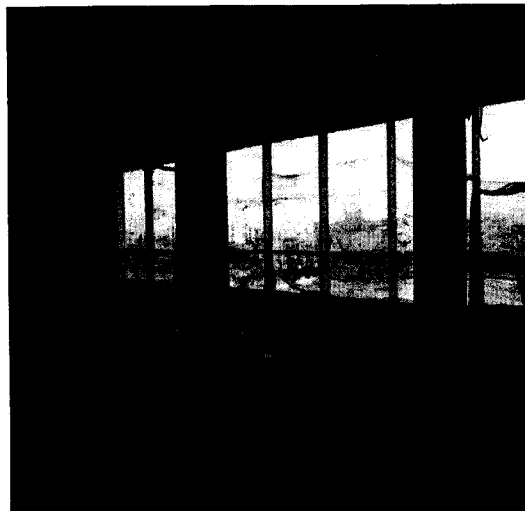
Корпус СПА



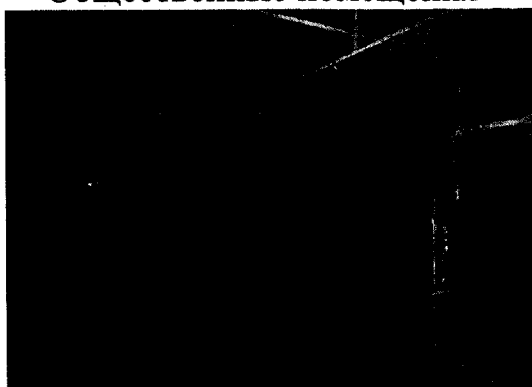
Общественные помещения



Общественные помещения



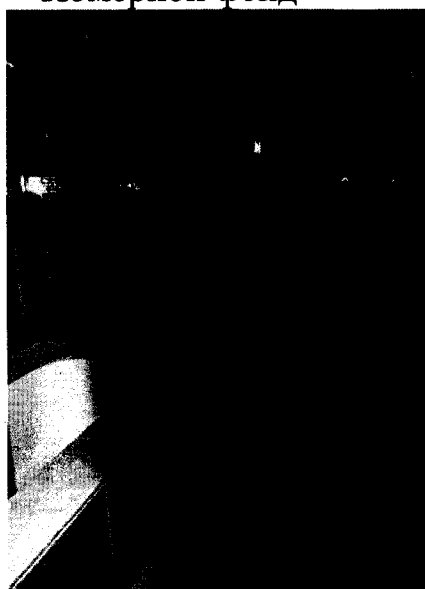
Каркас СПА бассейнов



Номерной фонд



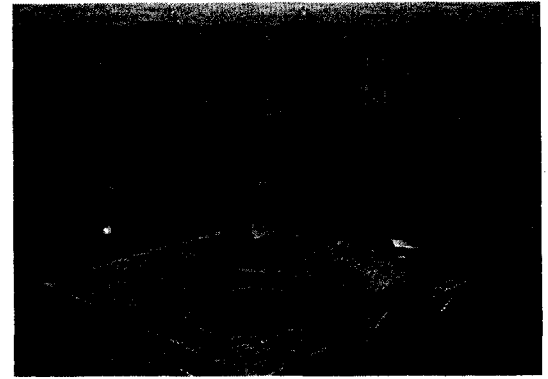
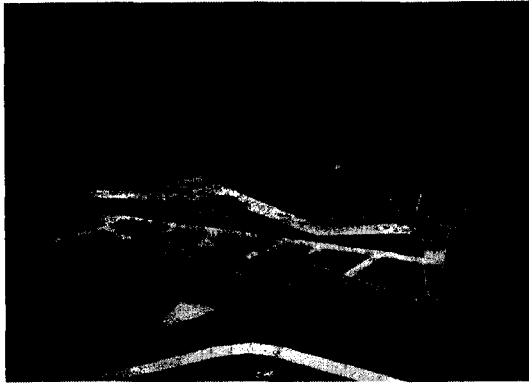
Номерной фонд



Прилегающая территория



Скважина



Выборочная проверка сметной документации, прилагаемой к договорам подряда, а также документов, подтверждающих объем выполненных и принятых к оплате строительно-монтажных работ (акты формы КС-2) показала следующее.

ОАО "Водоканал" и ООО "Бизнес-ДВ"

Для подключения объекта "Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный г. Владивостока" к сетям водоснабжения и канализации проектной документацией к указанному объекту предусмотрено выполнение работ по перекладке существующих и прокладке соответствующих новых сетей.

В целях реализации проектных решений ОАО "Наш дом - Приморье" заключены следующие договоры подряда:

1) договор от 02.06.2010 № 10-ГП с ОАО "Водоканал", согласно пункту 1.1 которого последний обязуется *"в соответствии с условиями Договора... по заданию Заказчика, в соответствии с проектной документацией (предварительно разработанной тем же ОАО "Водоканал" согласно договору от 07.04.2010 № 6-ГП на 3 866,96 тыс. рублей в срок до июля 2010 года) и в установленный Договором срок, выполнить строительно-монтажные работы и иные непосредственно с ними связанные работы (далее – работы), не упомянутые в договоре, но необходимые для полного ввода в эксплуатацию объекта "Водовод средней зоны Д=500 от проспекта Красного Знамени, 37 по Тополиной аллее, ул. Авроровской, ул. Пограничной, ул. Набережной, ул. 1-ой Морской до ул. Алеутской"* до ноября 2010 года.

13.09.2010 заключено дополнительное соглашение к данному договору о переносе сроков выполнения работ на 20.12.2010.

Общая стоимость работ по договору составляет 110 733,04 тыс. рублей и согласно пункту 4.2 договора является твердой и изменению не подлежит, причем в договорную цену по согласованию с заказчиком включена компенсация фактической стоимости материальных ресурсов, используемых в процессе выполнения работ, на основании сопоставительных ведомостей.

Таким образом, за период ведения работ по перекладке водовода Д=500 при суммарной стоимости принятых работ 45 845,76 тыс. рублей, компенсация фактической стоимости использованных материальных ресурсов составила 14 695,51 тыс. рублей. Данные приведены в таблице 14.

Акт приемки выполненных работ (номер, дата)	Стоимость принятых работ, рублей	в т.ч. компенсация фактической стоимости материальных ресурсов, рублей
№ 1 от 30.06.2010	3 740 266,26	
№ 2 от 30.07.2010	9 513 456,96	3 825 926,51
№ 3 от 30.09.2010	9 016 040,28	3 342 671,77
№ 4 от 30.09.2010	3 186 230,71	538 001,42
№ 5 от 20.12.2010	11 492 883,82	4 209 836,68
№ 6 от 20.12.2010	812 588,25	387 746,88
№ 7 от 15.02.2011	5 067 527,39	1 450 798,75
№ 8 от 28.02.2011	3 016 762,67	940 530,88
ИТОГО	45 845 756,34	14 695 512,90

Следует отметить, что ведомости по компенсации материальных ресурсов, вопреки требованию пункта 2.3.7 договора, не подтверждены заверенными поставщиком прайс-листами, в результате чего сделать вывод о достоверности включенных в компенсационную ведомость ценовых показателей не представляется возможным.

Так например, при выполнении аналогичных видов работ (оставшаяся часть работ по перекладке водовода Д=500) компании ООО "Бизнес-ДВ" компенсирована разница стоимости чугунной трубы ВЧШГ Д=500 ТАЙТОН длиной 6 пог. м по отношению к стоимости трубы, учтенной сборником цен на ресурсы, выпускаемым КГУП "Приморский РЦС", из расчета по 32,20 тыс. рублей (без учета НДС) за штуку, а ОАО "Водоканал" данный материал в количестве 176 штук из 223 принятых труб компенсирован из расчета 36,00 тыс. рублей (без учета НДС), в результате чего удорожание составило 788,22 тыс. рублей (с учетом НДС).

Также очевидно, что подрядчиком были нарушены сроки выполнения работ, однако 11.04.2011 заключено соглашение о расторжении договора № 10-ГП согласно которому с момента окончания взаиморасчетов стороны не имеют претензий друг к другу;

2) договор от 01.04.2011 № 2-ГП с ООО "Бизнес-ДВ", согласно пункту 1.1 которого последний обязуется "в соответствии с условиями договора... по заданию заказчика, в соответствии с проектной документацией и в установленный договором срок, выполнить строительно-монтажные работы и иные непосредственно с ними связанные работы (далее – работы), не упомянутые в договоре, но необходимые для полного ввода в эксплуатацию объекта "Водовод средней зоны Д=500 от проспекта Красного Знамени, 37 по Тополиной аллее, ул. Авроровской, ул. Пограничной, ул. Набережной, ул. 1-ой Морской до ул. Алеутской" до августа 2011 года.

Общая стоимость работ по договору составляет 72 222,9 тыс. рублей и может быть изменена по результатам экспертизы сметы в КГУП "Приморский РЦС" или при дополнении перечня работ, подлежащих выполнению, по мере разработки проектной документации.

Договорная цена по согласованию с заказчиком включает компенсацию фактической стоимости материальных ресурсов, используемых в процессе выполнения работ, на основании сопоставительных ведомостей.

За период ведения работ по перекладке водовода Д=500 при суммарной стоимости принятых работ 71 774,2 тыс. рублей, компенсация фактической

стоимости использованных материальных ресурсов составила 17 674,0 тыс. рублей. Данные приведены в таблице 15.

Таблица 15

Акт приемки выполненных работ (номер, дата)	Стоимость принятых работ, рублей	в т.ч. компенсация фактической стоимости материальных ресурсов, рублей
№ 1 от 20.05.2011	5 830 063,90	1 348 105,20
№ 2 от 20.05.2011	256 086,74	61 236,43
№ 3 от 20.05.2011	449 904,19	110 368,17
№ 4 от 20.05.2011	901 989,70	211 746,07
№ 5 от 30.06.2011	8 629 269,20	2 309 047,36
№ 6 от 30.06.2011	4 551 090,02	1 345 579,35
№ 7 от 29.07.2011	15 164 776,17	4 232 053,74
№ 8 от 31.08.2011	1 551 496,50	259 552,58
№ 9 от 31.08.2011	97 699,01	30 314,28
№ 10 от 31.08.2011	711 245,94	82 843,65
№ 11 от 31.10.2011	3 334 537,10	281 473,22
№ 12 от 30.03.2012	7 616 690,17	846 990,61
№ 13 от 30.04.2012	7 701 017,95	1 019 735,29
№ 14 от 30.11.2012	5 853 311,97	2 594 149,52
№ 15 от 30.11.2012	5 845 169,38	2 317 615,07
№ 16 от 30.11.2012	3 279 880,36	623 227,02
ИТОГО	71 774 228,30	17 674 037,56

Следует отметить, что ведомости по компенсации материальных ресурсов, вопреки требованию пункта 2.3.7 договора, не подтверждены заверенными поставщиком прайс-листами, в результате чего сделать вывод о достоверности включенных в компенсационную ведомость ценовых показателей не представляется возможным.

Также очевидно, что подрядчиком были нарушены сроки выполнения работ, однако штрафные санкции в адрес подрядчика не направлялись.

Аналогичный порядок взаиморасчетов принят и в договоре от 05.05.2011 № 5/2011-ГП.

ЗАО "Технострой-М"

17.02.2012 между ОАО "Наш дом - Приморье" и ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" был заключен договор генерального подряда № 22/2012-ГП на выполнение последним строительных, отделочных, монтажных, пусконаладочных и иных работ, необходимых и достаточных для полного сооружения, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации в течение гарантийного срока объекта "Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный г. Владивостока", за вычетом работ, выполненных ЗАО "Российско-Азиатская строительная компания" в соответствии с договором генерального подряда от 21.05.2010 № 11-ГП.

01.06.2012 между ОАО "Наш дом - Приморье", ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" и ЗАО "Технострой-М" подписано соглашение № 1 о перемене лиц в обязательстве по договору генерального подряда от 17.02.2012 № 22/2012-ГП.

В последующем, с 01.06.2012 по 08.07.2013 номенклатура, объемы, стоимость и сроки выполнения работ откорректированы путем заключения семи дополнительных соглашений.

На основании дополнительного соглашения от 30.11.2012 № 6 окончательная стоимость строительно-монтажных и пусконаладочных работ по договору определена в размере 530 030,4 тыс. рублей.

Кроме того, дополнительным соглашением от 08.07.2013 № 7 предусмотрено возмещение ЗАО "Технострой-М" оказываемых услуг Генподрядчика на сумму 45 474,7 тыс. рублей.

В результате выборочной проверки отчетной документации о выполненных работах (КС-2, КС-3), выявлены завышения стоимости принятых работ на сумму 9 021,1 тыс. рублей. Данные приведены в таблице 16.

Таблица 16

КС-2, где выявлены нарушения			Стоимость работ после корректировки	Сумма завышений	Примечание
№	дата	сумма			
1	2	3	4	5	6
1	25.06.2012	5 671 726,39	5 075 364,25	596 362,14	Завышение стоимости работ связано с включением в акт КС-2 материала для звукоизоляции пола, не соответствующего проектным решениям по техническим параметрам, однако более дорогого (применены маты из стекловолокна вместо Шумостопа)
3	25.06.2012	6 003 224,19	5 276 577,54	726 646,65	Завышение стоимости работ связано с включением в акт КС-2 материала для звукоизоляции пола, не соответствующего проектным решениям по техническим параметрам, однако более дорогого, а также ошибками при списании материалов Заказчика (давальческих материалов согласно ст. 713 ГК РФ)
8	25.06.2012	10 784 647,97	7 324 917,67	3 459 730,30	Завышение стоимости работ связано с неверным применением расценки на устройство перегородок на двухрядном каркасе (единичную стоимость по итогам акта включена с учетом двойного НДС), а также с ошибками при списании давальческого сырья (листы ГКЛ)
10	25.06.2012	822 962,70	732 504,53	90 458,17	Завышение стоимости работ связано с ошибками при списании давальческого сырья (листы ГКЛ, ГВЛ)
3-6	25.08.2012	5 010 566,57	4 363 324,51	647 242,06	Завышение стоимости работ связано с включением в акт КС-2 материала для звукоизоляции пола, не соответствующего проектным решениям по техническим параметрам, однако более дорогого
3-9	25.08.2012	541 130,55	523 737,11	17 393,44	Завышение стоимости работ связано с ошибками при списании давальческого сырья (листы ГКЛ, ГВЛ)
4-11	25.09.2012	1 854 711,47	1 601 458,47	253 253,00	Завышение стоимости работ связано с включением в акт КС-2 материала для звукоизоляции пола, не соответствующего проектным решениям по техническим параметрам, однако более дорогого
6-10	25.10.2012	1 088 244,27	321 630,83	766 613,44	Завышение стоимости работ связано с включением неверного объема материала по отношению к объему учтенных актов соответствующих работ
6-13	25.10.2012	4 186 657,94	4 161 458,75	25 199,19	Завышение стоимости работ связано с включением неверного объема материала по отношению к объему учтенных актов соответствующих работ
6-14	25.10.2012	379 919,81	425 658,87	-45 739,06	Завышение стоимости работ связано с включением неверного объема материала по отношению к объему учтенных актов соответствующих работ
8-5	25.11.2012	12 878 895,23	10 394 917,57	2 483 977,66	Завышение стоимости работ связано с ошибками при списании давальческого сырья (листы ГКЛ, ГВЛ)
ИТОГО завышений				9 021 136,99	

Алгоритм расчета завышений стоимости работ прилагается к акту.
ООО "СК "Приморье - Дальний Восток"

01.12.2011 между ОАО "Наш дом - Приморье" и ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" был заключен договор № 19-ПД на выполнение последним проектных, отделочных работ и работ по мебелировке помещений объекта "Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный г. Владивостока".

В последующем, с 21.05.2012 по 03.10.2012 номенклатура, объемы, стоимость и сроки выполнения работ откорректированы путем заключения четырех дополнительных соглашений.

На основании дополнительного соглашения от 03.10.2012 № 4 окончательная стоимость работ по договору определена в размере 1 349 941,65 тыс. рублей.

Цена договора от 01.12.2012 № 19-ПД складывается из стоимости работ по проектированию, стоимости материалов (встраиваемых элементов) и стоимости отделочных (инсталляционных) работ. Стоимость работ и материалов согласована сторонами в приложении 1. Необходимо отметить, что сторонами согласована коммерческая стоимость работ и материалов без учета требований сметно-нормативной базы Приморского края.

Так, в договоре предусмотрена установка входных дверей одностворчатых распашных в номерной фонд, деревянных раздвижных дверей в ванну, при этом стоимость установки дверей варьируется в зависимости от вида номера (таблица 17).

Таблица 17

	Стоимость установки, тыс. рублей		
	номер Кинг, тип А и В с 4 по 9 этажи	номер Кинг, тип С с 4 по 9 этажи	номер Кинг улучшенный
входная дверь	108,078	109,586	134,492
дверь в ванную	73,632	74,659	91,627

В то время, как рассчитанная в ценах IV квартала 2012 года с применением расценок сметно-нормативной базы Приморского края стоимость, установки деревянного дверного блока в перегородке (размер проема 2,2 х 1,2 м) составляет 1,024 тыс. рублей (локальный сметный расчет - приложение 3 к акту), что меньше предусмотренной в договоре стоимости работ в 70-130 раз.

Кроме того, пунктом 3.9 договора от 01.12.2011 № 19-ПД предусмотрено, что расходы на проживание работников подрядчика, командированных в место выполнения работ, не входят в цену договора. Заказчик обязан организовать и оплатить проживание работников подрядчика.

На основании пункта 3.9 указанного договора ОАО "Наш дом - Приморье" перечислены средства ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" в сумме 24 346,276 тыс. рублей (с НДС) в целях компенсации издержек последнего за проживание привлеченных иностранных рабочих в гостиницах и арендованных квартирах.

Проверке представлены отдельные трудовые договоры, заключенные между ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" и китайскими гражданами, согласно которым работа в ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" является основной, работники принимаются на работу на должности шпатлевщиков,

маляров, штукатуров, при этом договорами обязанность работодателя обеспечить проживание не установлена.

Поскольку местонахождением ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" является г. Владивосток, а работники приняты на работу по месту нахождения работодателя, соответственно указанные работники не являются работниками подрядчика, командированными в место выполнения работ, учитывая изложенное компенсация издержек ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" на основании пункта 3.9 договора от 01.12.2011 № 19-ПД неправомерна.

В результате выборочной проверки отчетной документации о выполненных работах (КС-2, КС-3) и по результатам контрольных обмеров на объекте (акты прилагаются) выявлено завышение стоимости принятых работ на сумму **19 113,25 тыс. рублей**, связанное с тем, что большая часть монтажных работ, учтенная актом КС-2, фактически не исполнена. Материал же, также вошедший в КС-2, закуплен и находится на ответственном хранении у подрядчика.

Следует отметить, что вазоны из матового стекла на общую сумму 7 624,48 тыс. рублей (стоимость только материала), закупленные подрядчиком и учтенные в п. 11 акта КС-2 от 28.09.2012 № 1-2, не соответствуют дизайнерскому решению, в связи с чем ОАО "Наш дом - Приморье" направило соответствующую претензию в адрес ООО "СК "Приморье - Дальний Восток".

Демонтажные работы, вызванные изменениями проектных решений в процессе строительства

В процессе строительства объекта гостиничным оператором неоднократно менялась концепция проекта, следовательно, корректировались планировочные и конструктивные решения, что вело к дополнительным затратам на демонтаж ранее выполненных конструкций, усиление существующих, возведение новых и так далее.

Так, например, ЗАО "РАСКО" и ЗАО "Технострой-М" оплачены дополнительные работы на общую сумму 12 348,68 тыс. рублей, информация о которых представлена в таблице 18.

Таблица 18

№, дата КС-2	Виды дополнительных работ, вызванные изменениями проектных решений	Стоимость дополнительных работ, рублей
<i>ЗАО "РАСКО" (договор от 27.02.2010 № 4-ГП)</i>		
№ 40 от 25.04.2011	Реконструкция высотной части: усиление, демонтаж конструкций и повторное возведение	693 185,10
№ 53 от 25.06.2011	Реконструкция высотной части: демонтаж перекрытия, усиление колонн, пробивка проемов, заделка проемов	1 837 175,04
№ 56 от 25.07.2011	Реконструкция высотной части: демонтаж перекрытия, усиление колонн, пробивка проемов, заделка проемов	1 044 892,36
№ 60 от 25.07.2011	Реконструкция высотной части: пробивка проемов, заделка проемов	48 155,80
№ 64 от 25.08.2011	Реконструкция высотной части: демонтаж перекрытия, усиление колонн, пробивка проемов, заделка проемов	2 700 909,08
№ 67 от 25.08.2011	Реконструкция каркаса СПА	95 322,76
№ 84 от 25.10.2011	Разборка ж/б чаши бассейна	1 118 256,50
№ 85 от 25.10.2011	Реконструкция высотной части: разборка ж/б перегородок, усиление перекрытий	821 639,90
№ 86 от 25.10.2011	Реконструкция конференц-зала: разборка перекрытий	68 273,62

№ 90 от 25.11.2011	Реконструкция конференц-зала: усиление колонн	1 171 032,00
№ 93 от 25.11.2011	Реконструкция каркаса СПА	528 438,22
№ 95 от 25.11.2011	Реконструкция высотной части: демонтаж перекрытия, пробивка борозд, изоляция	150 387,46
№ 97 от 25.12.2011	Реконструкция конференц-зала: разборка перекрытий, демонтаж лестничных площадок	34 970,48
	ИТОГО по договору	10 312 638,32
<i>ЗАО "Технострой-М" (договор от 17.02.2012 № 22/2012-ГП)</i>		
№ 6/6 от 25.10.2012	Разборка стяжек в локсовых номерах (2140,94 м ²)	1 491 362,72
№ 6/12 от 25.10.2012	Устройство стяжек другой толщины (2 140,94 м ²)	544 681,81
	ИТОГО по договору	2 036 044,53
	ВСЕГО дополнительных работ	12 348 682,85

4. Соблюдение действующего законодательства ОАО "Наш дом - Приморье" при выборе подрядных организаций

4.1. Согласно пункту 1 части 2 статьи 1 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" ОАО "Наш дом – Приморье" обязано осуществлять закупки товаров, работ, услуг в порядке, установленном указанным Федеральным законом и утвержденным протоколом заседания Наблюдательного совета от **16.03.2012 № 53** положением. Положением о закупке товаров, работ, услуг установлено, что ОАО "Наш дом – Приморье" приобретает товары, работы, услуги следующими способами:

открытый конкурс (без ограничения цены договора);

открытый аукцион в электронной форме (без ограничения цены договора);

запрос предложений (если начальная цена не превышает пяти миллионов рублей);

запрос предложений (если начальная цена не превышает пяти миллионов рублей);

прямая закупка у единственного поставщика, подрядчика, исполнителя (если начальная цена не превышает сто тысяч рублей; если проведенная ранее закупка не состоялась; если продукция имеется в наличии только у конкретного поставщика (подрядчика, исполнителя) и другое).

На официальном сайте www.zakupki.gov.ru сведения о проведении закупок в соответствии с ОАО "Наш дом – Приморье" утвержденным протоколом заседания Наблюдательного совета от 16.03.2012 № 53 положением отсутствуют. ОАО "Наш дом – Приморье" осуществляло приобретение товаров, работ, услуг у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) в нарушение Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ и утвержденного протоколом заседания Наблюдательного совета от 16.03.2012 № 53 положения.

4.2. Проверка показала, что отдельные заключенные договоры подряда имеют размытые формулировки в части предмета договора, зачастую не содержат наименования и (или) объема работ (договор от 21.05.2010 № 11-ГП с ЗАО "Русско-Азиатская строительная компания", договор от 01.12.2012 № 19-ПД с ООО "Строительная компания "Приморье - Дальний Восток"), в договорах в нарушение статей 704 и 713 Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствуют согласованные сторонами перечни материалов и оборудования, которые обязан предоставить заказчик для выполнения работ,

тем самым определить стоимость подлежащих выполнению подрядчиком работ (без учета стоимости материалов) не представляется возможным.

5. Обеспечение сохранности имущества, приобретенного для оснащения гостиничных комплексов на материковой части г. Владивостока (класс 5 звезд)

Для оснащения гостиничных комплексов ОАО "Наш дом - Приморье" приобретались материальные ценности (посуда, мебель, ковры, художественные полотна и т.д.), числящиеся по данным бухгалтерского учета на 01.09.2013 на сумму 462 644,5 тыс. рублей, в том числе:

для гостиничного комплекса на Корабельной Набережной, 6 - на сумму 202 154,5 тыс. рублей (65 651,7 тыс. рублей - счет 08.04 "Приобретение объектов основных средств"; 136 502,8 тыс. рублей - счет 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности");

для гостиничного комплекса на м. Бурный - на сумму 260 490,0 тыс. рублей (80 164,9 тыс. рублей - счет 08.04 "Приобретение объектов основных средств"; 180 325,1 тыс. рублей - счет 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности").

Для хранения материальных ценностей ОАО "Наш дом - Приморье" арендует у общества с ограниченной ответственностью "Ориентал" (далее - ООО "Ориентал") складские помещения, расположенные в г. Владивостоке по ул. Станюковича, 3. Перечень договоров аренды нежилых помещений, заключенных между указанными сторонами приведен в таблице 19.

Таблица 19

дата, № договора аренды	арендуемые помещения	площадь кв. м	цена за 1 кв. м (в рублях)	период	начислено (тыс. руб.)	оплата (тыс. руб.)
01.12.2011 № 007/1211	складское помещение № 2	19,3	300,0	01.12.2011-01.09.2013	117,2	117,2
21.03.2012 № 009/0312	складские помещения № 3 и 4	72,0	300,0	21.03.2012-01.09.2013	374,8	374,8
01.11.2012 № 017/1112	складское помещение № 6	60,2	300,0	01.11.2012-01.09.2013	180,6	180,6
01.01.2013 № 017а/0113	складское помещение № 7	68,5	350,0	01.01.2013-01.09.2013	191,8	191,8
Итого		220,0	-	-	864,4	864,4

Следует отметить, что арендодатель - ООО "Ориентал" зарегистрирован по адресу прописки генерального директора М.А. Ломакиной: 690109, г. Владивосток, ул. Ватутина, 4-217.

Кроме того, часть материальных ценностей передана на ответственное хранение: ООО СК "Приморье - Дальний Восток":

по договору от 02.05.2012 № 26-У - в г. Артеме, по ул. Гагарина, 17а предоставлены помещения площадью 1260 кв. м склада № 5, площадью 4921 кв. м склада № 1, а также открытая площадка площадью 1000 кв. м. Кроме того, на основании дополнительных соглашений к указанному договору, предоставлены:

складское помещение площадью 860 кв. м - в г. Владивостоке, по ул. Крыгина, 88 (дополнительное соглашение от 03.05.2012 № 1);

офисное помещение площадью 15 кв. м - в г. Артеме, по ул. Гагарина, 17а (дополнительное соглашение от 30.05.2012 № 1/1);

помещения площадью 1100 кв. м (склад № 4 секция А) и площадью 1600 кв. м (склад № 4 секция Б), расположенные в г. Артеме, по ул. Гагарина, 17а (дополнительное соглашение от 02.05.2012 № 2).

За услуги, связанные с хранением материальных ценностей всего начислено платежей за период с мая 2012 года по август 2013 года - в сумме 18 951,5 тыс. рублей, оплачено - в сумме 18 910,1 тыс. рублей, на 1 сентября 2013 года задолженность за ОАО "Наш дом - Приморье" составляет 41,4 тыс. рублей;

по договору от 02.05.2012 № 37/у - складское помещение площадью 4417 кв. м, расположено в г. Артеме, по ул. Кирова, 185. За период хранения (с мая 2012 года по июль 2013 года) начислено платежей на сумму 29 750,6 тыс. рублей, оплачено - на сумму 20 523,7 тыс. рублей. По состоянию на 1 сентября 2013 года задолженность за ОАО "Наш дом - Приморье" составляет 9 226,9 тыс. рублей;

В соответствии с условиями вышеуказанных договоров, материальные ценности помещались на ответственное хранение на основании унифицированной формы № МХ-1 "Акт о приеме-передаче товарно-материальных ценностей на хранение" (далее форма № МХ-1), утвержденной постановлением Госкомстата России от 09.08.1999 № 66.

При этом отдельные акты формы № МХ-1 оформлены с нарушением требований постановления Госкомстата России от 09.08.1999 № 66, а именно без указания цены и стоимости материальных ценностей, переданных на ответственное хранение на склад:

в г. Артем по ул. Гагарина, 17А - по актам № МХ-1: от 09.06.2012 № 1, от 16.07.2012 № 2, (договор от 02.05.2012 № 26/у);

в г. Владивостоке по ул. Крыгина, 88 - по актам № МХ-1: от 26.05.2012 № 1, от 25.06.2012 № 2, от 28.07.2012 № 3, 23.08.2012 № 5 (договор от 02.05.2012 № 26/у).

Все вышеперечисленные акты № МХ-1 не подписаны должностными лицами, принявшими имущество на ответственное хранение;

в г. Артем по ул. Кирова, 185 - по актам № МХ-1: от 03.09.2012 без номера, от 02.08.2012 без номера, от 04.09.2012 без номера - акт не подписан должностным лицом, принявшим на ответственное хранение материальные ценности, от 11.09.2012 без номера, от 19.11.2012 без номера (договор от 03.05.2012 № 37/у).

В сентябре 2013 года арендодателем - ООО СК "Приморье - Дальний Восток" в адрес ОАО "Наш дом - Приморье" направлено уведомление от 12.09.2013 № 486 об освобождении в срок до 23.09.2013 складских помещений, расположенных в г. Артеме по ул. Кирова, 185 и расторжении в одностороннем порядке договора ответственного хранения от 03.05.2012 № 37/у.

Документы, подтверждающие перемещение имущества ОАО "Наш дом - Приморье", хранящегося в г. Артеме по ул. Кирова, 185, Контрольно-счетной палате не предоставлены.

Необходимо отметить, установлены факты нарушения условий хранения товаров помощником менеджера по закупке ОАО "Наш дом - Приморье" И.Ю. Крыловой на данном складе, а именно: повышенная влажность и

отсутствие циркуляции воздуха между рядами ковров привело к появлению плесени на нижних рядах ковров, уложенных на бетонный пол. Также выявлена деформация резиновой подложки под ковры (служебная записка И.Ю. Крыловой от 15.10.2013).

До настоящего времени сумма ущерба, образовавшаяся в связи с порчей имущества, не установлена, претензия в адрес ООО СК "Приморье - Дальний Восток" не направлена.

Кроме того, ОАО "Наш дом - Приморье" оплачивает расходы, связанные с временным хранением имущества в иностранных государствах.

Так, между ОАО "Наш дом - Приморье" и ООО СК "Приморье - Дальний Восток" заключен договор от 23.12.2011 № 117 на поставку материальных ценностей для оснащения гостиничных комплексов.

Дополнительным соглашением от 15.03.2013 № 1 к указанному договору, ОАО "Наш дом - Приморье" обязалось компенсировать ООО СК "Приморье - Дальний Восток" стоимость хранения товаров на складских помещениях на территории Китая, приобретенного в соответствии со спецификациями от 22.02.2012 № 11, от 06.04.2012 № 75, от 29.08.2012 № 78, от 29.06.2012 № 99 и № 100, от 29.03.2012 № 105 и № 106, являющихся приложениями к договору поставки от 23.12.2011 № 117.

Согласно счетам, предоставленным компанией SHANGHAI KENT FURNITURE CO.,LTD, расходы за хранение материальных ценностей составляют 58,5 тыс. долларов США, в том числе:

по счету от 30.05.2013 № 101078 - за 150 дней хранения - на сумму 12,6 тысяч долларов США;

по счету от 01.06.2013 № 101079 - за 150 дней хранения на сумму 45,9 тысяч долларов США.

Указанные услуги не оплачены, так как в ответ на запрос ОАО "Наш дом - Приморье" от 01.07.2013 № 1841 поставщиком - ООО СК "Приморье - Дальний Восток" не предоставлена информация об адресах и площади складских помещений, в которых размещено имущество, а также данные о стоимости услуг хранения по каждой спецификации.

На основании договоров от 20.12.2011 № 15/ТДВ-11 и от 20.12.2011 № 16/ТДВ-11 общество с ограниченной ответственностью "Торговый Дом "Вектор" (далее - ООО "Торговый Дом "Вектор") обязалось осуществить поставку материальных ценностей для оснащения гостиничных комплексов.

При этом стоимость услуг по организации хранения товара в пути, а также складскому сопровождению товара не входит в стоимость поставляемого товара и оплачивается ОАО "Наш дом - Приморье" дополнительно.

За хранение имущества на складах в Европе и Китае расходы составили 2 092,3 тыс. рублей, из них:

в сумме 1 214,1 тыс. рублей (с НДС) - на основании дополнительного соглашения от 06.10.2012 № 4 к договору поставки от 20.12.2011 № 15/ТДВ-11;

в сумме 878,2 тыс. рублей (с НДС) - на основании дополнительного соглашения от 10.06.2013 № 5 к договору поставки от 20.12.2011 № 16/ТДВ-11.

6. Финансовое обеспечение реализации мероприятий по строительству многофункциональных гостиничных комплексов на материковой части г. Владивостока (класс 5 звезд)

6.1. Данные о договорах (контрактах) и иных обязательствах, принятых и оплаченных ОАО "Наш дом - Приморье" на 31.08.2013 в целях строительства гостиничных комплексов приведены в таблице 20.

Таблица 20
(тыс. рублей)

Наименование показателя	Сложившаяся сметная стоимость (в т.ч. дефлятор)	Выполнено работ	% от сметной стоимости	Оплачено	% от сметной стоимости
гостиничный комплекс на м. Бурный	7 471 197,0	3 819 550	51,1	5 589 947	74,8
гостиничный комплекс на ул. Корабельная Набережная, 6	7 449 210,4	3 827 371,0	51,4	6 586 581	87,8
итого	14 920 407,4	7 646 921	51,2	12 176 528	81,6
Эксплуатационные и другие расходы и затраты	1 793 840,4	-	-	-	-
Всего	16 714 247,8	7 646 921	45,7	12 176 528	72,8

Согласно приведенным данным, при сложившейся сметной стоимости гостиничных комплексов на 31.08.2013, недостаток финансового обеспечения составляет 2 743 879,4 тыс. рублей (сметная стоимость 14 920 407,4 тыс. рублей, оплачено 12 176 528 тыс. рублей), а с учетом затрат на ввод в эксплуатацию (в размере 1 793 840,4 тыс. рублей) дефицит составляет 4 537 719,8 тыс. рублей.

При этом задолженность различных организаций перед ОАО "Наш дом - Приморье" за оплаченные, но невыполненные работы и услуги на 01.01.2013 года составила в целом 3 991 945 тыс. рублей. По состоянию на 01.09.2013 дебиторская задолженность увеличилась на 827 617,2 тыс. рублей и составила 4 819 562,2 тыс. рублей, из них 2 429 677,4 тыс. рублей (50,4 %) - за ООО СК "Приморье - Дальний Восток".

Задолженность ОАО "Наш дом - Приморье" перед поставщиками товаров, работ и услуг на 01.01.2013 составляла 976 715,0 тыс. рублей, а на 01.09.2013 уменьшилась на 852 910,2 тыс. рублей и составила 123 804,8 тыс. рублей.

6.2. Основными источниками финансового обеспечения расходов, связанных со строительством гостиниц на материковой части г. Владивостока (класс 5 звезд), являются взносы за счет средств краевого бюджета в уставный капитал ОАО "Наш дом - Приморье" на общую сумму 8 100 700,0 тыс. рублей, а также заемные средства, составляющие за проверяемый период 3 321 843,2 тыс. рублей.

Необходимо отметить, что Программой государственных гарантий Приморского края на 2013 год (приложение 34 к Закону Приморского края от 20.12.2012 № 143-КЗ) на завершение строительства многофункциональных гостиничных комплексов предусмотрено предоставление государственных гарантий по заимствованиям ОАО "Наш дом - Приморье" в кредитных организациях в размере 2 400 000,0 тыс. рублей.

6.3. Как отмечено выше, объем заемных (кредитных) средств за проверяемый период 2010 года - 8 месяцев 2013 года составил в целом 3 321 843,2 тыс. рублей, в том числе 28 522,5 тыс. рублей в 2013 году, из них:

- кредит ОАО АКБ "Приморье" на пополнение оборотных средств по договору от 21.05.2012 № 10292, срок погашения 21.05.2013 - 3 700,0 тыс. рублей (кредит возвращен в апреле 2013 года);

- кредит ОАО СКБ "Примсоцбанк" на пополнение оборотных средств, пополнение внеоборотных средств, текущие платежи по договору от 25.12.2012 № 6387, срок погашения 30.07.2013 - 24 822,5 тыс. рублей.

Дополнительным соглашением № 1 к договору изменены сроки погашения кредита - не позднее 30.12.2013 с существенной ссылкой, указывающей, что в случае предоставления не позднее 27.12.2013 Гарантии Администрации Приморского края в качестве обеспечения по действующему кредиту, срок действия договора продлевается по 29.11.2014. До настоящего времени Гарантия Администрацией Приморского края не выдана.

6.3. В проверяемом периоде ОАО "Наш дом - Приморье" осуществляло размещение денежных средств на депозитных счетах в коммерческих банках ОАО АКБ "Приморье", ОАО "Промсвязьбанк", ОАО "Морской акционерный банк", ОАО "Азиатско-Тихоокеанский банк", ЗАО ПТКБ "Меркурий", ОАО "Сбербанк России".

За период с 2010 по 31.08.2013 объем вложенных на депозитные счета средств составил 20 203 000,0 тыс. рублей. При этом 63 % от общего объема размещенных на депозитных счетах средств приходится на 2010 год (12 710 200,0 тыс. рублей), в то время как в 2013 году - 1,8 %. За 8 месяцев 2013 года сумма полученных процентов от размещения депозитных вкладов составила 3 326,2 тыс. рублей.

Необходимо отметить, что решением внеочередного общего собрания акционеров ОАО "Наш дом - Приморье" (протокол от 25.10.2013 № 72) оставлен без одобрения депозитный договор от 28.07.2011 № ДЕП-6093-35 на размещение денежных средств ОАО "Наш дом - Приморье" в сумме 2 200 000,0 тыс. рублей на депозитном счете АКБ "Приморье" сроком 187 дней, со ставкой 5,0 % на сумму вклада. Вышеуказанное решение принято по истечению срока действия депозитного договора и получения процентов от вклада в размере 78 984,4 тыс. рублей. По состоянию на 31.08.2013 остатков денежных средств на депозитных счетах нет.

Выборочной проверкой на предмет соблюдения условий договоров в части перечисления процентов на указанные в договорах депозита счета нарушений не установлено. Данные приведены в таблице 21.

Таблица 21

№, дата договора	срок возврата	счет зачисления, указанный в договоре	подтверждающий документ	сумма перечисленных %
1	2	3	4	5
<i>ОАО АКБ "Приморье"</i>				
от 24.05.2010 № 16	22.11.2010	40702810600000609301	м/о 5649 от 22.11.2010	482,2
от 24.05.2010 № 17	22.11.2010	40702810600000609301	м/о 5628 от 22.11.2010	1 205,5
от 23.09.2010 № 38	25.10.2010	40702810600000609301	м/о 4231 от 25.10.2010	679,4
<i>ЗАО ТКБ "Меркурий"</i>				
16ЮД-10 от 13.09.2010	20.09.2010	407028100000000564	м/о 0003 от 20.09.2010	142,4
17ЮД-10 от 27.09.2010	04.10.2010	407028100000000564	м/о 0008 от 04.10.2010	129,4

1	2	3	4	5
23ЮД-10 от 18.11.2010	25.11.2010	407028100000000564	б/о 00002 от 25.11.2010	23,7
26ЮД-10 от 09.12.2010	16.12.2010	407028100000000564	б/о 2 от 16.12.2010	86,3

Рассмотрим некоторые из депозитных договоров, связанные со сделками купли-продажи недвижимого имущества.

1. На основании распоряжения департамента земельных отношений Приморского края от 19.04.2010 № 589-р земельный участок с кадастровым номером 25:28:010005:13 (70 кв. м) и объект незавершенного строительства (компьютерный салон) изъяты в собственность Приморского края путем его выкупа у собственника - Денисенко Евгения Владимировича.

Договором купли-продажи от 20.05.2010 № 1/05/2010 между Денисенко Е.В. в лице представителя Маматюк А.В. и ОАО "Наш дом - Приморье" компьютерный салон и земельный участок оценены в 4 200,0 тыс. рублей:

стоимость компьютерного салона - 307,4 тыс. рублей;

стоимость земельного участка - 3 892,6 тыс. рублей.

ОАО "Наш дом - Приморье" заключило кредитный договор от 20.05.2010 № 0-36К-10 с ЗАО ПТКБ "Меркурий" на сумму 4 200,0 тыс. рублей с целью пополнения оборотных средств для выкупа компьютерного салона и земельного участка под процентную ставку 10 % годовых. Срок возврата кредита - 16.11.2010.

Этим же числом, то есть 20.05.2010, между ЗАО ПТКБ "Меркурий" и ОАО "Наш дом - Приморье" заключен депозитный договор № 1ЮД-10 на сумму 4 200,0 тыс. рублей на срок по 16.11.2010 с процентной ставкой 5 % годовых.

В обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору от 20.05.2010 № 0-36К-10 ОАО "Наш дом - Приморье" передал ЗАО ПТКБ "Меркурий" свои права на получение денежных средств вместе с начисленными процентами по депозитному договору от 20.05.2010 № 1ЮД-10 путем заключения договора залога депозита от 20.05.2010 № 0-363-10, а именно:

по возврату предоставленного кредита;

по уплате процентов за пользование кредитом;

по уплате неустойки за просрочку возврата кредита или его части;

по уплате пени за просрочку уплаты процентов за пользование кредитом;

исполнение всех иных обязательств залогодателя по настоящему договору.

Денежные средства в размере 4 200,0 тыс. рублей перечислены собственнику в лице представителя Маматюк А.В. 21.05.2010 (мемориальный ордер 8101005 от 21.05.2010).

Земельный участок площадью 70 кв. м под объектом незавершенного строительства принят к учету 02.06.2010 под инвентарным номером 0000456 в сумме 3 907,6 тыс. рублей, в том числе госпошлина за государственную регистрацию 15,0 тыс. рублей.

2) Предметом депозитного договора от 23.03.2010 года № 10 является обязательство банка ОАО АКБ "Приморье" принять от ОАО "Наш дом -

Приморье" (вкладчика) денежные средства в сумме 150 000,0 тыс. рублей (вклад) на срок 925 календарных дней (2,5 года и 11 дней) 365, 365, 184 (II полугодие 2012 года и 11 дней). Срок возврата депозита - 04.10.2012.

Условиями договора предусмотрено досрочное его расторжение по инициативе вкладчика в случае, если бенефициар (ООО "ПортМарина") возвратит в Банк оригинал банковской гарантии № 623 от 23.03.2010 и представит письменное уведомление об освобождении гаранта (ОАО АКБ "Приморье") от его обязательств по указанной Гарантии.

Обязательства банка по настоящей гарантии считаются исполненными с даты списания денежных средств с корреспондентского счета гаранта (банка) для их перечисления на расчетный счет бенефициара (ООО "ПортМарина") при условии несоблюдения ОАО "Наш дом - Приморье" условий Инвестиционного договора от 26.02.2010 №1/02/2010.

Срок действия Гарантии с 23.03.2010 по 30.09.2012 с ограничением уплаты суммы в размере 150 000,0 тыс. рублей.

За выдачу банковской гарантии ОАО "Наш дом - Приморье" уплачивает банку 4 500,0 тыс. рублей.

С момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара (пункт 5 статьи 488 ГК РФ).

Между ООО "ПортМарина" и ОАО "Наш дом - Приморье" 01.06.2011 заключен договор купли-продажи земельного участка в районе Корабельной Набережной, 6, на основании которого зарегистрировано право собственности ОАО "Наш дом-Приморье" в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, регистрационная запись от 10.06.2011 № 25-25/01/106/2011.

Земельный участок принят к учету 10.06.2011 под инвентарным номером 000000476 в сумме 12 615,0 тыс. рублей.

По данным бухгалтерского учета сумма депозита возвращена вкладчику банком 11.07.2012. Оплата по данным бухгалтерского учета согласно соглашению о расторжении Инвестиционного договора №1/02/2010 от 26.02.2010 с ООО "ПортМарина" произведена 12.07.2012, а именно:

за земельный участок площадью 1 702 кв. м в сумме 12 600,0 тыс. рублей;

за здание прибрежных сообщений площадью 1 496 кв. м в сумме 137 400,0 тыс. рублей.

Необходимо отметить, что по инвестиционному соглашению от 26.02.2010 №1/02/2010 за изъятие здания вокзала прибрежных сообщений и земельного участка ООО "ПортМарина" возмещено 150 000,0 тыс. рублей, что на 1 000,0 тыс. рублей больше их рыночной стоимости - 149 000,0 тыс. рублей (отчет об оценке ООО "Центр развития инвестиций" от 24.02.2010).

Выводы:

1. В целях разделения функциональной направленности бизнеса (гостиничный бизнес, управление инвестициями по игровой зоне и ипотека) в соответствии с решением внеочередного собрания акционеров и распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от

30.04.2013 № 221-ри ОАО "Наш дом - Приморье" реорганизовано путем выделения из него двух обществ:

ОАО "Приморское ипотечное агентство" с уставным капиталом в сумме 50 000,0 тыс. рублей (генеральный директор О.Н. Чубова);

ОАО "Корпорация развития Приморского края" с уставным капиталом в сумме 100,0 тыс. рублей (генеральный директор И.И. Ватулин).

Уставный капитал ОАО "Наш дом - Приморье" после реорганизации составил 8 100 600,0 тыс. рублей. Генеральным директором ОАО "Наш дом - Приморье" являлись: М.А. Ломакина (до 06.10.2012), с 06.10.2012 и по настоящее время - И.И. Ватулин.

Реорганизация ОАО "Наш дом - Приморье" завершена 28.06.2013. При этом кроме строительства гостиничных комплексов, которое не приносит доходов, никакую другую деятельность ОАО "Наш дом - Приморье" не осуществляет.

2. На проектную документацию по многофункциональным гостиничным комплексам в г. Владивостоке (класс - 5 звезд), разработанную АООО РМДжМ, отделом государственной экспертизы проектов департамента градостроительства Приморского края выданы положительные заключения (без смет на строительство и инженерных изысканий):

от 16.09.2010 № 57/10 (регистрационный № 25-1-4-0192-10) - по многофункциональному гостиничному комплексу (класс 5 звезд) курортного типа на мысе Бурный, вместимостью 250 номеров на 375 проживающих;

от 17.09.2010 № 65/10 (регистрационный № 25-1-4-0193-10) - по многофункциональному гостиничному комплексу (класс 5 звезд) делового типа по ул. Корабельная Набережная, 6, вместимостью 250 номеров на 375 проживающих.

3. Разрешения на строительство указанных объектов изначально выданы департаментом градостроительства Приморского края ОАО "Наш дом - Приморье" не на весь срок строительства комплексов по проекту (на м. Бурный - на 26 месяцев, на Корабельной Набережной, 6, - на 24 месяца), а до 01.04.2012, что является нарушением части 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В дальнейшем срок действия разрешений продлен по 30.12.2013.

4. Согласно сводным сметным расчетам АООО РМДжМ сметная стоимость проектируемых объектов составляет 7 585 089,7 тыс. рублей, в том числе:

3 862 115,5 тыс. рублей - многофункционального гостиничного комплекса курортного типа на м. Бурный;

3 722 974,2 тыс. рублей - многофункционального гостиничного комплекса делового типа в районе ул. Корабельная Набережная, 6.

Сложившаяся сметная стоимость объектов увеличилась и превысила первоначальную по состоянию на 01.09.2013:

в 1,9 раза - по гостиничному комплексу на мысе Бурный (начальная сметная стоимость - в сумме 3 862 115,5 тыс. рублей, сложившаяся - в сумме 7 471 197,0 тыс. рублей);

в 2 раза - по гостиничному комплексу в районе ул. Корабельная Набережная, 6 (начальная сметная стоимость - в сумме 3 722 974,2 тыс. рублей, сложившаяся - в сумме 7 449 210,4 тыс. рублей).

5. Изменения проектных решений повлекли неэффективные расходы (выявлено выборочной проверкой), связанные с дополнительным объемом работ (демонтаж) на общую сумму 45 842,0 тыс. рублей (по гостиничному комплексу на Корабельной Набережной, 6 - на 33 493,3 тыс. рублей; по гостиничному комплексу на м. Бурный - на 12 348,7 тыс. рублей).

6. До настоящего времени сметная стоимость строительства гостиничных комплексов не согласована КГАУ Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Приморского края:

из 188 смет по гостиничному комплексу на Корабельной Набережной, 6, предоставлено на экспертизу 110 смет на сумму 2 299 558,7 тыс. рублей, из них проверено - на сумму 2 037 308,0 тыс. рублей, что составляет 27,3 % от сметной стоимости строительства (7 449 210,4 тыс. рублей);

из 167 смет по гостиничному комплексу на м. Бурный сдано на экспертизу 100 смет на сумму 3 529 117,7 тыс. рублей, из них проверено - на сумму 3 107 073,1 тыс. рублей, что составляет 41,6 % от сметной стоимости (7 471 197,0 тыс. рублей).

7. При сложившейся сметной стоимости гостиничных комплексов на 31.08.2013 недостаток финансового обеспечения составляет 2 743 879,4 тыс. рублей (сметная стоимость 14 920 407,4 тыс. рублей, оплачено 12 176 528 тыс. рублей), а с учетом затрат на ввод в эксплуатацию (в размере 1 793 840,4 тыс. рублей) дефицит составляет 4 537 719,8 тыс. рублей.

В составе оплаты работ и услуг значится авансирование поставщиков и подрядчиков. В целом задолженность различных организаций перед ОАО "Наш дом - Приморье" на 01.09.2013 года увеличилась на 827 617,2 тыс. рублей по сравнению с началом 2013 года и составляет 4 819 562,2 тыс. рублей, из них 2 429 677,4 тыс. рублей, или 50,4 % - за ООО СК "Приморье - Дальний Восток".

Задолженность ОАО "Наш дом - Приморье" перед поставщиками товаров, работ и услуг по состоянию на 01.09.2013 уменьшилась по сравнению с началом 2013 года на 852 910,2 тыс. рублей и составляет 123 804,8 тыс. рублей.

8. Основными источниками финансового обеспечения расходов, связанных со строительством гостиниц, являются взносы за счет средств краевого бюджета в уставный капитал ОАО "Наш дом - Приморье" в общей сумме 8 100 700,0 тыс. рублей, а также заемные средства, составляющие за проверяемый период 3 321 843,2 тыс. рублей.

При этом Программой государственных гарантий Приморского края на 2013 год (приложение 34 к Закону Приморского края от 20.12.2012 № 143-КЗ) на завершение строительства многофункциональных гостиничных комплексов предусмотрено предоставление государственных гарантий по заимствованиям ОАО "Наш дом - Приморье" в кредитных организациях в размере 2 400 000,0 тыс. рублей.

9. За проверяемый период объем капитальных вложений составил:

2 525 144,4 тыс. рублей - по гостиничному комплексу на Корабельной Набережной, 6, из них строительно-монтажные (подрядные) работы составляют 79,6 % (2 010 728,4 тыс. рублей);

2 649 322,1 тыс. рублей - по гостиничному комплексу на м. Бурный, из них строительно-монтажные (подрядные) работы составляют 78,1 % (2 070 145,5 тыс. рублей).

10. В нарушение Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" и Положения о закупке товаров, работ, услуг для нужд ОАО "Наш дом - Приморье", утвержденного протоколом Наблюдательного совета ОАО "Наш дом - Приморье" от 16.03.2012 № 53 договоры с подрядными организациями и поставщиками товаров и услуг заключались не на конкурсной основе.

11. В своей деятельности ОАО "Наш дом - Приморье" применяет взаиморасчеты с подрядными организациями, выполняющими работы и услуги по возведению гостиничных комплексов, путем взаимозачетов дебиторской и кредиторской задолженности по разным договорам и объектам строек, например:

ООО "Востокстройсервис" в счет оплаты работ по сносу вокзала прибрежных сообщений (Корабельная Набережная, б) по договору подряда от 01.03.2010 № 23 зачтен аванс в сумме 1505,8 тыс. рублей по договору генерального подряда от 05.04.2011 № 8/2011-П на строительство объекта "Автомобильная дорога игровой зоны "Приморье". Решением внеочередного общего собрания акционеров ОАО "Наш дом - Приморье" (протокол от 25.10.2013) договор генерального подряда от 05.04.2011 № 8/2011-П не одобрен, так как заключен с заинтересованностью (между супругами М.А. Ломакиной и О.В. Дроздовым - генеральным директором ООО "Востокстройсервис");

ООО СК "Приморье Дальний Восток" по договору от 08.09.2011 № 16-ГП зачтены авансы, перечисленные по другим договорам на сумму 785 610,0 тыс. рублей.

Кроме того, подрядные организации ООО "Амур Машинери энд Сервис" и ООО "Ж/Д Регион" не выполнили договорные обязательства и не возвратили предоплату, перечисленную в соответствии с договорами на общую сумму 18 745,1 тыс. рублей (соответственно 10569,0 тыс. рублей и 8176,1 тыс. рублей).

12. Выборочной проверкой сметной документации и отчетной документации о выполненных работах (формы КС-2 и КС-3) выявлены завышения на общую сумму 18 144,7 тыс. рублей, в том числе:

на 9 021,1 тыс. рублей - по гостиничному комплексу на мысе Бурный (подрядчик ЗАО "Технострой-М");

на 9 123,6 тыс. рублей - по Корабельной Набережной, б (подрядчики: ООО "Востокстройсервис" - на 4 700,2 тыс. рублей, ООО СК "Приморье - Дальний Восток" - на 4 423,4 тыс. рублей).

13. ООО "СК "Приморье - Дальний Восток" необоснованно компенсированы издержки за проживание иностранных рабочих в сумме 24 346,3 тыс. рублей (договор от 01.12.2011 № 19-ПД).

14. Контрольными обмерами, проведенными выборочно 14.11.2013, выявлены факты оплаченных, но фактически невыполненных объемов работ по гостиничному комплексу на м. Бурный на сумму 19 113,3 тыс. рублей. По гостиничному комплексу на Корабельной Набережной, б, расхождений не установлено.

15. ОАО "Наш дом - Приморье" при строительстве гостиничного комплекса на м. Бурный приобретены и переданы подрядным организациям инструменты, спецодежда на сумму 317,6 тыс. рублей, которые должны приобретаться подрядными организациями за счет накладных расходов.

16. Отдельные договоры заключены ОАО "Наш дом - Приморье" с подрядными организациями с применением коммерческих расценок, значительно превышающих расценки, предусмотренные сметно-нормативной базой Приморского края. Например, договорная стоимость установки деревянного дверного блока в гостиничном комплексе на м. Бурный в 70-130 раз выше указанной сметной расценки (подрядчик ООО СК "Приморье - Дальний Восток").

17. Для оснащения гостиничных комплексов с декабря 2011 года приобретались материальные ценности (посуда, мебель, ковры, и т.д.), числящиеся на 01.09.2013 на ответственном хранении у третьих лиц на общую сумму 462 644,5 тыс. рублей, из них:

на сумму 260 490,0 тыс. рублей - для гостиничного комплекса на м. Бурный;

на сумму 202 154,5 тыс. рублей - для гостиничного комплекса на Корабельной Набережной, 6.

При этом сохранность переданного на ответственное хранение имущества не обеспечена должным образом, так как в нарушение постановления Госкомстата России от 09.08.1999 № 66 в отдельных актах о приеме-передаче товарно-материальных ценностей на хранение (форма № МХ-1) отсутствует цена и стоимость материальных ценностей помещенных на склад ООО СК "Приморье - Дальний Восток", а также отсутствуют подписи должностных лиц, принявших на хранение имущество.

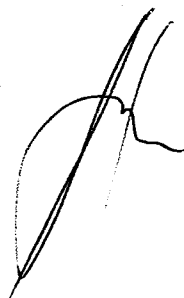
Вышеуказанное нарушение привело к тому, что до настоящего времени не установлена сумма ущерба, образовавшаяся в связи с порчей имущества, и не направлена претензия в адрес ООО СК "Приморье - Дальний Восток".

18. Без предоставления данных от ООО СК "Приморье - Дальний Восток" об адресах, площади складских помещений и стоимости услуг за хранение имущества на территории Китая, ОАО "Наш дом - Приморье" предъявлены к возмещению расходы за хранение материальных ценностей в размере 58,5 тыс. долларов США.

19. В рамках инвестиционного соглашения от 26.02.2010 № 1/02/2010, ОАО "Наш дом - Приморье" за изъятие здания вокзала прибрежных сообщений и земельного участка ООО "ПортМарина" возмещено 149 000,0 тыс. рублей, что на 1 000,0 тыс. рублей больше их рыночной стоимости.

Отчет о результатах контрольного мероприятия рассмотрен и утвержден на коллегии Контрольно-счетной палаты (протокол от 24.12.2013 № 23).

Аудитор
Контрольно-счетной палаты
Приморского края



В.В. Плыгунова