



**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

А.И. Ролику

11.05.2018 № 01-27/02-01/2018
На № _____ от _____

Уважаемый Александр Иванович!

В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона Приморского края от 04.08.2011 № 795-КЗ «О Контрольно-счетной палате Приморского края» направляем отчет о контрольном мероприятии «Проверка использования привлеченных средств и бюджетных инвестиций, предоставленных из бюджета Приморского края АО «Наш дом – Приморье» на проектирование, строительство, оснащение, ввод в эксплуатацию, передачу в управление оператору многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) курортного типа в районе м. Бурный г. Владивостока и делового типа в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке» в акционерном обществе «Наш дом – Приморье» за 2 полугодие 2016 года и 2017 год, по результатам которого установлено следующее.

1. Объем финансирования проекта «Строительство гостиниц 5 звезд в г. Владивостоке» по состоянию на 31.12.2017 составляет 18 584 591,20 тыс. рублей, в том числе:

14 300 700,00 тыс. рублей – средства Акционера (бюджетные инвестиции);

2 385 175,28 тыс. рублей – возмещенный налог на добавленную стоимость (НДС);

1 898 715,92 тыс. рублей – кредитные средства ПАО «Сбербанк России» (сумма начисленных и оплаченных процентов по кредиту за период 2011 – 2017 годы составила 1 050 040,50 тыс. рублей).

2. На протяжении периода с 2013 по 2017 годы стоимость чистых активов акционерного общества «Наш дом – Приморье» оказывается меньше стоимости уставного капитала и по состоянию на 30.09.2017 составила 11 917 396,00 тыс. рублей, или на 2 383 304,00 тыс. рублей меньше уставного капитала (14 300 700,00 тыс. рублей), что в соответствии со статьей 35 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» влечет обязанность общества принять одно из следующих решений:

Законодательное Собрание
Приморского края
Управление делопроизводства и
ведения электронного документооборота
Входящий № 16/2052
Дата: 11.05.2018 Время: 13:40

- об уменьшении уставного капитала общества до величины, не превышающей стоимость его чистых активов;

- о ликвидации общества.

3. По объекту «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа в районе м. Бурный в г. Владивостоке»:

3.1. строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный осуществлялось в соответствии с рабочей документацией, разработанной с отступлениями от проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы.

Откорректированная проектная документация на I этап строительства получила отрицательное заключение государственной экспертизы, на II этап строительства проектная документация не разработана. Сметная стоимость объекта на сегодняшний день не определена;

3.2. работы на объекте прекращены 04.12.2013.

В нарушение части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации акционерное общество «Наш дом – Приморье» не обеспечило консервацию объекта и, предусмотренную пунктом 7 Правил проведения консервации объекта капитального строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 № 802 «Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства», совместную с подрядчиком инвентаризацию выполненных работ по строительству объекта, с целью зафиксировать фактическое состояние объекта, наличие проектной, сметной, исполнительной документации, конструкций, оборудования, материалов, примененных (смонтированных) на объекте, а также не использованных на объекте и подлежащих хранению;

3.3. при визуальном осмотре объекта обнаружены повреждения облицовки фасада, во внутренних помещениях гостиницы – разборка межэтажного перекрытия, отслоение краски декоративных панно. Складирование строительных материалов, оборудования, мебели осуществляется на территории объекта и строительного городка под открытым небом, на этажах и в подвальных помещениях здания гостиничного комплекса.

4. По объекту «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа в районе ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке»:

4.1. при выборочной проверке принятых и оплаченных работ по договору генподряда от 16.04.2014 № 63/2014, заключенному с КППК «Приморкрайстрой», установлены нарушения на сумму 275 780,21 тыс. рублей, в том числе:

248 867,21 тыс. рублей - завышение стоимости принятых к оплате строительно-монтажных работ;

26 913,00 тыс. рублей – оплата фактически невыполненных работ и неправомерная оплата выполненных работ и услуг;

4.2. в нарушение пункта 2.6.4 договора генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 (в редакции дополнительного соглашения от 01.06.2017 № 15)

заказчиком - АО «Наш дом – Приморье» совместно с генеральным подрядчиком - КППК «Приморкрайстрой» не произведена корректировка стоимости работ, выполненных подрядчиком и принятых заказчиком на дату подписания дополнительного соглашения, в соответствии со сметной документацией, получившей положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости строительства. На момент завершения контрольного мероприятия корректировка стоимости работ не произведена;

5. Инвентаризация товарно-материальных ценностей, приобретенных для наполнения обеих гостиниц, до настоящего времени не завершена.

6. Акционерным обществом «Наш дом – Приморье» создан резерв по сомнительным долгам в сумме 2 855 774,18 тыс. рублей, из них 2 649 963,84 тыс. рублей составляет задолженность ООО СК «Приморье – Дальний Восток».

По результатам данного контрольного мероприятия генеральному директору акционерного общества «Наш дом - Приморье» направлено представление об устранении нарушений.

Отчет о контрольном мероприятии направлен губернатору Приморского края, в прокуратуру Приморского края и УМВД России по Приморскому краю. Информационные письма направлены в департамент земельных и имущественных отношений Приморского края, инспекцию регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края.

Приложение: отчет о контрольном мероприятии на 119 л. в 1 экз.

И.о. председателя
Контрольно-счетной палаты



В.В. Волкова

ОТЧЕТ О КОНТРОЛЬНОМ МЕРОПРИЯТИИ

**«Проверка использования привлеченных средств и бюджетных инвестиций, предоставленных из бюджета Приморского края АО «Наш дом – Приморье» на проектирование, строительство, оснащение, ввод в эксплуатацию, передачу в управление оператору многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) курортного типа в районе м. Бурный г. Владивостока и делового типа в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке»
в акционерном обществе «Наш дом – Приморье»
(утвержден коллегией Контрольно-счетной палаты Приморского края
(протокол от «28» апреля 2018 г. № 6)**

1. Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 2.6.1 Плана работы Контрольно-счетной палаты Приморского края на 2018 год, утвержденного приказом председателя Контрольно-счетной палаты Приморского края от 28.12.2017 № 125-п; распоряжение председателя Контрольно-счетной палаты Приморского края от 10.01.2018 № 5 «О проведении контрольного мероприятия в акционерном обществе «Наш дом – Приморье».

2. Предмет контрольного мероприятия: использование привлеченных средств и бюджетных инвестиций, предоставленных из краевого бюджета Приморского края акционерному обществу «Наш дом – Приморье», на проектирование, строительство, оснащение, ввод в эксплуатацию, передачу в управление оператору многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) курортного типа в районе м. Бурный г. Владивостока и делового типа в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке.

3. Объект контрольного мероприятия: акционерное общество «Наш дом – Приморье».

4. Проверяемый период деятельности: 2 полугодие 2016 года и 2017 год.

5. Срок проведения контрольного мероприятия в акционерном обществе «Наш дом – Приморье» с 18.01.2018 по 15.03.2018.

6. Цели контрольного мероприятия:

Цель 1. Проверка обоснованности и результативности использования привлеченных средств и бюджетных инвестиций, предоставленных из бюджета Приморского края акционерному обществу «Наш дом – Приморье».

5. Вопросы контрольного мероприятия:

1. Предоставление бюджетных инвестиций на проектирование, строительство, оснащение, ввод в эксплуатацию, передачу в управление оператору многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) курортного типа в районе м. Бурный г. Владивостока и делового типа в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке.

2. Использование бюджетных инвестиций, выделенных на проектирование, строительство, оснащение, ввод в эксплуатацию, передачу в управление оператору многофункциональных гостиничных комплексов

(класс 5 звезд) курортного типа в районе м. Бурный г. Владивостока и делового типа в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке.

7. Краткая характеристика объекта контрольного мероприятия

Открытое акционерное общество «Наш дом – Приморье» создано в 2002 году в соответствии с распоряжением Губернатора Приморского края от 12.11.2002 № 613-р во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 11.01.2000 № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».

Учредителем открытого акционерного общества «Наш дом – Приморье», в соответствии с постановлением Губернатора Приморского края от 17.12.2002 № 648, является субъект Российской Федерации – Приморский край.

Распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 30.04.2013 № 221-ри открытое акционерное общество «Наш дом – Приморье» реорганизовано путем выделения из него двух новых обществ: ОАО «Приморское ипотечное агентство» и ОАО «Корпорация развития Приморского края».

На основании распоряжения департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 19.03.2015 № 99-ри открытое акционерное общество «Наш дом – Приморье» переименовано в акционерное общество «Наш дом – Приморье» (далее - АО «Наш дом – Приморье», Общество).

АО «Наш дом – Приморье» является непубличным акционерным обществом, которое в своей деятельности руководствуется уставом, утвержденным распоряжением департамента имущественных отношений Приморского края от 19.03.2015 № 99-ри (далее – Устав). В проверяемом периоде распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 13.12.2017 № 350-ри утверждена новая редакция устава акционерного общества «Наш дом – Приморье».

Согласно пункту 3.1 Устава АО «Наш дом – Приморье» является коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является развитие гостиничного и туристического бизнеса на территории Приморского края.

АО «Наш дом - Приморье» является собственником имущества, переданного ему в качестве вкладов в уставный капитал его акционерами, имущества, полученного в результате своей предпринимательской деятельности, а также приобретенного по иным основаниям, допускаемым законодательством.

АО «Наш дом – Приморье» является также собственником средств, полученных им от продажи принадлежащих ему ценных бумаг.

Высшим органом управления АО «Наш дом – Приморье» согласно пункту 14.1 Устава является Общее собрание акционеров.

В соответствии с пунктом 33.1 Устава общее руководство деятельностью АО «Наш дом – Приморье» осуществляет Наблюдательный

Совет, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с пунктом 38.1 Устава осуществляется единоличным исполнительным органом – генеральным директором.

К компетенции генерального директора АО «Наш дом – Приморье» относятся все вопросы руководства текущей деятельностью, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров или Наблюдательного совета Общества.

8. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее.

Цель 1. Проверка обоснованности и результативности использования привлеченных средств и бюджетных инвестиций, предоставленных из бюджета Приморского края АО «Наш дом – Приморье».

Предоставление бюджетных инвестиций на проектирование, строительство, оснащение, ввод в эксплуатацию, передачу в управление оператору многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) курортного типа в районе м. Бурный г. Владивостока и делового типа в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке

Согласно части 1 статьи 80 Бюджетного кодекса Российской Федерации предоставление бюджетных инвестиций юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями и государственными или муниципальными унитарными предприятиями, влечет возникновение права государственной или муниципальной собственности на эквивалентную часть уставных (складочных) капиталов указанных юридических лиц, которое оформляется участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах таких юридических лиц в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 80 Бюджетного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 18.07.2017) бюджетные инвестиции, планируемые к предоставлению юридическим лицам, не являющимся государственными и муниципальными учреждениями и государственными или муниципальными унитарными предприятиями, утверждаются законом (решением) о бюджете в качестве отдельного приложения к данному закону (решению) с указанием юридического лица, объема и цели предоставляемых бюджетных инвестиций.

За период с 2010 года по 2017 год Законами Приморского края о краевом бюджете на соответствующие финансовые годы утвержден объем бюджетных инвестиций на общую сумму 14 300 700,00 тыс. рублей.

Информация об объеме предоставленных бюджетных инвестиций приведена в таблице.

Таблица (млн рублей)

| Наименование | Период (годы) | | | | | | Всего |
|--|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| | 2010 | 2012 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | |
| Краевая целевая программа «Развитие г. Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе» на 2008-2019 годы, утвержденная Законом Приморского края от 17.03.2008 № 226-КЗ | 5 745,7 | 2 355,0 | | | | | 8 100,7 |
| Подпрограмма № 1 «Развитие туристско-рекреационного комплекса на территории Приморского края» государственной программы Приморского края «Развитие туризма в Приморском крае» на 2013-2020 годы, утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 07.12.2012 № 396-па | | | 1 400,0 | 1 400,0 | 2 200,0 | 1 200,0 | 6 200,0 |
| Всего | | | | | | | 14 300,7 |

В проверяемом периоде объем бюджетных инвестиций, предусмотренный программой, соответствует объему инвестиций, утвержденному Законами Приморского края о краевом бюджете на соответствующий финансовый год.

В 2016-2017 годах бюджетные инвестиции в сумме 3 400 000,00 тыс. рублей предоставлены департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края - органом, уполномоченным на заключение от имени Приморского края договоров об участии Приморского края в собственности АО «Наш дом – Приморье», путем взносов в уставный капитал Общества на приобретение акций, на основании следующих договоров об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Наш дом - Приморье»:

от 01.02.2016 б/н – 2 200 000,00 тыс. рублей;

от 13.03.2017 б/н – 1 200 000,00 тыс. рублей.

В 2016 - 2017 годах департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края приобретены 3 400 000 штук именных обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1,00 тыс. рублей за одну акцию.

Уставный капитал АО «Наш дом – Приморье» по сравнению с 2015 годом увеличился на 3 400 000,00 тыс. рублей и на 30.09.2017 составил 14 300 700,00 тыс. рублей.

Следует отметить, что рост уставного капитала АО «Наш дом – Приморье» за счет дополнительной эмиссии акций, выкупленных в рамках договоров об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Наш дом - Приморье» в 2016-2017 годах, не привел к росту чистых активов по отношению к размеру уставного капитала.

Сведения о размере уставного капитала и величине чистых активов представлены в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| Даты | Размер уставного капитала | Величина чистых активов | Отклонение |
|---------------|---------------------------|-------------------------|------------|
| на 31.12.2013 | 8 100 700,00 | 8 091 497,00 | -9 203,00 |

| Даты | Размер уставного капитала | Величина чистых активов | Отклонение |
|---------------|---|-------------------------|---------------|
| на 31.12.2014 | 8 500 700,00 | 8 479 867,00 | -20 833,00 |
| на 31.12.2015 | 10 900 700,00 | 10 866 403,00 | -34 297,00 |
| на 31.12.2016 | 10 900 700,00 (+ 2 200 000,00 добавочный капитал) | 10 700 936,00 | -2 399 764,00 |
| на 30.09.2017 | 14 300 700,00 | 11 917 396,00 | -2 383 304,00 |

Согласно пункту 6 статьи 35 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании отчетного года, следующего за вторым отчетным годом или каждым последующим отчетным годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего отчетного года общество обязано принять одно из следующих решений:

- 1) об уменьшении уставного капитала общества до величины, не превышающей стоимость его чистых активов;
- 2) о ликвидации общества.

В соответствии с договорами об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций - АО «Наш дом – Приморье» (от 28.04.2014, от 01.08.2014, от 26.05.2015, от 01.02.2016, от 13.03.2017) департамент земельных и имущественных отношений Приморского края осуществляет от имени Приморского края права единственного акционера АО «Наш дом – Приморье» (пункт 1.2 договоров).

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» высшим органом управления общества является общее собрание акционеров.

К компетенции общего собрания акционеров относятся вопросы, указанные в статье 48 вышеуказанного закона, из них:

- о ликвидации общества;
- об уменьшении уставного капитала общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения обществом части акций в целях сокращения их количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных обществом акций.

Пунктом 3 статьи 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» предусмотрено, что в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно.

В нарушение пункта 6 статьи 35 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края, осуществляющим от имени Приморского края права единственного акционера АО «Наш дом –

Приморье», не принимались меры в отношении АО «Наш дом – Приморье» (уменьшение уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов, или ликвидации АО «Наш дом – Приморье»).

Информация о результатах финансовой деятельности АО «Наш дом – Приморье» в проверяемом периоде представлена в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| | На 31.12.2015 | На 31.12.2016 | На 30.09.2017 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Непокрытый убыток согласно данным бухгалтерского баланса | 43 358,00 | 2 408 824,00 | 2 392 365,00 |

За период с 31.12.2015 по 30.09.2017 сумма непокрытого убытка, числящаяся по данным бухгалтерского баланса, увеличилась с 43 358,00 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015) до 2 392 365,00 тыс. рублей (по состоянию на 30.09.2017), или в 55 раз.

Убыток по результатам деятельности АО «Наш дом - Приморье» в 2016 году составил:

- до налогообложения - 2 951 325,00 тыс. рублей,
- чистый убыток после отражения постоянных налоговых обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств - 2 365 467,00 тыс. рублей.

Согласно годовому отчету АО «Наш дом - Приморье» за 2016 год убыток сформирован за счет внереализационных расходов, из них наиболее существенны:

- формирование резерва сомнительных долгов (по долгам предприятий-банкротов) в сумме 2 855 774,18 тыс. рублей, из них наибольшую долю составляет ООО «Строительная компания «Приморье – Дальний Восток» (2 649 963,84 тыс. рублей) и ЗАО «РАСКО» (173 473,54 тыс. рублей);

- отражение в бухгалтерском учете признанных убытков, начисленных пеней и штрафов на основании судебных решений, а также неустоек и пеней по кредитным договорам, всего на сумму 80 803,62 тыс. рублей. Наиболее существенную долю занимает сумма взыскания в размере 76 404,63 тыс. рублей в пользу ЗАО «РАСКО» по судебному делу А51-2382/2012;

- списание дебиторской задолженности по контрагентам в связи с истечением срока давности в сумме 26 632,73 тыс. рублей, из них 21 586,72 тыс. рублей приходится на МУП «Дороги Владивостока»;

- восстановление НДС и оплата в бюджет суммы, начисленной по дебиторской задолженности и стоимости давальческих материалов по контрагенту ООО «Строительная компания «Приморье – Дальний Восток», в размере 12 132,14 тыс. рублей.

Использование бюджетных инвестиций, выделенных на проектирование, строительство, оснащение, ввод в эксплуатацию, передачу в управление оператору многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) курортного типа в районе м. Бурный г. Владивостока и делового типа в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке

2.1. Данные о договорах (контрактах) и иных обязательствах, принятых и оплаченных в целях строительства гостиничных комплексов, по состоянию на 31.12.2017 (по информации АО «Наш дом – Приморье», представленной в письме от 16.03.2018 № 249) приведены в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| Наименование показателя | Предусмотрено договорами | Выполнено работ (предоставлено услуг, ТМЦ) | Оплачено | На 31.12.2017 | |
|---|--------------------------|--|---------------------|--|--|
| | | | | не выполнено работ (не предоставлено услуг, ТМЦ) | превышение оплаты над выполнением работ (предоставлением услуг, ТМЦ) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5=2-3 | 6=4-3 |
| Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа по ул. Корабельная Набережная, 6 | 11 317 406,0 | 5 392 663,0 | 10 158 473,0 | 5 924 743,0 | 4 765 810,0 |
| Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа в районе м. Бурный | 7 306 332,0 | 4 711 142,0 | 6 005 144,0 | 2 595 190,0 | 1 294 002,0 |
| Итого | 18 623 738,0 | 10 103 804,0 | 16 163 617,0 | 8 519 934,0 | 6 059 813,0 |
| Эксплуатационные и иные расходы и затраты | 734 109,0 | 516 338,0 | 555 015,0 | | |
| Всего | 19 357 847,0 | 10 620 142,0 | 16 718 632,0 | | |

Согласно приведенным данным, по состоянию на 31.12.2017 АО «Наш дом – Приморье» заключены договоры с поставщиками и подрядчиками на приобретение товаров, работ и услуг, связанных с проектированием, строительством, оснащением, вводом в эксплуатацию, передачу в управление оператору гостиничных комплексов на сумму 18 623 738,00 тыс. рублей, по которым произведена оплата в сумме 16 163 617,00 тыс. рублей, выполнено работ (предоставлено услуг, ТМЦ) на сумму 10 103 804,00 тыс. рублей.

Согласно информации о реализации проекта «Строительство гостиниц класс 5 * в г. Владивостоке» за период 2009-2017 годы по состоянию на 20.12.2017, предоставленной АО «Наш дом – Приморье» в письме от 29.03.2018 № 318/1, объем финансирования строительства многофункциональных гостиничных комплексов составляет 18 584 591,20 тыс. рублей, в том числе:

14 300 700,00 тыс. рублей – бюджетные инвестиции;

2 385 175,28 тыс. рублей – возмещенный налог на добавленную стоимость;

1 898 715,92 тыс. рублей – кредиты и займы (кредитные средства ПАО «Сбербанк России»).

2.2. Согласно информации, предоставленной АО «Наш дом – Приморье» в письме от 28.03.2018 № 306, за период с 01.07.2016 по 31.12.2017 АО «Наш дом – Приморье», помимо взносов в уставный капитал на приобретение акций, получил денежные средства из прочих источников в сумме 422 075,90 тыс. рублей, а именно:

- возмещенный налог на добавленную стоимость – 378 831,20 тыс. рублей;

- комиссионный доход (в том числе по залоговым векселям) – 22 240,14 тыс. рублей;

- доход от продажи неликвидных ТМЦ и демонтированных материалов – 9 444,36 тыс. рублей;

- иные (возмещение ранее понесенных расходов, возвраты, в т.ч. по судебным решениям) – 11 560,20 тыс. рублей.

За период с 01.07.2016 по 31.12.2017 АО «Наш дом – Приморье» произведено расходов на общую сумму 2 679 375,08 тыс. рублей, из них:

- за счет бюджетных инвестиций – 2 263 383,79 тыс. рублей;

- за счет прочих источников – 415 991,29 тыс. рублей.

Сведения о расходах АО «Наш дом – Приморье» за период с 01.07.2016 по 31.12.2017 приведены в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| № п/п | Направление расходования средств | Из всех источников | В том числе | | Доля в общей сумме расходов, % |
|-------|---|---------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|
| | | | бюджетные инвестиции | прочие источники | |
| | Всего | 2 679 375,08 | 2 263 383,79 | 415 991,29 | 100,00 |
| | <i>в том числе:</i> | | | | |
| 1 | Строительство гостиницы по ул. Корабельная Набережная | 1 699 224,17 | 1 633 430,73 | 65 793,42 | 63,4 |
| 2 | Строительство гостиницы на мысе Бурный | 76 314,08 | 62 849,56 | 13 464,51 | 2,9 |
| 3 | Прочие расходы, из них: | 903 836,83 | 567 103,48 | 336 733,35 | 33,7 |
| 3.1 | Обеспечение складского хранения | 86 790,60 | 42 110,40 | 44 680,20 | 3,2 |
| 3.2 | Содержание заказчика застройщика | 159 339,65 | 62 128,21 | 97 211,44 | 6,0 |
| 3.2.1 | <i>из них:</i> расходы по выплате заработной плате сотрудникам и командировочные расходы | 111 289,57 | 46 777,51 | 64 512,06 | 4,2 |
| 3.3 | Консультационные услуги (гостиница по ул. Корабельная Набережная) | 37 317,45 | 18 949,78 | 18 367,67 | 1,4 |
| 3.4 | Обслуживание кредитов и займов, <i>в том числе:</i> | 569 992,86 | 415 434,21 | 154 558,65 | 21,3 |
| 3.4.1 | оплата процентов по кредитам и займам | 376 214,78 | 243 618,63 | 132 596,15 | 14,1 |
| 3.4.2 | возврат основного долга | 193 778,08 | 171 815,58 | 21 962,50 | 7,2 |

Следует отметить, что расходы на обслуживание кредитов и займов за период с 30.06.2016 по 31.12.2017 составили 569 992,86 тыс. рублей, или 21,3 % от общей суммы расходов (2 679 375,08 тыс. рублей).

2.3. В период проведения контрольного мероприятия годовая бухгалтерская отчетность АО «Наш дом – Приморье» за 2017 год не представлена. Письмом от 28.02.2018 № 187 генеральный директор Общества сообщил о том, что годовая отчетность находится в работе и для исключения ошибок необходимо провести проверку всех балансовых счетов.

Согласно данным бухгалтерской отчетности по состоянию на 01.10.2017 на балансе АО «Наш дом – Приморье» числятся незавершенные капитальные вложения в сумме 8 596 340,77 тыс. рублей. За период 2 полугодие 2016 года - 9 месяцев 2017 года незавершенные капитальные вложения увеличились на 1 080 837,59 тыс. рублей.

Информация об изменении незавершенных капитальных вложений в проверяемом периоде представлена в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| № п/п | Наименование | Незавершенные капитальные вложения | | |
|-------|---|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | на 01.07.2016 | на 01.10.2017 | отклонение |
| 1 | Затраты, не формирующие стоимость объекта по результатам аудита 2016 года | 0 | 22 619,53 | 22 619,53 |
| 2 | Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа по ул. Корабельная Набережная, 6 | 3 489 483,20 | 4 659 415,80 | 1 169 932,60 |
| 3 | Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа на м. Бурный | 3 379 495,11 | 3 807 200,03 | 427 704,92 |
| 4 | Общие распределяемые и прочие расходы | 646 524,87 | 107 105,41 | - 539 419,46 |
| | Итого | 7 515 503,18 | 8 596 340,77 | 1 080 837,59 |

В соответствии с договором об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Наш дом – Приморье» от 13.03.2017 координация и регулирование деятельности при проектировании, строительстве, оснащении, вводе в эксплуатацию, передаче в управление оператору гостиничных комплексов осуществляется департаментом градостроительства Приморского края.

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

2.4.1. По данным бухгалтерского учета объем капитальных вложений по многофункциональному гостиничному комплексу курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный г. Владивосток (далее – гостиничный комплекс в районе м. Бурный) (счет 08.03) по состоянию на 01.10.2017 составляет 3 807 200,03 тыс. рублей.

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

Таблица (тыс. рублей)

| № п/п | Наименование | Объем кап. вложений |
|-------|--|---------------------|
| 1 | Кадастровые работы, техническая инвентаризация, оценка недвижимости | 4 269,35 |
| 2 | Аренда земельного участка | 42 816,67 |
| 3 | Испытания щебеночной подушки, прочности бетона, качества эл/энергии, анализ проб воды для бассейна | 3938,89 |
| 4 | Консультационные услуги | 16 753,81 |
| 5 | Проектно-изыскательские работы, экспертиза | 227 602,63 |
| 6 | Строительно-монтажные работы, включая оборудование | 2 277 740,27 |
| 7 | Услуги по оснащению гостиницы, укомплектованию мебелью и оборудованием, униформой, художественное оформление | 11 938,63 |
| 8 | Услуги технического заказчика | 47 707,11 |
| 9 | Авторский надзор | 771,53 |
| 10 | Генподрядный процент | 38 537,91 |
| 11 | Услуги ответственного хранения | 556,19 |
| 12 | Коммунальные платежи (отопление, водоснабжение, энергоснабжение строительного объекта, услуги связи) | 18 876,93 |
| 13 | Охранные услуги | 45 705,65 |
| 14 | Расходы на продажу | 12 987,23 |
| 15 | Страхование, страховые взносы | 13 325,58 |
| 16 | Процент по кредитной линии | 712 433,11 |
| 17 | Госпошлина, административные штрафы | 3 108,96 |
| 18 | Распределение косвенных расходов | 310 014,43 |
| 19 | Прочие расходы (чистка фасада, дератизация, маркетинговые услуги, амортизация ОС, командировочные расходы, представительские расходы, копировальные работы, компьютерное оборудование, услуги по разработке вэб-сайта, услуги переводчика, агентское вознаграждение и др.) | 18 115,15 |
| | Всего | 3 807 200,03 |

2.4.2. Проектно-изыскательские работы

Проектная документация на строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный выполнена АОО РМДжМ Скотланд Лимитед. На проектную документацию без сметы на строительство и результаты инженерных изысканий отделом государственной экспертизы проектов департамента градостроительства Приморского края выдано положительное заключение государственной экспертизы от 16.09.2010 № 57/10 (регистрационный № 25-1-4-0192-10).

В нарушение части 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация на строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный АО «Наш дом – Приморье» не утверждена.

Фактически строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный осуществлялось в соответствии с рабочей документацией, разработанной открытым акционерным обществом «Дальневосточный научно-исследовательский, проектно-изыскательский и конструкторско-технологический институт морского флота» (далее – ОАО «ДНИИМФ») с

отступлениями от проекта, получившего положительное заключение государственной экспертизы¹.

В соответствии с частью 7 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно части 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация утверждается застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

На откорректированную ОАО «ДНИИМФ» проектную документацию (проектная документация без сметы на объект капитального строительства «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный г. Владивостока. 1-ый этап строительства»), краевым государственным автономным учреждением «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Приморского края» (далее - КГАУ «Примгосэкспертиза») выдано отрицательное заключение от 05.02.2016, регистрационный № 25-1-3-3-0007-16.

На 2 этап строительства проектная документация не разработана.

Сметная стоимость объекта на сегодняшний день не определена.

Справочно. Согласно сводному сметному расчету, представленному в ходе контрольного мероприятия, сметная стоимость строительства «Многофункционального гостиничного комплекса (курортного типа) на мысе Бурный» составила 3 756 770,45 тыс. рублей в уровне цен 2 квартала 2010 года.

2.4.3. Земельные участки и недвижимость

Строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020018:134 площадью 13391 кв. м, находящемся в краевой собственности и предоставленным департаментом земельных и

¹ Данный факт отмечен в акте проверки от 20.12.2012 № 07-622, осуществленной отделом государственного строительного надзора по Владивостокскому городскому округу департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края.

имущественных отношений Приморского края АО «Наш дом – Приморье» по договору аренды от 09.03.2016 № 28-Ю-21673 (дата регистрации 11.08.2016, № 25-25-001-25/011/201/2016-4556/2). Срок аренды участка установлен 3 года.

Цель предоставления земельного участка: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный г. Владивосток (степень готовности 79 %).

Кроме того, по договору аренды от 15.10.2012 № 02-Ю-14888 (дата регистрации 07.11.2012, номер регистрации 25-25-01/206/2012-271) департаментом земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края (в настоящее время департамент земельных и имущественных отношений Приморского края) предоставлен АО «Наш дом – Приморье» земельный участок с кадастровым номером 25:28:000000:675 площадью 17885 кв. м. Срок аренды участка установлен с 13.06.2012 по 12.06.2061 (49 лет).

В соответствии с договором аренды разрешенное использование участка: специализированные парки, сады, скверы, дендрарии, оранжереи.

Согласно пункту 3.4.2 договора аренды от 15.10.2012 № 02-Ю-14888 арендатор обязан использовать участок в соответствии с целевым назначением, разрешенным использованием и требованиями утвержденной проектной документации.

Как указывалось выше, в проектную документацию, получившую положительное заключение, были внесены изменения и откорректированной проектной документацией на 1 этап строительства (шифр 8093-ПЗУ) на земельном участке с кадастровым номером 25:28:000000:675 площадью 17885 кв. м предусмотрено устройство проезда для пожарных машин, размещение водозаборных скважин, установки сжиженного газа, т.е. участок используется для целей, связанных со строительством гостиничного комплекса.

При использовании участка по нецелевому назначению пунктом 3.1.1 договора аренды установлено право арендодателя требовать досрочного расторжения договора.

Право собственности АО «Наш дом – Приморье» на объекты незавершенного строительства подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права:

от 11.02.2013 серия 25-АБ № 938769, дата регистрации 18.08.2011, № 25-25-01/144/2011-025 на многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный г. Владивосток, назначение: гостиница, застроенная площадь 6058,3 кв. м, степень готовности 79 %;

от 20.05.2016 регистрационный № 25-25/001-25/001/009/2016-5137/1 на объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2633,7, степень готовности объекта 52 % (*спортивно-оздоровительный комплекс*).

2.4.4. Строительство

Строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный осуществляется на основании разрешения на строительство, выданного департаментом градостроительства Приморского края 12.08.2010 за № RU25304000-26. Срок действия разрешения продлен до 30.12.2018.

Согласно представленным в ходе контрольного мероприятия общим журналам работ работы на объекте прекращены 04.12.2013.

Письмом от 21.02.2014 № 274 АО «Наш дом - Приморье» направил сообщение в инспекцию регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края (далее – Инспекция РСН и КДС Приморского края) о том, что с 21.02.2014 строительство объекта «Многофункционального гостиничного комплекса курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный в г. Владивостоке» приостановлено в связи с отсутствием финансирования.

Согласно части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации при необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

В соответствии с пунктами 2, 4 Правил проведения консервации объекта капитального строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 № 802 «Об утверждении правил проведения консервации объекта капитального строительства» (далее – Правила проведения консервации), в случае прекращения строительства объекта (за исключением объекта государственной собственности) или в случае необходимости приостановления строительства объекта на срок более шести месяцев, с перспективой его возобновления в будущем, застройщик (заказчик) принимает решение о консервации объекта.

Согласно пункту 7 Правил проведения консервации на основании принятого решения о консервации объекта застройщик (заказчик) совместно с подрядчиком проводит инвентаризацию выполненных работ по строительству объекта с целью зафиксировать фактическое состояние объекта, наличие проектной документации, конструкций, материалов и оборудования. При этом:

а) выполняются схемы и чертежи с описанием состояния объекта и указанием объемов выполненных работ;

б) составляются ведомости, в которых указываются сведения:

о конструкциях, оборудовании и материалах, примененных (смонтированных) на объекте, в том числе о конструкциях, оборудовании и материалах, не использованных на объекте и подлежащих хранению;

о наличии сметной документации;

о наличии исполнительной документации (включая журналы проведения работ, в том числе общий журнал работ), актов освидетельствования скрытых работ, актов проведенных испытаний, опробований и иных первичных документов.

В нарушение части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации АО «Наш дом – Приморье» не обеспечило консервацию объекта капитального строительства и, предусмотренную пунктом 7 Правил проведения консервации, совместную с подрядчиком инвентаризацию выполненных работ по строительству объекта.

Письмом от 15.05.2017 № 1095 АО «Наш дом – Приморье» уведомило генерального подрядчика АО «Технострой-М» о расторжении в одностороннем порядке договора генерального подряда от 17.02.2012 № 22/2012-Гп.

В представленных в период проведения контрольного мероприятия общих журналах работ, ведение которых осуществляла генподрядная организация АО «Технострой-М», за период с 25.03.2012 по 04.12.2013 (16 штук) регистрационная надпись Инспекции РСН и КДС Приморского края, осуществляющей государственный строительный надзор за строительством объекта, не проставлена. В нарушение пункта 5 Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (РД-11-05-2007), утвержденного приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7 (далее – РД-11-05-2007), АО «Наш дом – Приморье» не обеспечило передачу в Инспекцию РСН и КДС Приморского края общих журналов работ и их регистрацию в соответствии с установленным РД-11-05-2007 порядком.

Кроме того, в общих журналах работ за период с 26.07.2013 по 04.12.2013 не заполнены общие сведения, разделы 1, 4-7; в разделе 3 перечислена только часть работ, выполняемых в указанном периоде, не указаны должность, фамилия и инициалы уполномоченного представителя лица, осуществляющего строительство, отсутствует его подпись; в периоде с 21.11.2013 по 04.12.2013 в журнале указана только дата производства работ без указания наименования, объема и места производства работ.

Согласно пункту 3 РД-11-05-2007 общий журнал работ, в котором ведется учет выполнения работ при строительстве, является основным документом, отражающим последовательность осуществления строительства, в том числе сроки и условия выполнения всех работ при строительстве, а также сведения о строительном контроле и государственном строительном надзоре.

По информации АО «Наш дом – Приморье» (письмо от 19.02.2018 № 165) инвентаризация выполненных работ на объекте не проводилась и до настоящего времени проводится сверка и приемка ранее выполненных работ.

При визуальном осмотре объекта обнаружены повреждения облицовки фасада, во внутренних помещениях гостиницы – отслоение краски декоративных панно, разборка межэтажного перекрытия.



Разборка межэтажного перекрытия

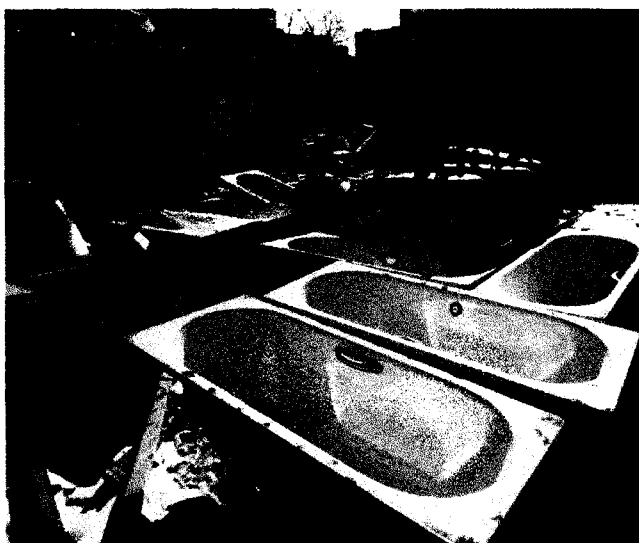


Декоративное панно в холле гостиницы

Складирование строительных материалов, оборудования, мебели осуществляется на территории объекта и строительного городка под открытым небом, а также на этажах и в подвальных помещениях здания гостиничного комплекса.



Хранение мебели и утеплителя под открытым небом



Хранение ванн на территории
строительного городка

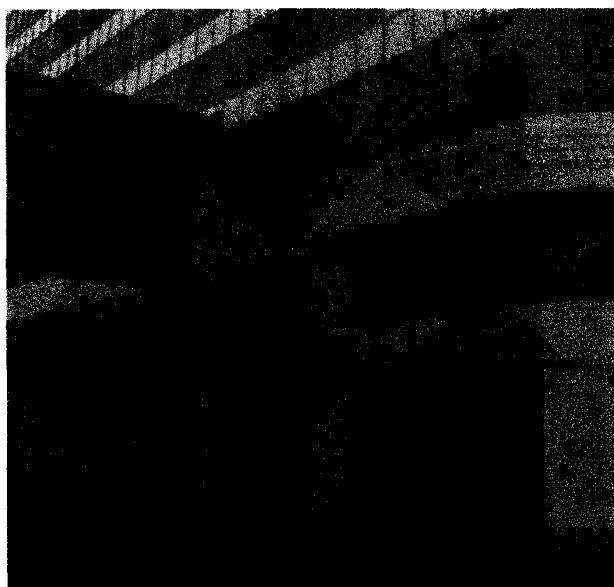


Складирование строительных материалов
в недостроенном бассейне СПА-центра

Ниже приводится сравнение фотографий, сделанных в период проведения Контрольно-счетной палатой Приморского края контрольных мероприятий в сентябре - ноябре 2013 года и в январе - марте 2018 года.

2013 год

2018 год



2013 год

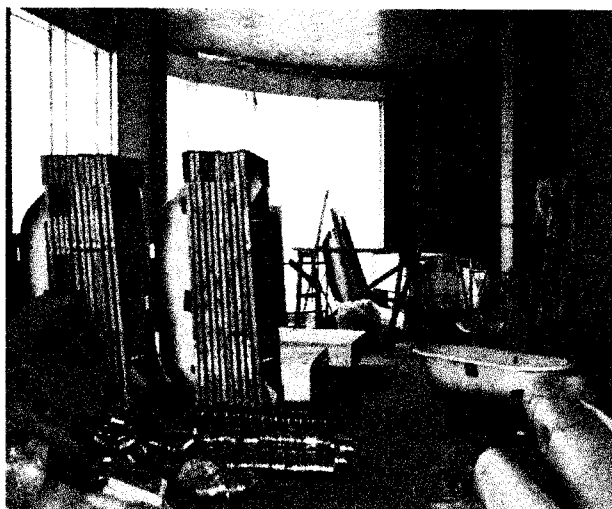
17

2018 год



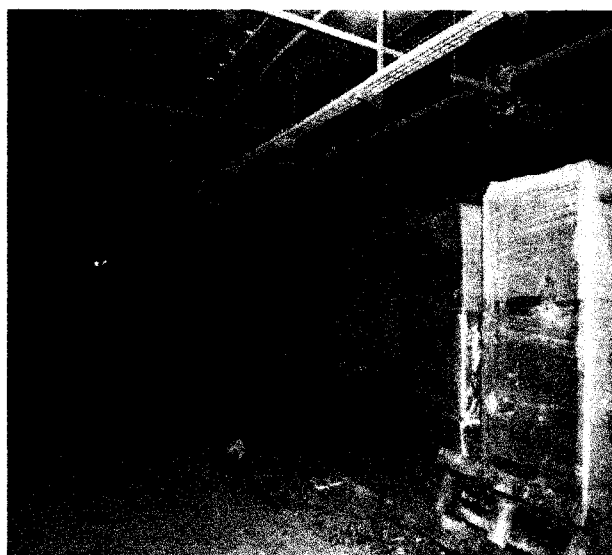
2013 год

2018 год



2013 год

2018 год



2.5. Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке

2.5.1. По данным бухгалтерского учета объем капитальных вложений по многофункциональному гостиничному комплексу делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке (далее – гостиничный комплекс в районе ул. Корабельная Набережная) (счет 08.03) по состоянию на 01.10.2017 составляет 4 659 415,80 тыс. рублей.

Структура капитальных вложений в объект в разрезе видов расходов представлена в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| № п/п | Наименование | Объем кап. вложений |
|-------|--|---------------------|
| 1 | Кадастровые работы, техническая инвентаризация, оценка недвижимости | 5 621,23 |
| 2 | Компенсация стоимости недвижимого имущества | 116 440,68 |
| 3 | Аренда земельного участка | 22 794,20 |
| 4 | Лабораторные испытания (сваи, бетон), обследования и оценка состояния объекта, материалов, мебели | 23 746,46 |
| 5 | Консультационные услуги | 121 526,01 |
| 6 | Проектно-изыскательские работы, экспертиза | 285 559,92 |
| 7 | Строительно-монтажные работы | 2 773 656,75 |
| 8 | Услуги по оснащению гостиницы, укомплектованию мебелью и оборудованием, униформой, художественное оформление | 35 435,99 |
| 9 | Услуги технического заказчика | 38 230,81 |
| 10 | Авторский надзор | 550,00 |
| 11 | Услуги ответственного хранения | 1 769,62 |
| 12 | Аренда судна | 7 447,29 |
| 13 | Коммунальные платежи (отопление, водоснабжение, энергоснабжение строительного объекта, услуги связи) | 5 541,15 |
| 14 | Охранные услуги | 38 071,47 |
| 15 | Страхование, страховые взносы | 25 621,63 |
| 16 | Процент по кредитной линии | 750 011,60 |
| 17 | Расходы по банковской гарантии | 4 497,50 |
| 18 | Налоги и сборы, госпошлина, административные штрафы | 594,50 |
| 19 | Распределение косвенных расходов | 387 644,45 |
| 20 | Прочие расходы (чистка фасада, дератизация, маркетинговые услуги, амортизация ОС, командировочные расходы, представительские расходы, копировальные работы, компьютерное оборудование, услуги по разработке вэб-сайта, услуги переводчика, агентское вознаграждение и др.) | 14 654,54 |
| | Всего | 4 659 415,80 |

2.5.2. Проектно-изыскательские работы

Разработанная АОО РМДЖМ Скотланд Лимитед (Великобритания) проектная документация на строительство гостиничного комплекса в районе Корабельной Набережной без сметы на строительство и результаты инженерных изысканий получила положительное заключение отдела государственной экспертизы проектов департамента градостроительства

Приморского края от 17.09.2010 № 65/10 (регистрационный № 25-1-4-0193-10).

По заданию АО «Наш дом – Приморье» ОАО «ДНИИМФ» выполнена корректировка проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы. Предусмотрена корректировка разделов проектной документации в связи с изменениями архитектурно-планировочных решений, с учетом требований гостиничного оператора Hyatt. В соответствии с заданием на проектирование предусмотрено выделение первого этапа строительства, из объема здания исключены помещения автопарковки. Размещение автопарковки и технических помещений предусмотрено в отдельно стоящем здании, использование освободившихся помещений предусмотрено под размещение предприятий общественного питания. На откорректированную проектную документацию без сметы КГАУ «Примгосэкспертиза» выдано положительное заключение государственной экспертизы от 27.12.2013 регистрационный № 25-1-2-0137-13.

В дальнейшем по заданию АО «Наш дом – Приморье» выполнена корректировка проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, с выделением 1 этапа строительства (блок А оси 1–10') в составе помещений: зал свадебного салона, конференц-зал, технические помещения, тепловой узел, пост пожарной охраны, подсобные помещения кухни. Корректировка проектной документации не затрагивает принятых основных решений. Проектная документация по объекту капитального строительства «Многофункциональный гостиничный комплекс (класс 5 звезд) делового типа на ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке. Корректировка. 1-й этап строительства. Блок А оси 1-10'» получила положительное заключение государственной экспертизы, выданное КГАУ «Примгосэкспертиза» 29.12.2014 регистрационный № 25-1-2-0117-14.

В 2015 году АО «Наш дом – Приморье» поручает ООО «Архитектон» откорректировать проектную документацию, получившую ранее положительные заключения государственной экспертизы № 25-1-4-0193-10, № 25-1-2-0137-13, № 25-1-2-0117-14, согласно требованиям норм действующего законодательства Российской Федерации, а также требованиям оператора объекта Hyatt.

23 - 26 апреля 2016 года состоялся рабочий визит представителей оператора Hyatt International (Europe, Africa, Middle East) LLC на строящийся объект. В ходе визита была представлена новая концепция строительства отелей Hyatt International «Brand Experience Guide», в редакции июль 2015. По результатам визита подготовлен Протокол Minutes of Visit HITS.

В связи с заявлением оператора Hyatt International (Europe, Africa, Middle East) LLC о том, что дизайн-проект компании FG Stijl, по которому произведена корректировка всей проектной и рабочей документации по объекту, не был согласован оператором и не соответствует новой концепции

строительства отелей сети Hyatt International «Brand Experience Guide», в редакции июль 2015, возникла необходимость в дополнительной корректировке проектной и рабочей документации.

При корректировке проектной документации заказчик поручает исполнителю предусмотреть выделение двух этапов строительства:

на первом этапе предусмотреть строительство гостиничного комплекса в составе блоков А, Б, В, здание мареографа;

на втором этапе предусмотреть строительство открытой механизированной автомобильной парковки, здание ДГУ (пристройка), производственное здание (КХТ).

Проектно-сметная документация на I этап строительства получила положительные заключения государственной экспертизы, выданные КГАУ «Примгосэкспертиза»:

на проектную документацию и результаты инженерных изысканий от 02.03.2017 регистрационный № 25-1-1-3-0029-17;

о достоверности определения сметной стоимости от 19.04.2017 регистрационный № 25-1-1-0019-17.

Проектная документация на I этап строительства утверждена генеральным директором АО «Наш дом – Приморье» приказом от 04.05.2017 № 010/1ОД.

Сводный сметный расчет на I этап строительства утвержден в сумме 5 051 153,29 тыс. рублей в уровне цен IV квартала 2016 года.

Проектная документация и результаты инженерных изысканий на II этап строительства (открытая механизированная автомобильная парковка, вспомогательное здание и здание ДГУ) получила положительное заключение государственной экспертизы, выданное КГАУ «Примгосэкспертиза» 17.11.2017 регистрационный № 25-1-1-3-0112-17.

Проектная документация на II этап строительства утверждена генеральным директором АО «Наш дом – Приморье» приказом от 29.12.2017 № 079ОД.

Дополнительным соглашением от 27.12.2017 № 8 к договору на выполнение проектных работ от 08.06.2015 № 150608 АО «Наш дом – Приморье» поручил ООО «Архитектон» выполнить проектную документацию без разделения строительства на этапы в целях обеспечения строительства и сдачи объекта единым комплексом.

20.12.2017 АО «Наш дом - Приморье» заключен договор № 207/17/290/16 160/14 65/10 с КГАУ «Примгосэкспертиза» на проведение повторной государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 в г. Владивостоке».

Стоимость услуг по проведению повторной государственной экспертизы в соответствии с пунктом 4.1 договора составляет 1 131,66 тыс. рублей.

Согласно служебной записке от 21.12.2017 № 877С начальника производственно-технического отдела АО «Наш дом – Приморье» Солкана М.В., обосновывающей необходимость заключения договора, проведение повторной экспертизы проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, вызвано не только необходимостью объединения проектной документации по I и II этапам строительства, но и внесением в состав проектной документации следующих дополнений:

проект линейного сооружения – «Реконструкция с переносом существующего железнодорожного переезда на 2 км ПК1 и устройство технологических проездов для автотранспорта экстренных и специальных служб на 2 км ПК2, 2 км ПК3 перегона Владивосток – Гайдамак»;

проект наполнения гостиницы, учитывающий перечень требуемой мебели и оборудования для открытия гостиничного комплекса с учетом требований оператора отеля Hyatt;

программ пусконаладочных работ по сетям инженерно-технического обеспечения с учетом требований оператора Hyatt.

Срок исполнения работ по проведению повторной государственной экспертизы проектной документации и материалов инженерных изысканий и подготовке заключения установлен пунктом 3.1 договора и составляет 60 дней с момента получения на расчетный счет исполнителя оплаты услуг. Дополнительным соглашением от 22.02.2018 № 1 срок исполнения работ увеличен до 90 дней.

Согласно пояснениям АО «Наш дом – Приморье» в настоящее время Обществом ведется работа по устранению замечаний, выданных КГАУ «Примгосэкспертиза», чем и вызвано продление договоров по проведению государственной экспертизы проектной документации до 22.03.2018, сметной документации до 27.04.2018.

Кроме того, дополнительным соглашением от 28.07.2017 № 5 к договору на выполнение проектных работ от 08.06.2015 № 150608 ООО «Архитектон» принял на себя обязательства выполнить работы по разработке проекта организации работ по приведению Объекта в состояние, пригодное для завершения строительства (достройки).

В соответствии с техническим заданием АО «Наш дом – Приморье» поручает исполнителю работы по подготовке проектно-сметной документации на демонтажные и восстановительные работы с разделением их на:

работы, выполненные с нарушением норм Российской Федерации, технологических требований, требований к качеству работ;

работы, необходимость которых вызвана изменениями в нормативной базе Российской Федерации;

работы, выполненные в связи с соблюдением минимальных рекомендаций (ERMS, DRMS) и выполнением требований гостиничного оператора Hyatt.

Срок окончания работ, установленный пунктом 2 дополнительного соглашения - не позднее 01.08.2017. Дополнительным соглашением от 24.01.2018 № 9 срок выполнения работ продлен до 30.03.2018.

Пунктом 1.2 дополнительного соглашения установлено дополнительное требование о прохождении исполнителем проверки сметной части Проекта организации работ по приведению объекта в состояние, пригодное для завершения строительства (достройки) в КГАУ «Примгосэкспертиза» с получением заключения о соответствии указанной сметной документации действующим сметно-нормативным документам Российской Федерации.

В письме от 12.03.2018 № 226 АО «Наш дом – Приморье» поясняет, что в настоящее время генеральный проектировщик ООО «Архитектон» выполняет сметную и техническую документацию на демонтажные работы по дефектным ведомостям.

Таким образом до настоящего времени не определена сумма затрат, необходимых для возведения и сдачи в эксплуатацию гостиничного комплекса в районе ул. Корабельная Набережная, а также стоимость работ выполненных с нарушением норм, технологических требований и требований к качеству работ.

2.5.3. Строительство

Строительство гостиничного комплекса в районе ул. Корабельная Набережная осуществляется на основании разрешения на строительство, выданного департаментом градостроительства Приморского края 22.09.2010 за № RU25304000-30. Срок действия разрешения продлен до 31.05.2018.

В проверяемом периоде АО «Наш дом – Приморье» принято строительно-монтажных работ на сумму 674 838,93 тыс. рублей.

Основной генподрядной организацией, осуществляющей строительство гостиничного комплекса в районе ул. Корабельная Набережная в проверяемом периоде, являлось казенное предприятие Приморского края «Единая дирекция по строительству объектов на территории Приморского края» (далее – КППК «Приморкрайстрой», подрядчик).

АО «Наш дом – Приморье» заключило договор генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 с КППК «Приморкрайстрой» путем осуществления прямой закупки (у единственного поставщика, подрядчика, исполнителя) на выполнение работ по строительству (завершению строительства) объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 в городе Владивостоке».

За период с 2014 по 2017 годы к договору генподряда заключено 15 дополнительных соглашений, изменяющих неоднократно предмет договора, цену и сроки выполнения работ, порядок расчета, права и обязанности сторон и иные условия договора.

Первоначально установленный договором срок выполнения работ – «срок предъявления Подрядчиком результата выполненных работ Заказчику не позднее 45 рабочих дней до 31.12.2014» переносился 6 раз.

Дополнительным соглашением от 01.06.2017 № 15 предусмотрено поэтапное выполнение работ:

- первый этап – до 31.08.2017;
- второй этап – до 31.12.2017;
- третий этап – до 31.05.2018.

В состав работ по второму этапу входит окончание строительного-монтажных работ по блоку Б (здание гостиницы). По состоянию на 15.03.2018 строительные-монтажные работы по зданию гостиницы не окончены.

Цена договора в соответствии с пунктом 2 договора является приблизительной, будет окончательно определена по итогам фактически выполненных объемов и видов работ и ориентировочно составляет 700 000,00 тыс. рублей.

В ходе исполнения договора генподряда цена договора увеличивалась трижды:

в редакции дополнительного соглашения от 27.01.2015 № 6 цена договора составила 800 000,00 тыс. рублей;

в редакции дополнительного соглашения от 20.07.2015 № 8 – 3 196 164,68 тыс. рублей.

Дополнительным соглашением от 01.06.2017 № 15 цена договора генподряда определена ориентировочно в размере 6 022 062,57 тыс. рублей и складывается:

из стоимости работ в размере 4 365 827,61 тыс. рублей, подтвержденных локально-сметными расчетами, получившими положительное заключение государственной экспертизы КГАУ «Примгосэкспертиза» от 19.04.2017 № 25-1-1-0019-17;

из стоимости работ, необходимых для завершения строительства объекта в размере 1 656 234,96 тыс. рублей. Согласно пункту 2.6.3 договора подряда сметная документация в этой части утверждается заказчиком после получения положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости или положительного заключения КГУП «Приморский региональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов» на проект организации работ по приведению объекта в состояние, пригодное для завершения строительства.

Дополнительные соглашения от 20.07.2015 № 8 и от 01.06.2017 № 15 к договору генподряда, увеличивающие цену договора до 3 196 164,68 тыс. рублей и 6 022 062,57 тыс. рублей соответственно, заключены АО «Наш дом – Приморье» в нарушение части 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 22.07.2008 № 148-ФЗ) установлено, что виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться

только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

Согласно свидетельству о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 13.08.2013 № 0183.07-2010-2540139530-С-127 (регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-127-21122009), выданном Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация «Региональное объединение строителей Приморского края», КППК «Приморкрайстрой» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору составляет до 3 000 000,00 тыс. рублей.

В соответствии с пунктом 1.1 договора генподряда в первоначальной редакции подрядчик обязуется выполнить строительно-монтажные, отделочные, пусконаладочные работы, работы по закупке оборудования и ТМЦ, необходимые для начала эксплуатации объекта, а также иные работы необходимые и достаточные для полного сооружения, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации в течение гарантийного срока объекта.

В редакции дополнительного соглашения от 29.04.2014 № 1 подрядчик обязуется выполнить работы по строительству (завершению строительства) объекта и по поставке материалов и оборудования, необходимых для выполнения строительства.

Дополнительным соглашением от 07.05.2015 № 7 заказчик предусмотрел дополнительную оплату подрядчику, либо привлеченной подрядчиком экспертной организации, затрат на осмотр, сортировку, пересчет и определение качества материалов и оборудования заказчика, в то время как по условиям договора генподряда и вышеуказанного дополнительного соглашения заказчик гарантирует, что количество и качество строительных материалов, оборудования, комплектующих изделий, конструкций и систем, поставляемых им при строительстве объекта, соответствует проектно-сметной документации, государственным стандартам, техническим условиям.

Помимо этого, контроль за качеством применяемых материалов, конструкций и оборудования в соответствии с требованиями проектной документации, строительных норм и правил, государственных стандартов и других нормативных актов Российской Федерации возложен на КППК «Приморкрайстрой» в рамках договора от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика.

При выборочной проверке принятых и оплаченных работ по договору генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 установлено следующее.

1. Применение индивидуального индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ

Дополнительным соглашением от 13.05.2016 № 10 к договору генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 изменены условия договора в части определения окончательной цены работ. В новой редакции «стоимость работ подрядчика по завершению строительства Объекта рассчитывается с применением индивидуального индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, численное значение которого к строительно-монтажным работам к базе ТЕР-2001 (ред.2014г.) – 12,04, в том числе по статье затрат «Материалы» – 4,96». Данное численное значение индивидуального индекса утверждено протоколом Наблюдательного совета АО «Наш дом – Приморье» от 11.03.2016 № 104.

Документы, на основании которых рассчитывался индивидуальный индекс изменения сметной стоимости, а также сам проект индивидуального индекса, в период проведения контрольного мероприятия не представлены. Письмом от 31.01.2018 № 93 АО «Наш дом – Приморье» сообщило, что документы «были утрачены».

Проверка расчета индекса удорожания сметной стоимости строительно-монтажных работ выполнена Краевым государственным унитарным предприятием «Приморский региональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов» (далее – КГУП «Приморский РЦЦС») на основании заключенного с АО «Наш дом – Приморье» договора от 05.02.2016 № 213/16-П.

В заключении от 16.02.2016 № 04-13/312, выданном КГУП «Приморский РЦЦС», указано, что рассмотренный проект индивидуального индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ при строительстве объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 в городе Владивостоке» по состоянию на I квартал 2016 года разработан в соответствии с действующими нормативными документами в сфере ценообразования в строительстве и учитывает организационно-технологические особенности строительства объекта.

В заключении перечислены документы и материалы, на основании которых произведен расчет индивидуального индекса: положения об оплате труда, положения о премировании по результатам работы персонала, бухгалтерская справка, копии трудовых договоров и дополнительных соглашений к трудовым договорам, копии табелей учета рабочего времени, копии приказов (распоряжений) о поощрении работников, справки о доходах физических лиц, выписка из деклараций по пенсионному фонду раздела 6 «Сведения о сумме выплат и иных вознаграждений и страховом стаже застрахованного лица» сотрудников ООО «РСК КФК», а также копии договоров подряда от 13.08.2015 № 2015/08-077 и от 13.08.2015 № 2015/07-050 между КППК «Приморкрайстрой» и ООО «РСК КФК».

При этом затраты по статьям затрат «Материалы» и «Эксплуатация машин и механизмов», учтенные в ресурсно-технологической модели индивидуального индекса, в текущем и базисном уровне цен приняты по данным сборников сметных цен на соответствующие ресурсы, а затраты по статье затрат «Заработная плата основных строительных рабочих» в текущем уровне цен – по фактическим данным от субподрядной организации ООО «РСК КФК».

Разработка указанного индекса выполнена на основании МДС 81-14.2000 «Методические рекомендации по расчету индексов цен на строительную продукцию для подрядных строительно-монтажных организаций» (отменены приказом Минстроя России от 30.06.2017 № 946/пр), исходя из условий финансирования строительства за счет собственных средств АО «Наш дом – Приморье».

Согласно Законам Приморского края от 25.12.2014 № 518-КЗ «О краевом бюджете на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов», от 22.12.2015 № 737-КЗ «О краевом бюджете на 2016 год», от 23.12.2016 № 52-КЗ «О краевом бюджете на 2017 год плановый период 2018 и 2019 годов», а также постановлениям Администрации Приморского края от 13.03.2015 № 77-па «О предоставлении бюджетных инвестиций», от 23.12.2015 № 500-па «О предоставлении бюджетных инвестиций», от 01.02.2017 № 26-па «О предоставлении бюджетных инвестиций», проектирование, строительство, оснащение, ввод в эксплуатацию и передача в управление гостиничному оператору многофункциональных гостиничных комплексов (класса 5 звезд), в том числе объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 в городе Владивостоке» ведется с привлечением бюджетных инвестиций Приморского края.

В соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», на основании Устава Приморского края, Постановлением Администрации Приморского края от 26.09.2014 № 387-па «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство (реконструкция, в том числе с элементами реставрации, техническое перевооружение) которых финансируется с привлечением средств краевого бюджета», утвержден Порядок проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство (реконструкция, в том числе с элементами реставрации, техническое перевооружение) которых финансируется с привлечением средств краевого бюджета (утратил силу с 22.12.2017 на основании постановления Администрации Приморского края от 21.12.2017 № 542-па).

Согласно вышеназванному порядку предметом проверки сметной стоимости является изучение и оценка расчетов, содержащихся в сметной

документации, в целях установления их соответствия территориальным сметным нормативам, включенным в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией.

Указанный индивидуальный индекс в Федеральном реестре сметных нормативов не зарегистрирован.

В условиях изменившегося порядка расчета в 2016 году заказчиком принято к оплате выполнение по объекту на общую сумму 606 230,67 тыс. рублей, в том числе:

| Отчетный период | КС-3 | | | Примечание |
|-------------------|------|------------|-----------------------|------------------------------|
| | № | дата | сумма, тыс. рублей | |
| июль 2016 года | 1д | 29.07.2016 | 54 874 125,28 | демонтажные работы |
| | 1 | 29.07.2016 | 41 844 902,76 | строительно-монтажные работы |
| ноябрь 2016 года | 2д | 31.10.2016 | 49 760 541,00 | демонтажные работы |
| | 2 | 31.10.2016 | 305 095 007,12 | строительно-монтажные работы |
| декабрь 2016 года | 3 | 30.12.2016 | 154 656 097,02 | строительно-монтажные работы |
| Итого | | | 606 230 673,18 | |

При этом строительно-монтажные работы по актам о приемке выполненных работ на общую сумму 501 596,00 тыс. рублей (КС-3 от 29.07.2016 № 1 на сумму 41 844,90 тыс. рублей, КС-3 от 31.10.2016 № 2 на сумму 305 095,01 тыс. рублей, КС-3 от 30.12.2016 № 3 на сумму 154 656,10 тыс. рублей), а также акт о приемке выполненных работ КС-2 от 31.10.2016 № 2.14д по демонтажу системы электроснабжения на сумму 20 276,08 тыс. рублей приняты к выполнению с учетом применения индивидуального индекса 12,04. Остальные демонтажные работы на сумму 84 358,59 тыс. рублей приняты к выполнению с применением индексов к расценкам, дифференцированным по статьям затрат, ежеквартально выпускаемым КГУП «Приморский РЦЦС».

В результате неверного перевода стоимости строительно-монтажных работ в текущий уровень цен (вместо индексов к расценкам, дифференцированным по статьям затрат, применен индивидуальный индекс на СМР), суммарное завышение стоимости принятых к оплате работ составило 248 867,21 тыс. рублей.

Кроме того, в декабре 2016 года применялся неверный способ исключения стоимости материалов заказчика из актов о приемке выполненных работ КС-2, а именно: в актах о приемке выполненных работ стоимость выполненных строительно-монтажных работ учитывала стоимость материалов с индексом 12,04, при этом стоимость материалов заказчика исключалась за итогом акта с применением индивидуального индекса по статье затрат «Материалы» – 4,96, что привело к занижению стоимости

исключаемого материала заказчика и, следовательно, к завышению стоимости принятых работ на 61 558,58 тыс. рублей.

Минстрой России в письме от 20.03.2017 № 7527-ЛС/03 в адрес Администрации Приморского края указал на невозможность применения индивидуального индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ к базе ТЕР-2001 – 12,04. Согласно действующим в настоящее время Методическим рекомендациям по разработке индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденным Приказом Минстроя России от 09.02.2017 № 84/пр, индексы изменения сметной стоимости строительства для применения при определении стоимости строительства конкретного объекта капитального строительства (индивидуальные индексы изменения сметной стоимости строительства) разрабатываются по решению Правительства Российской Федерации (п. 8.2 Методики).

Пунктом 2.6.4 договора генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 (в редакции дополнительного соглашения от 01.06.2017 № 15) предусмотрено, что стоимость работ, выполненных подрядчиком и принятых заказчиком на дату подписания настоящего дополнительного соглашения, подлежит корректировке сторонами до 01.09.2017 в соответствии со сметной документацией, получившей положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта № 25-1-1-0019-17 от 19.04.2017.

В нарушение пункта 2.6.4 договора генподряда заказчиком – АО «Наш дом – Приморье» совместно с генеральным подрядчиком – КППК «Приморкрайстрой» корректировка стоимости принятых работ до настоящего времени не осуществлена.

Важно отметить, что контроль за стоимостью строительно-монтажных работ, стоимостью оборудования и материалов, применяемых при строительстве, в период с 14.04.2014 по 31.12.2017 в рамках договора от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика осуществлял КППК «Приморкрайстрой».

2. Работы по демонтажу алюминиевых конструкций фасада

В 2016 году техническим заказчиком (КППК «Приморкрайстрой») и заказчиком (АО «Наш дом – Приморье») на основании акта о приёмке выполненных работ по форме КС-2 от 31.10.2016 № 2.11д приняты к выполнению от генерального подрядчика (КППК «Приморкрайстрой») работы по демонтажу элементов витражей и навесного фасада гостиничного комплекса в районе ул. Корабельная Набережная на сумму 12 657,07 тыс. рублей.

В составе указанного акта объем работ по демонтажу алюминиевых коробов с фасада объекта принят по их развертке в количестве 11 469,38 м².

Согласно проектным данным коэффициент раскроя алюминиевых панелей при изготовлении коробов равен 3,25, таким образом, фактическая площадь демонтированных алюминиевых конструкций составляет

3 529,04 м² (11 469,38 м² ÷ 3,25), то есть на 7 940,34 м² меньше объема работ, принятого к выполнению.

В результате необоснованного завышения объемов работ стоимость фактически невыполненных работ составила 5 301,01 тыс. рублей.

После демонтажа элементов фасада составлены акты осмотра товарно-материальных ценностей. Акты подписаны комиссией, в составе представителей АО «Наш дом – Приморье», КППК «Приморкрайстрой», ООО «РСК КФК», ООО «Окна-КФК», НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации». Договор с НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации» на определение технического состояния и пригодности материалов, полученных в результате демонтажных работ, заключен в период проведения контрольного мероприятия, а именно 19.02.2018, при этом срок оказания услуг установлен договором с 14.05.2015 по 30.12.2018. Цена договора – 500,00 тыс. рублей.

Согласно актам произведен осмотр демонтированных алюминиевых коробов (декоративных алюминиевых панелей) площадью 9 947,01 м². По результатам осмотра 5 157,00 м² признаны пригодными к повторному применению, а 4 790,01 м² (в том числе 458,60 м² из алюминиевых композитных панелей и 4 331,41 м² из алюминия весом 35 214,36 кг) подлежат утилизации путем вывоза в пункт приема черных и цветных металлов. Акты осмотра товарно-материальных ценностей после демонтажа на 1 521,57 м² демонтированных алюминиевых коробов (площадь по развертке) АО «Наш дом – Приморье» в период проведения контрольного мероприятия не представлены.

В декабре 2016 года КППК «Приморкрайстрой» передал АО «Наш дом – Приморье» 3 572,48 кг демонтированных декоративных алюминиевых панелей из 35 214,36 кг, подлежащих утилизации. Демонтированные алюминиевые панели весом 31 641,88 кг или денежные средства, полученные от сдачи их в металлолом, АО «Наш дом – Приморье» в проверяемом периоде не поступали.

В период контрольного мероприятия АО «Наш дом – Приморье» направило в адрес КППК «Приморкрайстрой» письмо от 12.03.2018 № 225 с требованием о предоставлении отчета о демонтированных алюминиевых коробах в объеме 1 521,57 м² (площадь по развертке) и возврата алюминиевого металлолома в объеме 31 701,88 кг.

Актом о приемке выполненных работ по форме КС-2 от 30.12.2016 № 3.3 АО «Наш дом – Приморье» приняты к выполнению работы по устройству фасада из алюминиевых коробов на общую сумму 157 531,22 тыс. рублей, в том числе материал «Панели декоративные алюминиевые с двухцветным анодированием» (п. 2 указанного акта) в количестве 10 093,67 м² на сумму 141 083,27 тыс. рублей², из которых 5 073 м² являлись материалом заказчика.

² 9 528,42 тыс. рублей×12,04 (индивидуальный индекс изменения сметной стоимости)×1,018 (затраты на временные здания и сооружения)×1,02376 (зимнее удорожание)×1,18 (НДС)

Согласно пункту 3.3 договора генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 наличие сертификатов, деклараций соответствия, технических паспортов и (или) других документов, удостоверяющих качество материалов, их соответствие противопожарным, санитарно-гигиеническим нормам является обязательным условием для приемки соответствующих строительно-монтажных работ к выполнению.

Наличие документов, подтверждающих качество материалов, изделий, конструкций и оборудования, предусмотрено пунктом 7.1.3 СП 48.13330.2011 «Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004», утвержденного приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 781.

В результате изучения исполнительной документации установлено следующее:

- в нарушение пункта 3.3 договора генподряда заказчиком приняты и оплачены генподрядчику работы по устройству навесного фасада из алюминиевых коробов (акт о приемке выполненных работ КС-2 от 30.12.2016 № 3.3 на сумму 157 531,22 тыс. рублей) при отсутствии сертификатов качества на листовую алюминий, используемый при изготовлении декоративных панелей, в количестве 3 489,87 м² (48 779,31 тыс. рублей) из 5 020,67 м² поставки генподрядчика, а также монтажные работы элементов светопрозрачных конструкций (акт о приемке выполненных работ КС-2 от 31.10.2016 № 2.9 на сумму 112 843,72 тыс. рублей) при отсутствии сертификатов качества на «лист плоский с полимерным покрытием размером 2 × 1,25 м, тип покрытия: полиэстер 25 мкм, толщиной 0,7 мм» в количестве 3 645,324 м² (4 294,23 тыс. рублей);

- в нарушение пункта 9.3 договора генподряда у заказчика отсутствуют сертификаты качества на листовую алюминий, используемый при изготовлении декоративных панелей для облицовки фасада, в количестве 5 073,0 м² (70 907,35 тыс. рублей) поставки заказчика.

Кроме того, согласно акту осмотра товарно-материальных ценностей после демонтажа от 20.07.2016 № 1-СПК-1 подлежит утилизации путем вывоза в пункт приема черных и цветных металлов демонтированный материал в объеме 7 351,90 кг алюминия и 11 441,86 кг стали. Материал, подлежащий утилизации, или денежные средства, полученные от сдачи его в пункт приема черных и цветных металлов, АО «Наш дом – Приморье» в проверяемом периоде не поступали.

Также в ходе изучения исполнительной документации установлено, что к акту осмотра товарно-материальных ценностей после демонтажа от 20.08.2016 приложен приемосдаточный акт от 25.08.2016 № 000260. Данный акт подтверждает сдачу в пункт приема цветных металлов (ООО «Ника-ДВ») 8 470,00 кг алюминия и получение ООО «РСК КФК» 508,20 тыс. рублей. Денежные средства от сдачи алюминия в металлолом в размере 508,20 тыс. рублей АО «Наш дом – Приморье» не поступали.

3. Электрические измерения демонтированных кабелей

В октябре 2016 года заказчиком – АО «Наш дом – Приморье» и техническим заказчиком – КППК «Приморкрайстрой» приняты от генерального подрядчика – КППК «Приморкрайстрой» по акту о приемке выполненных работ КС-2 от 31.10.2016 № 2.14д (справка о стоимости выполненных работ и затрат КС-3 от 31.10.2016 № 2д) работы по демонтажу системы электроснабжения. В составе акта о приемке выполненных работ приняты работы по измерению сопротивления изоляции и замерам полного сопротивления цепи «фаза-ноль» демонтированных кабелей.

Основными нормативными документами, регламентирующими организацию, объемы и нормы испытаний электрооборудования и аппаратов электроустановок потребителей, являются Правила устройства электроустановок, утвержденные приказом Минэнерго России от 08.07.2002 № 204 (далее – ПУЭ) и Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденные приказом Минэнерго России от 13.01.2003 № 6 (далее – ПТЭЭП).

Пунктом 1.8.1 ПУЭ установлено, что испытания и измерения в электроустановках проводятся перед приемкой их в эксплуатацию.

Согласно пункту 28.1 Приложения 3 ПТЭЭП измерение сопротивления изоляции кабельных линий производится при капитальном, текущем ремонте и межремонтных испытаниях.

Замеры полного сопротивления петли «фаза – ноль» также производятся при капитальном, текущем ремонте и межремонтных испытаниях, что определено пунктом 28.4 Приложения 3 ПТЭЭП.

Суть процесса проверки сопротивления петли «фаза-ноль» заключается в определении тока короткого замыкания на отдельно взятой линии сети и сопоставлении этого параметра с установленным на той же линии автоматическим устройством защиты. Если перефразировать, то измерение призвано выявить, верно ли подобраны автоматические выключатели (установленные на линии) по токовременным характеристикам.

Учитывая вышеизложенное, технический заказчик – КППК «Приморкрайстрой» и заказчик – АО «Наш дом – Приморье» неправомерно приняли в состав работ по демонтажу системы электроснабжения работы по измерению сопротивления изоляции и замерам полного сопротивления цепи «фаза-ноль» демонтированных кабелей в сумме 11 777,56 тыс. рублей.

Кроме того, стоимость работ по демонтажу системы электроснабжения определена неверно вследствие применения завышенной величины усредненного коэффициента, без учета условий производства работ, предусмотренного пунктом 3.2.1 Указаний по применению федеральных единичных расценок на монтаж оборудования (ФЕРм-2001) МДС 81-37.2004, введенных в действие Постановлением Госстроя Российской Федерации от 09.08.2002 № 105.

4. Возмещение затрат на восстановление разукомплектованных электрических щитов

В октябре 2016 года заказчиком – АО «Наш дом – Приморье» приняты и оплачены генподрядчику – КППК «Приморкрайстрой» работы по восстановлению электрических шкафов (ГРЩ1, ГРЩ2, РЩСХ, РЩСК, ЩБП-1, ЩБП-2, ЩБП-3, ЩБП-4) на сумму 9 834,43 тыс. рублей (акт о приемке выполненных работ КС-2 от 31.10.2016 № 2.20, справка о стоимости выполненных работ и затрат КС-3 от 31.10.2016 № 2).

Как следует из пояснений АО «Наш дом - Приморье» необходимость выполнения восстановительных работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией, вызвана тем, что смонтированные и собранные электрические щиты разграблены неустановленными лицами, часть деталей украдена.

По факту разукомплектования силовых установок ГРЩ1 и ГРЩ2 АО «Наш дом – Приморье» письмом от 27.08.2015 № 999 обратилось в отдел полиции № 1 УМВД России по г. Владивосток. С заявлением о разукомплектовании щитов РЩСК, РЩСХ, ЩБП1, ЩБП2, ЩБП3, ЩБП4 АО «Наш дом – Приморье» в полицию не обращалось.

Отдел полиции № 1 УМВД России по г. Владивосток письмом от 29.12.2016 № 17/37-1192 сообщил АО «Наш дом – Приморье» об отказе в возбуждении уголовного дела по данному факту.

В соответствии с условиями договора генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 (пункт 12.1) подрядчик – КППК «Приморкрайстрой» обязан обеспечить надлежащую охрану строительной площадки и пропускной режим на стройплощадку. Кроме того пунктом 12.3 договора генподряда предусмотрена полная ответственность подрядчика за охрану объекта, в том числе всего имущества, материалов, оборудования, строительной техники с начала работ и вплоть до передачи объекта заказчику.

Поскольку согласно статье 714 Гражданского кодекса Российской Федерации, подрядчик несет ответственность за несохранность предоставленных заказчиком материалов, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного имущества, оказавшегося во владении подрядчика в связи с исполнением договора подряда, то АО «Наш дом – Приморье» незаконно возместило подрядной организации КППК «Приморкрайстрой» затраты по восстановлению электрических щитов в сумме 9 834,43 тыс. рублей.

5. Усиленная охрана объекта

Пунктом 6.1.16 договора генподряда подрядчик обязан нести расходы по содержанию объекта до даты сдачи объекта заказчику, а именно по охране и уборке строительной площадки.

В соответствии с пунктом 4 раздела III приложения 6 «Методических указаний по определению величины накладных расходов в строительстве» МДС 81-33.2004, введенных в действие постановлением Госстроя России от 12.01.2004 № 6, расходы на содержание пожарной и сторожевой охраны, в

том числе расходы на оплату вневедомственной охраны, предоставляемой органами внутренних дел, пожарной охраны, осуществляемой органами внутренних дел, а также охраны, предоставляемой в порядке оказания услуг другими организациями, включены в состав накладных расходов производителей работ.

Таким образом, заказчик возмещает подрядной организации расходы на охрану объекта в процессе приемки выполненных строительно-монтажных работ по объекту.

Письмом от 13.08.2008 № 20070-СМ/08 Минрегион России сообщает, что согласно пункту 3.2.11 Методических рекомендаций по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации, утвержденных протоколом Межведомственной комиссии по подрядным торгам при Госстрое Российской Федерации от 05.10.1999 № 12, подрядная организация по согласованию с заказчиком имеет право включать при необходимости затраты по усиленной охране объектов специализированными охранными организациями МВД России и частными предприятиями, имеющими право на осуществление охранной деятельности, в перечень прочих работ и затрат, учитываемых при составлении сметной документации.

Данные затраты учитываются в сводном сметном расчете в главе 9 «Прочие работы и затраты».

Пунктом 4.71. МДС 81-35.2004 установлено, что сводный сметный расчет стоимости строительства рассматривается как документ, определяющий сметный лимит средств, необходимых для полного завершения строительства всех объектов, предусмотренных проектом. Утвержденный в установленном порядке сводный сметный расчет стоимости строительства служит основанием для определения лимита капитальных вложений и открытия финансирования строительства.

Сводным сметным расчетом стоимости строительства, получившим положительное заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости от 19.04.2017 регистрационный № 25-1-1-0019-17 и утвержденным приказом генерального директора АО «Наш дом – Приморье» от 04.05.2017 № 010/1ОД, затраты на усиленную охрану Объекта не предусмотрены.

Тем не менее, дополнительным соглашением от 13.05.2016 № 10 к договору генподряда заказчик принимает на себя обязательства компенсировать подрядчику понесенные затраты за услуги усиленной охраны объекта с 14.11.2014 до завершения строительства. В соответствии с пунктом 5.1.19 договора генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 (в редакции дополнительного соглашения от 13.05.2016 № 10) сумма затрат по усиленной охране объекта, возмещаемых заказчиком подрядчику, за период с 14.11.2014 по 30.04.2016 составляет 17 583,97 тыс. рублей, в том числе:

5 301,50 тыс. рублей – расходы ООО «Стройэнергорезерв» за период с 14.11.2014 по 23.03.2015;

12 282,47 тыс. рублей – расходы КППК «Приморкрайстрой» за период с 25.03.2015 до 30.04.2016.

Письмом от 22.03.2018 № 274 АО «Наш дом – Приморье» сообщило Контрольно-счетной палате Приморского края о том, что договоры на осуществление усиленной охраны строящихся объектов, заключенные ООО «Стройэнергорезерв» с 14.11.2014 по 23.03.2015, а также документы, подтверждающие фактическое выполнение работ отсутствуют.

Пунктом 5 Расчета стоимости услуг усиленной охраны объекта, являющегося приложением 2 к дополнительному соглашению от 13.05.2016 № 10 к договору генподряда от 16.04.2014 № 63/2014, предусмотрено удержание затрат на охрану в пределах сумм, предусмотренных в составе накладных расходов, в процессе приемки от генподрядчика выполненных работ по объекту, что не выполнялось при приемке и оплате выполненных строительно-монтажных работ в проверяемом периоде.

В 2016 году АО «Наш дом – Приморье» заключило договор от 22.01.2016 № 01/16 с АО «Торнадо» на оказание услуг по физической охране четырех объектов (в редакции дополнительного соглашения от 20.07.2017 № 4):

- объект незавершенного строительства – многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный г. Владивосток»;

- объект незавершенного строительства – многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная Набережная, 6 г. Владивосток»;

- территория склада по адресу: г. Владивосток, ул. Березовая, д. 34;

- «офис» по адресу: г. Владивосток, ул. Уборевича, д.17А.

Таким образом, заказчик самостоятельно несет затраты по физической охране объекта. В то же время договором генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 (в редакции дополнительного соглашения от 13.05.2016 № 10) предусмотрена компенсация расходов подрядчика по усиленной охране объекта до завершения работ по строительству объекта. Кроме того, подрядчик получает средства на оплату расходов по сторожевой охране в составе накладных расходов.

2.5.4. В 2014-2015 годах трижды проводилось обследование технического состояния кровли блока А гостиничного комплекса в районе Корабельной Набережной:

1. В период с мая по июль 2014 года ООО «Владинжиниринг» по заданию КППК «Приморкрайстрой» обследовало техническое состояние кровли. По результатам обследования составлен акт выявления дефектов кровли гостиничного комплекса от 07.08.2014, где указаны следующие замечания по кровле блока А:

- фактические уклоны кровли менее 1 % и не соответствует проектным;
- отклонения поверхности основания под гидроизоляционный ковер вдоль уклона кровли составляют более 10 мм;

- в выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы, стяжка выполнена «буграми», с перепадами по высоте 15-20 мм, на поверхности стяжки имеются вылегания армирующей сетки со следами коррозии;

- полимерная мембрана Пластфоил U оголена и в течение длительного времени подвергается разрушающему воздействию ультрафиолета;

- наличие влаги между слоями утеплителя;

- защитный слой гравия сдвинут в кучу вместе с геотекстилем и мусором;

- значительные следы протечек внутри ограждаемого помещения в переходе от блока А к блоку Б.

По состоянию на декабрь 2014 года работы по устранению дефектов кровли, выявленных ООО «Владинжиниринг», не выполнены.

2. В период ноябрь-декабрь 2014 года филиал ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» ДальНИИС (далее – ДальНИИС) по заданию АО «Наш дом – Приморье» провел техническое обследование эксплуатируемой кровли блока А на предмет качества выполненных работ и на соответствие требованиям проектной документации.

В результате проведенных работ по комплексному обследованию кровли блока А установлено:

- отступления от нормативно-технической документации;

- конструкция кровли выполнена не в полном объеме;

- на участках кровли отсутствует защитный слой;

- не предусмотренный проектом слой из цементно-песчаного раствора выполнен некачественно;

- фактические уклоны кровли составляют менее 1%;

- в осях 1-7: состояние кровли является удовлетворительным, не обеспечен организованный сброс воды на нижележащие уровни, дефекты защитного слоя кровли.

По результатам обследования ДальНИИС выдал АО «Наш дом – Приморье» рекомендации по устранению в зимний период выявленных дефектов кровли блока А в осях 1-12, где указал что выявленные дефекты и повреждения являются критическими (значительными), носят устранимый характер и должны быть ликвидированы. Все выявленные дефекты и повреждения развиваются интенсивно, что в будущем приведет к ухудшению технического состояния кровли в процессе эксплуатации.

Основные мероприятия, рекомендованные в отношении:

всех эксплуатируемых частей кровли блока А: демонтировать существующую конструкцию кровли и произвести устройство новой конструкции покрытия кровли с расположением и количеством слоев согласно проектной документации и данным рекомендациям;

неэксплуатируемых частей кровли блока А: произвести устройство организованного отвода воды с помощью водосточной системы и устранить дефекты защитного слоя кровли.

Рекомендованные ДальНИИС мероприятия в зимний период 2015 года не выполнены.

3. В апреле-мае 2015 года НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации» по заданию КППК «Приморкрайстрой» провело обследование технического состояния крыши и кровельного покрытия блока А и по результатам обследования составило экспертное заключение № 047/2-15-доп, где указало:

«На момент обследования работы по устройству крыши не закончены и дополнительно начаты работы по устройству технологического канала по существующей кровле. В результате обследования крыши блока А на многих участках крыши выявлены значительные дефекты, связанные с некачественным выполнением работ и отклонением от проекта. Выявлены многочисленные протечки на нижние этажи. Конструкции кровли в районе прохода технологического канала находятся в неудовлетворительном состоянии. Дефекты существенно влияют на эксплуатационную надежность и срок службы конструктивных элементов кровли. Не принятие мер по устранению выявленных дефектов приведет к разрушению отделки и порче мебели и оборудования».

Работы по устройству кровли блока А начаты только 03.07.2015 и окончены 05.09.2015, что подтверждается актами освидетельствования скрытых работ. Работы приняты по акту о приемке выполненных работ от 29.07.2016 № 1.1.

АО «Наш дом – Приморье» и КППК «Приморкрайстрой» не приняли своевременных мер по устранению дефектов кровли блока А, выявленных в ходе обследования и отмеченных в акте выявления дефектов кровли строительного объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6» от 07.08.2014, составленном ООО «Владинжиниринг», и заключениях по результатам технического обследования кровли блока А, составленных ДальНИИС, что в итоге привело к протечке кровли и порче внутренней отделки, что подтверждается актом обследования внутренней отделки помещений блока А на строящемся объекте в районе ул. Корабельная набережная от 31.08.2015 № 060/2-15, составленным НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации».

В акте указано: *«Выявленные дефекты и повреждения внутренней отделки помещений произошли вследствие длительного попадания атмосферных осадков через крышу и фасад здания, что привело к затоплению помещений, подтоплению смежных этажей. В результате действия воды на внутреннюю отделку, пришли в негодность декоративные потолки, выполненные из ГКЛ, финишная окраска акриловой краской потолка и стен, обшивка стен и перегородок ГКЛ, обои, декоративные панели из шпона, зеркала, покрытия пола из щитового паркета и коврового покрытия. Продолжение строительно-монтажных работ при существующем состоянии конструкций невозможно. Для продолжения*

строительно-монтажных работ необходимо произвести демонтаж поврежденных материалов».

В период 2014-2015 года дважды проводилось обследование технического состояния кровли блока В гостиничного комплекса в районе Корабельной Набережной:

1. С мая по июль 2014 года ООО «Владинжиниринг» по заданию КППК «Приморкрайстрой» провело обследование технического состояния кровли блока В. По результатам обследования составлен акт выявления дефектов кровли гостиничного комплекса от 07.08.2014, где указаны следующие замечания:

- фактические уклоны кровли менее 1 % и не соответствуют проектным;

- между слоями утеплителя находится влага;

- между гидроизоляцией и утеплителем присутствует прослойка воды;

- значительные следы протечек и лужи внутри ограждаемого помещения;

- в выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы;

- полимерная мембрана Пластфоил У оголена и в течение длительного подвергается разрушающему воздействию ультрафиолета, отвод воды не обеспечивается;

- во время сильных осадков уровень воды поднимается в замкнутом пространстве «бассейна» кровли и вода переливается через бетонные парапеты лестничных шахт под поверхностью навесного фасада;

- значительные следы протечек внутри ограждаемого помещения.

2. В апреле-мае 2015 по заданию КППК «Приморкрайстрой» года НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации» проведено обследование технического состояния крыши и кровельного покрытия блока В. В экспертном заключении № 049/2-15-доп, составленном по результатам обследования, указано:

«В результате обследования кровли блока В (стилобатной части здания и террас) на многих участках выявлены дефекты, работы по устройству кровли выполнены не качественно, с отступлением от проектной документации, которые существенно влияют на эксплуатационную надежность и срок службы ее конструктивных элементов в связи с многочисленными протечками атмосферных осадков через конструкцию кровли во внутренние помещения здания и во внутренние слои навесного вентилируемого фасада. Выявлены многочисленные протечки кровли на нижележащие этажи».

АО «Наш дом – Приморье» и КППК «Приморкрайстрой» с момента получения акта выявления дефектов кровли строительного объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6» от 07.08.2014, составленного ООО «Владинжиниринг», до апреля 2015 года не принимали меры по устранению

протечек кровли блока В, так как на момент обследования кровли НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации» работы по устранению протечек кровли не начинались, что подтверждается экспертным заключением от 10.06.2015 № 049/2-15.

Работы по устройству кровли блока В начаты 15.07.2015 и окончены 07.08.2015, что подтверждается актами освидетельствования скрытых работ. Работы приняты на основании акта о приемке выполненных работ от 29.07.2016 № 1.1.

Не принятие своевременных мер в итоге привело к затоплению помещений и повреждению внутренней отделки, что подтверждается актами обследования внутренней отделки помещений блока В на отм. +0,000 и +6,900 строящегося объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 в г. Владивостоке» от 20.08.2015 № 048/2-15-доп и от 31.08.2015 № 056/2-15, составленными НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации».

В акте обследования внутренней отделки помещений блока В на отм. +0,000 от 20.08.2015 № 056/2-15 указано следующее: *«В ходе обследования выявлены многочисленные дефекты и повреждения обшивки стен листами ГКЛ и ГВЛ по металлокаркасу в виде прогибов плоскости, зыбкого крепления, трещин, сколов в листах, следы длительного увлажнения материалов, биологических повреждений. Листы обшивки слабо закреплены к каркасу, имеют отклонения от плоскости до 35 мм на 2,0 м, зазоры на стыках листов до 5,0 мм. Увлажнение и биологические поражения ГКЛ, сколы и трещины на листах ГКЛ. Несоблюдение перевязки швов листов ГКЛ, несоблюдение шага крепления шурупами. Выявлена коррозия металлокаркаса, деформация металлокаркаса.*

Выявленные повреждения произошли вследствие нарушения требований нормативной документации при проведении отделочных работ, отступлений от проектных решений и длительного попадания атмосферных осадков через крышу здания, что привело к затоплению обследуемых помещений».

В акте обследования внутренней отделки помещений блока В на отм. +6,900 от 31.08.2015 № 056/2-15 указано следующее: *«В ходе обследования выявлены многочисленные дефекты и повреждения окраски стен и потолков, сколы краски, биологические повреждения. Выявленные дефекты и повреждения произошли вследствие залития помещений атмосферными осадками, механических воздействий при прокладке сетей и коммуникаций».*

2.5.5. Технический надзор

Функции технического заказчика на объекте в период с 14.04.2014 по 06.12.2017 осуществлялись в рамках исполнения договора от 14.04.2014 № 62/2014. Договор заключен АО «Наш дом – Приморье» с КППК «Приморкрайстрой».

В соответствии с пунктом 1.1 договора заказчик передает, а технический заказчик принимает выполнение функций технического заказчика, определенные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 28.11.2011 № 337-ФЗ.

К договору заключено 11 дополнительных соглашений, изменяющих неоднократно стоимость услуг и порядок оплаты, срок действия договора, права и обязанности сторон.

Срок действия договора, установленный пунктом 7.1 договора первоначально до 31.12.2014, продлевался пять раз. В соответствии с дополнительным соглашением от 25.05.2017 № 11 срок действия договора продлен до 31.12.2017.

Максимальная стоимость услуг в соответствии с пунктом 3.1 первоначальной редакции договора составляла 14 900,00 тыс. рублей. В ходе исполнения договора максимальная стоимость услуг технического заказчика увеличивалась пять раз и в редакции дополнительного соглашения от 30.08.2016 № 8 составила 38 498,86 тыс. рублей.

01.09.2016 АО «Наш дом – Приморье», КППК «Приморкрайстрой» и Федеральное автономное учреждение «РосКапСтрой» (далее – ФАУ «РосКапСтрой») заключили трехсторонний договор № 01/01-ДП16 об уступке части прав и перевода части долга по договору № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика.

В соответствии с условиями договора от 01.09.2016 № 01/01-ДП16 КППК «Приморкрайстрой» передает ФАУ «РосКапСтрой» часть обязанностей и ответственность, связанных с осуществлением контрольных функций за выполнением обязательств, предусмотренных в договорах на выполнение инженерных изысканий, подготовке проектной документации, на выполнение подрядных работ по строительству объекта, поставку материальных ресурсов, оборудования и выполнение иных работ и услуг, необходимых для проектирования и строительства объекта, сроками выполнения строительно-монтажных работ и сроками устранения недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ. Кроме того ФАУ «РосКапСтрой» принимает на себя обязанности по организации и координации работы по подготовке проектной и рабочей документации, а также по представлению заказчику предложений об увеличении или сокращении объема капитальных вложений в строительство объекта.

В пункте 6 договора от 01.09.2016 № 01/01-ДП16 ФАУ «РосКапСтрой» подтверждает наличие у него необходимых разрешений и допусков, необходимых для выполнения работ по договору от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика.

Свидетельство о допуске ФАУ «РосКапСтрой» к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, предусмотренное частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 372), не представлено.

Дополнительным соглашением от 01.11.2016 № 9 к договору от 14.04.2014 № 62/2014 из обязанностей КППК «Приморкрайстрой» исключаются функции, в части не переданной ФАУ «РосКапСтрой» по договору уступки прав и перевода долга, а также оставшиеся функции, предусмотренные договором от 14.04.2016 № 62/2014, за исключением одной: осуществление контроля за стоимостью строительно-монтажных работ, стоимостью оборудования и материалов, применяемых при строительстве (пункт 2.1.22).

Дополнительным соглашением от 10.04.2017 № 10 к договору от 14.04.2014 № 62/2014, употребляемый в договоре термин «Технический заказчик» в отношении ФАУ «РосКапСтрой», заменяется на «Координатор корректировки проектно-сметной документации и строительства» (далее – Координатор) и в соответствии с пунктом 2 договора Координатор принимает на себя функцию координации работ по завершению строительства объекта капитального строительства. Кроме того, дополнительным соглашением предусмотрена обязанность Координатора по подготовке ежемесячно графика оказания услуг на выполнение функций контроля с указанием видов работ, по которым осуществляется контроль с ежемесячной отметкой в разделе 4 журнала работ с подписью ответственного лица Координатора.

В общих журналах работ за период с 01.09.2016 по 31.08.2017 раздел 4 «Сведения о строительном контроле застройщика или заказчика в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства» не содержит отметок Координатора о проделанной работе.

Пунктом 9 дополнительного соглашения определена максимальная стоимость услуг Координатора в сумме 12 707,49 тыс. рублей. Максимальная стоимость услуг по договору составляет 22 792,14 тыс. рублей. Указано также, что стоимость услуг Координатора и в целом договора является твердой. Обоснование стоимости работ по договору отсутствует.

Несмотря на то, что в дополнительном соглашении имеется указание на то, что стоимость услуг по договору является твердой, дополнительным соглашением от 25.05.2017 № 11 к договору от 14.04.2014 № 62/2014 максимальная стоимость услуг по договору увеличена до 30 416,63 тыс. рублей, а максимальная стоимость услуг Координатора – до 20 331,98 тыс. рублей. Обоснование стоимости работ по договору отсутствует.

06.12.2017 АО «Наш дом – Приморье» и ФАУ «РосКапСтрой» подписано соглашение о расторжении договора от 14.04.2014 № 62/2014 на оказание функций технического заказчика на Объекте. Согласно соглашению последним днем выполнения обязательств Координатора является 31.08.2017.

Сводным сметным расчетом стоимости строительства объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке», получившим положительное заключение государственной экспертизы о достоверности

определения сметной стоимости от 19.04.2017 регистрационный № 25-1-1-0019-17 и утвержденным приказом генерального директора АО «Наш дом – Приморье» от 04.05.2017 № 010/1ОД, затраты на осуществление строительного контроля предусмотрены в размере 1,09 % от стоимости строительно-монтажных работ.

В проверяемом периоде АО «Наш дом – Приморье» произвел оплату услуг технического заказчика по договору от 14.04.2014 № 62/2014 в сумме 22 675,90 тыс. рублей, что составило 3,4 % от стоимости принятых за аналогичный период строительно-монтажных работ (674 838,93 тыс. рублей), в том числе:

7 426,92 тыс. рублей (1,1 %) – КППК «Приморкрайстрой» за услуги технического заказчика;

15 248,98 тыс. рублей (2,3 %) – ФАУ «РосКапСтрой» за услуги координатора корректировки проектно-сметной документации и строительства.

В подтверждение выполненных работ ФАУ «РосКапСтрой» представлено 12 отчетов о выполнении функций технического заказчика, предусмотренных пунктом 3 дополнительного соглашения от 10.04.2017 № 10. В отчетах содержится констатация фактов срыва сроков строительства от 70 дней (отчет от 09.11.2016) до 200 дней (отчет от 29.08.2017), о недостаточном количестве рабочих на объекте. Кроме того, в отчетах приводятся предложения об увеличении количества специалистов рабочих специальностей до минимума 4168 человек (отчет за март 2017 года), до 2 526 человек (отчет от 05.05.2017), об организации работ в три смены (отчет от 06.07.2017), об ускорении работы по приемке выставленных КС-2, КС-3 (отчет от 05.05.2017, от 06.07.2017). В отчете от 29.08.2017 отмечено, что на объекте исполнительная дисциплина находится на крайне низком уровне. Принимаемые совместные решения систематически не исполняются. Устанавливаемые оперативные сроки выполнения работ срываются и постоянно переносятся.

В отчете за май 2017 года (дата составления отчета отсутствует) указано, что по результатам совещания, состоявшегося 25.05.2017 под руководством первого заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Л.О. Ставицкого, принято решение о вводе объекта в полном объеме в срок не позднее 31.03.2018.

Приказом генерального директора АО «Наш дом – Приморье» С.М. Запорожца от 25.10.2016 № 32П обязанности по осуществлению строительного и технического контроля за объектом строительства возложены на сотрудников АО «Наш дом - Приморье», назначенных приказом.

2.5.6. Авторский надзор

Необходимость осуществления авторского надзора устанавливается федеральным законодательством или законами и иными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Частью 3 статьи 8 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» обязательное проведение авторского надзора предусмотрено при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, техническом перевооружении, консервации и ликвидации опасного производственного объекта.

В соответствии с пунктом 7.4 СП 48.13330.2011 «Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004», утвержденного приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 781, авторский надзор проектировщика осуществляется при строительстве опасных производственных объектов, а также особо опасных технически сложных и уникальных объектов.

Согласно руководящей в области сметного ценообразования в строительстве «Методике определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» МДС 81-35.2004, утвержденной постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1 (далее – МДС 81-35.2004), лимит средств на проведение авторского надзора, установленного федеральным законодательством или иными правовыми актами, предусматривается в главе 12 «Проектные и изыскательские работы» сводного сметного расчета стоимости строительства в размере до 0,2 % от итога глав 1-9.

В иных случаях застройщик (технический заказчик) по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, что предусмотрено статьей 53 Градостроительного кодекса РФ. В этом случае, размер средств, направленных на осуществление авторского надзора, включаются в смету на содержание заказчика с отнесением затрат к главе 10 «Содержание службы заказчика – застройщика (технического надзора) строящегося предприятия» сводного сметного расчета, о чем разъясняется в письме Минрегиона России от 04.02.2011 № 2317-ИП/08.

В письмах от 30.12.2008 № 35911-СМ/08, от 07.04.2010 № 13136-ИП/08 Минрегион России разъясняет, что размер затрат на проведение авторского надзора не должен превышать лимита, предусмотренного в сводном сметном расчете стоимости строительства.

Сводным сметным расчетом стоимости строительства, получившим положительное заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости от 19.04.2017 регистрационный № 25-1-1-0019-17 и утвержденным приказом генерального директора АО «Наш дом – Приморье» от 04.05.2017 № 010/1ОД, затраты на проведение авторского надзора не предусмотрены.

Тем не менее, в проверяемом периоде АО «Наш дом – Приморье» заключен договор от 09.06.2017 № 2017-06/09 с ООО «Архитектон» на осуществление авторского надзора за строительством объекта капитального

строительства «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке».

В соответствии с пунктом 2.1. цена договора составляет 9 596,81 тыс. рублей.

По условиям договора цена работ определяется из расчета 0,2 % от стоимости работ, учтенной главами 1 - 9 сводного сметного расчета стоимости строительства Объекта, получившего положительное заключение государственной экспертизы КГАУ «Примгосэкспертиза» от 19.04.2017 № 25-1-1-0019-17.

Стоимость работ, учтенная главами 1 - 9 сводного сметного расчета стоимости строительства составляет 4 066 446,58 тыс. рублей. Исходя из этого, стоимость работ по авторскому надзору должна составлять 8 132,89 тыс. рублей³.

Таким образом, цена договора на осуществление авторского надзора завышена на сумму 1 463,92 тыс. рублей⁴.

В обязанности исполнителя, в соответствии с разделом 6 договора, входит осуществление проверок соответствия выполненных работ проектной и рабочей документации, фиксация обнаруженных отступлений, определение способов их устранения с внесением соответствующих записей в журнал авторского надзора. Кроме того обязанностью исполнителя является его участие в составлении актов освидетельствования работ, скрывааемых последующими работами и конструкциями.

Пунктом 4.2. договора определена дата начала оказания услуг – с момента заключения договора, т.е. с 09.06.2017. При этом стоимость работ, от которой ведется расчет стоимости услуг авторского надзора, учитывает часть строительно-монтажных работ, выполненных ранее даты заключения договора на осуществление авторского надзора (наружные леса, кровля, светопрозрачные конструкции, устройство фасада, утепление цокольной части здания и фундаментов, наращивание парапетов) и в силу этого факта не освидетельствована представителями авторского надзора. Таким образом, цена договора завышена и подлежит корректировке.

Пунктом 6.1.3. договора установлена обязанность исполнителя о подготовке и направлении заказчику ежемесячных отчетов.

В ответ на запрос Контрольно-счетной палаты от 06.03.2018 № 01-27/02-01/177 письмом от 15.03.2018 № 241 АО «Наш дом – Приморье» пояснило, что до настоящего времени ежемесячные отчеты от ООО «Архитектон» не представлены. Кроме того, АО «Наш дом – Приморье» сообщило о произведенной корректировке цены договора на осуществление авторского надзора и направлении Обществом письма ООО «Архитектон» с

³ 4 066 446,58 тыс. рублей (стоимость работ по объекту по итогу глав 1 – 9 сводного сметного расчета) * 0,2 % (установленный норматив затрат на осуществление авторского надзора)

⁴ 9 596,81 тыс. рублей (цена, определенная договором) – 8 132,89 тыс. рублей (цена работ, рассчитанная от итога глав 1 – 9 сводного сметного расчета с учетом установленного норматива затрат)

предложением подписать дополнительное соглашение к договору, уточняющее стоимость работ и порядок расчетов за выполненные работы.

2.5.7. Приобретение оборудования

11.10.2016 в единой информационной системе АО «Наш дом – Приморье» размещено извещение о проведении закупки № 31604191442 на приобретение оборудования Cisco и сертификатов на расширенную техническую гарантию производителя оборудования.

Протоколом № 1 заседания комиссии по проведению закупки для нужд АО «Наш дом – Приморье» принято решение о заключении договора поставки с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) – ООО «Инфорком» на основании пункта 5 статьи 12.3. главы 12 «Положения о закупке товаров, работ, услуг для нужд АО «Наш дом – Приморье», поскольку существует срочная потребность в товарах и применение иных способов закупок повлечет за собой значительные дополнительные расходы.

Договор поставки от 10.10.2016 № ИНФ-ТЛК16093001 заключен с ООО «Инфорком» на сумму 45 391,76 тыс. рублей.

Платежным поручением от 12.10.2016 № 1270 АО «Наш дом – Приморье» оплачен аванс в сумме 31 774,23 тыс. рублей (70 % от цены договора). Товар поставлен 09.12.2016. Платежным поручением от 13.01.2017 № 14 произведен окончательный расчет в сумме 13 617,53 тыс. рублей.

В рамках договора приобретено оборудование и гарантийные контракты, указанные в таблице.

Таблица

| № п/п | Наименование | Кол-во | Стоимость, тыс. рублей |
|--------------|--|--------------|------------------------|
| 1 | Модуль 10BASE-SR X-2 Module | 7 | 561,95 |
| 2 | Антенны Air –ANT2524DW-R | 64 | 86,74 |
| 3 | Точка доступа Aironet 2700e | 19 | 789,06 |
| 4 | Точка доступа Aironet 2700i | 291 | 12 822,34 |
| 5 | SSD-диск | 3 | 96,58 |
| 6 | Межсетевой экран Cisco ASA 5515 | 3 | 603,00 |
| 7 | Блок питания Cisco Cat6500 | 4 | 804,80 |
| 8 | Коммутатор catalyst 2960RX | 1 | 96,38 |
| 9 | Комплект WS-3650-24-TS-E | 1 | 336,01 |
| 10 | Комплект WS-3750X-48PF-L | 5 | 3 566,29 |
| 11 | Аппаратная платформа | 1 | 965,57 |
| 12 | Гарантийный контракт SMARTNet для оборудования | 457 | 21 818,69 |
| 13 | Подписка на обновление SWSS Upgrades | 490 | 2 844,35 |
| Итого | | 1 346 | 45 391,76 |

Документами, представленным АО «Наш дом – Приморье», подтверждается срочная потребность только в следующих товарах: комплект WS-C3650-24TS-E стоимостью 336,01 тыс. рублей и комплект WS-C3750X-48PF-L в кол-ве 5 штук общей стоимостью 3 566,29 тыс. рублей, так как вышеперечисленное оборудование снимается с продажи с 30.10.2016. Заключение гарантийных контрактов по данному типу оборудования возможно и после 30.10.2016.

По остальному оборудованию и гарантийным контрактам на сумму 41 489,43 тыс. рублей длительный срок поставки товара (12 недель с момента

поступления предоплаты), предусмотренный договором поставки от 10.10.2016 № ИНФ-ТЛК16093001 с ООО «Инфорком», свидетельствует об отсутствии срочной потребности в товарах.

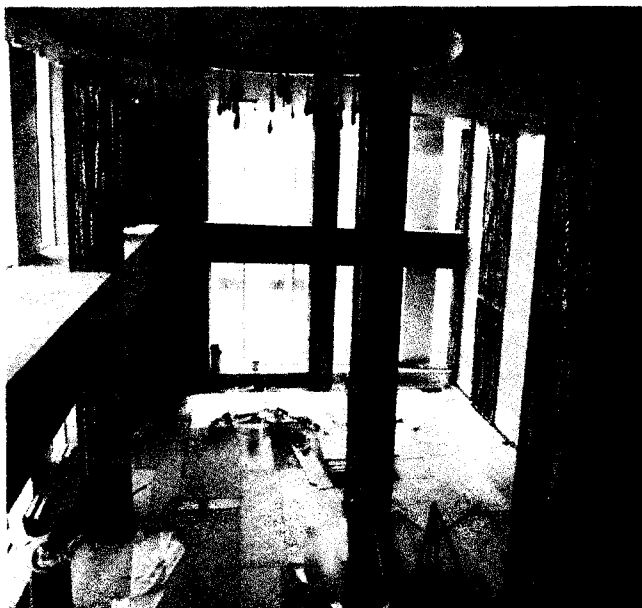
Учитывая вышеизложенное, решение о выборе способа определения поставщика – прямая закупка (у единственного поставщика, подрядчика, исполнителя) в отношении оборудования и гарантийных контрактов на сумму 41 489,43 тыс. рублей принято с нарушением пункта 5 статьи 12.3. главы 12 «Положения о закупке товаров, работ, услуг для нужд АО «Наш дом – Приморье».

2.5.8. Сравнение фотографий, сделанных Контрольно-счетной палатой Приморского края в период проведения контрольных мероприятий в сентябре - ноябре 2013 года и в январе - марте 2018 года.

Блок А свадебный зал

2013 год

2018 год



Блок Б ресторан

2013 год

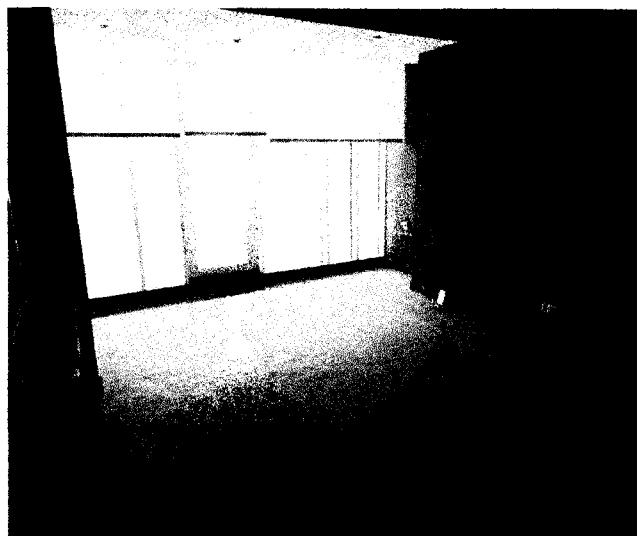
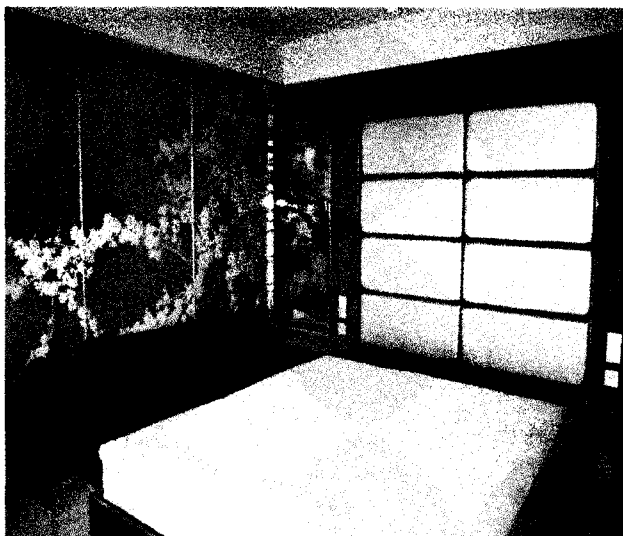
2018 год



Блок Б пилотный номер

2013 год

2018 год



Прилегающая территория

2013 год

2018 год



2.6. Инвентаризация ТМЦ

В 2016 году Контрольно-счетной палатой Приморского края проводилось контрольное мероприятие «Проверка расходования бюджетных средств, выделенных из краевого бюджета АО «Наш дом – Приморье» для строительства многофункциональных гостиничных комплексов класса 5 звезд курортного типа в районе м. Бурный и делового типа в районе д. 6 по ул. Корабельная Набережная в г. Владивостоке в 2014-2015 годах и истекшем периоде 2016 года», по итогам которого в адрес АО «Наш дом – Приморье» направлено представление от 24.08.2016 № 01-17/713.

В ответ на представление письмом от 11.10.2016 № 1637 АО «Наш дом – Приморье» сообщило, что *«в настоящее время проводится инвентаризация товарно-материальных ценностей, приобретенных для наполнения обеих гостиниц, ведется работа по определению возможности их использования для наполнения гостиниц, в том числе по определению ущерба, причиненного товарам, связанного с ненадлежащими условиями хранения. Ориентировочный срок завершения инвентаризации 01.12.2016»*.

В марте 2018 года инвентаризация товарно-материальных ценностей не окончена.

Письмом от 19.03.2018 № 256 АО «Наш дом – Приморье» сообщило, что товарно-материальные ценности, приобретенные для оснащения, ввода в эксплуатацию, передачу в управление оператору многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) курортного типа в районе м. Бурный в г. Владивосток и делового типа в районе ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивосток хранятся на следующих складах, площадках, объектах:

1) склад ответственного хранения ООО «Движение ДВ» (договор хранения от 04.04.2016 № 01-04/16) расположен по адресу: г. Владивосток, ул. Заречная, 47. На складе хранятся мебель, посуда, одежда, постельные принадлежности, предметы интерьера, ковры, ковровые покрытия, бытовая техника, кухонное оборудование, прачечная, электротехническая продукция, световое оборудование, люстры, сантехническое оборудование, системы интерактивного гостиничного телевидения, светодиодная продукция, инструменты, оборудование водоподготовки бассейна, тренажеры, оборудование для выявления диверсионно-террористических средств. Инвентаризация товаров до настоящего времени не окончена;

2) склад ООО «Восток Инжиниринг Системс» (договор субаренды от 10.02.2017 № 01) расположен по адресу: г. Владивосток, ул. Березовая, 34. На складе хранятся:

- сантехническое оборудование, холодильное оборудование, электротехническая продукция, световое оборудование, вентиляционное оборудование, расходные материалы, отделочные материалы, кабельная продукция в количестве 130 798 единиц на сумму 136 044,19 тыс. рублей;

- световое оборудование, расходные материалы, кабельная продукция, электротехническая продукция, сантехническое оборудование в количестве 287 270 единиц на сумму 36 336,98 тыс. рублей;

- обнаруженный и переданный в оценку отделочный материал в количестве 1 408 единиц;

3) склад м. Бурный расположен по адресу: г. Владивосток, ул. Набережная, 13. На складе хранятся:

- электротехническая продукция, световое оборудование, светодиодная продукция, сантехническое оборудование, расходные материалы, кабельная продукция в количестве 271 849 единиц на сумму 188 011,10 тыс. рублей;

- предметы интерьера, мебель в количестве 59 единиц на сумму 2 056,42 тыс. рублей;

- демонтированные расходные материалы и переданные в оценку материалы: для автоматизации систем вентиляции, для системы водоснабжения в количестве 3 790 единиц;

4) склад МЦ 04 Стройплощадка ул. Корабельная Набережная, 6 расположен по адресу: г. Владивосток, ул. Набережная, 13. На складе хранятся демонтированные материалы: кабельная продукция, отделочные материалы, мебель, элементы кровли, двери, фасадные изделия, сантехническое оборудование, элементы системы вентиляции в количестве 29 130 единиц.

В 2018 году в ходе контрольного мероприятия установлено, что в г. Кармелава (Литва) расположен склад хранения товаров, арендуемый ООО «Торговый дом Вектор». На данном складе хранятся товары, которые частично оплачены (31 450,77 тыс. рублей), но не поставлены в адрес АО «Наш дом – Приморье».

2.7. Анализ состояния расчетов с поставщиками и подрядчиками

2.7.1. Сведения о дебиторской задолженности АО «Наш дом – Приморье» приведены в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| Наименование показателя | На 30.06.2016 | На 31.12.2016 | Изменение за 6 месяцев | На 30.09.2017 | Изменение за 1 год 3 месяца |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=3-2 | 5 | 6=5-3 |
| Авансы, выданные на строительство | 1 641 616,97 | 1 869 457,57 | +227 840,60 | 2 113 170,92 | +471 553,95 |
| Дебиторская задолженность | 2 980 643,51 | 318 574,27 | -2 662 069,24 | 490 490,05 | -2 490 153,46 |
| Итого | 4 622 260,48 | 2 188 031,84 | - 2 434 228,64 | 2 603 660,97 | -2 018 599,51 |

Приведенные данные показывают, что дебиторская задолженность за 1 год 3 месяца уменьшилась на 2 018 599,51 тыс. рублей, или на 33,17 %, и на 30.09.2017 составила 2 603 660,97 тыс. рублей, из них:

авансы, выданные на строительство за 1 год 3 месяца увеличились на 471 553,95 тыс. рублей, или на 28,7 %, и на 30.09.2017 составили 2 113 170,92 тыс. рублей. Основной причиной увеличения размера авансов, выданных на строительство, является выплата авансов КППК «Приморкрайстрой»;

дебиторская задолженность за 1 год 3 месяца уменьшилась на 2 018 599,51 тыс. рублей, или на 83,5 %, и на 30.09.2017 составила 490 490,05 тыс. рублей. Основной причиной уменьшения размера дебиторской задолженности является создание резерва по сомнительным долгам в сумме 2 855 774,18 тыс. рублей.

2.7.2. Авансы, выданные на строительство

Анализ дебиторской задолженности в виде авансов, выданных на строительство согласно данным бухгалтерского учета, представлен в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| Контрагент | На 30.06.2016 | На 31.12.2016 | Изменение за 6 месяцев | На 30.09.2017 | Изменение за 1 год 3 месяца |
|--------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-----------------------------|
| КППК «Приморскрайстрой» | 1 077 597,66 | 1 388 648,22 | +311 050,56 | 1 909 441,54 | +831 843,88 |
| ООО «АйБиЭль-Климат» | 184 511,30 | 184 511,30 | 0,00 | 160 761,06 | -23 750,24 |
| ООО «Вектор» | 27 645,98 | 27 307,17 | -338,81 | 0,00 | -27 645,98 |
| ООО «Конус ЛТД» | 14 668,67 | 14 668,67 | 0,00 | 14 668,67 | 0,00 |
| ООО «Столичный Авангард» | 206 402,25 | 206 402,25 | 0,00 | 0,00 | -206 402,25 |
| ООО «Технострой-М» | 35 560,34 | 35 560,34 | 0,00 | 0,00 | -35 560,34 |
| ООО «Ультима Про Саунд» | 62 492,38 | 0,00 | -62 492,38 | 0,00 | -62 492,38 |
| Прочие | 32 738,39 | 12 359,62 | -20 378,77 | 28 299,65 | -4 438,74 |
| Итого | 1 641 616,97 | 1 869 457,57 | +227 840,60 | 2 113 170,92 | +471 553,95 |

За 1 год 3 месяца авансы, выданные на строительство, увеличились на 471 533,95 тыс. рублей, или на 28,7 %, и на 30.09.2017 составили 2 113 170,92 тыс. рублей, из них по контрагентам:

КППК «Приморскрайстрой» – аванс по договору генерального подряда от 16.04.2014 № 63/2014 на выполнение строительно-монтажных работ по объекту «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке», на 30.09.2017 составляет 1 909 441,54 тыс. рублей (сумма аванса 2 250 470,57 тыс. рублей минус сумма НДС, подлежащая вычету (принятая к вычету), в размере 341 029,03 тыс. рублей). За 1 год 3 месяца сумма аванса увеличилась на 471 553,95 тыс. рублей.

КППК «Приморскрайстрой» был заключен договор субподряда от 06.05.2014 № 2014/05-019 с субподрядной организацией ООО «Стройэнергорезерв» на выполнение строительно-монтажных работ на объекте «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 в г. Владивостоке».

В отношении ООО «Стройэнергорезерв» была введена процедура наблюдения (дело № А56-50277/2015) и КППК «Приморскрайстрой» подано исковое заявление по включению в реестр требований кредиторов должника – ООО «Стройэнергорезерв» в сумме 421 675,6 тыс. рублей (невозвращенный аванс в сумме 328 226,1 тыс. рублей, не возмещены эксплуатационные расходы в сумме 1 999,6 тыс. рублей, не возвращены давальческие материалы и оборудование на сумму 91 449,9 тыс. рублей) в рамках договора субподряда от 06.05.2014 № 2014/05-019.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.07.2016 по делу № А56-50277/2015 КППК «Приморскрайстрой» отказано во включении требования в реестр требований кредиторов должника – ООО «Стройэнергорезерв» в размере 421 675,61 тыс. рублей.

КППК «Приморскрайстрой» подало кассационную жалобу в Верховный суд РФ на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.07.2016 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.04.2017 по делу № А56-50277/2015.

Определением Верховного суда РФ от 11.09.2017 отказано в передаче кассационной жалобы КППК «Приморкрайстрой» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.07.2017 по делу № А56-50277/2015 ООО «Стройэнергорезерв» признан банкротом и в отношении него введено конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

В октябре 2017 года КППК «Приморкрайстрой» обратилось в Арбитражный суд Приморского края с исковым заявлением о взыскании 199 234,98 тыс. рублей с АО «Наш дом – Приморье» в рамках договора генерального подряда от 16.04.2014 № 63/2014. Арбитражный суд Приморского края 21.03.2018 вынес решение по делу № А51-24480/2017 о взыскании с АО «Наш дом – Приморье» в пользу КППК «Приморкрайстрой» 201 117,78 тыс. рублей (196 362,18 тыс. рублей основного долга, 4 555,60 тыс. рублей пеней и 200,00 тыс. рублей государственной пошлины).

ООО «АйБиЭль-Климат» – аванс, выданный на строительство, за 1 год 3 месяца уменьшился на 23 750,24 тыс. рублей за счет принятия выполненных работ и на 30.09.2017 составил 160 761,06 тыс. рублей (сумма аванса 189 173,48 тыс. рублей минус сумма НДС, подлежащая вычету (принятая к вычету), в размере 28 412,42 тыс. рублей). Сумма дебиторской задолженности числится по договору подряда от 25.03.2011 № 25/11 ГП с учетом соглашения об уступке прав требования и переводе долга от 01.02.2012 и соглашения о перемене лиц в обязательстве по договору подряда от 11.06.2014. Предметом договора является выполнение полного комплекса работ по оснащению объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5-звезд) в районе мыса Бурный г. Владивостока» внутренними инженерными системами.

Согласно письму от 19.02.2018, предоставленному АО «Наш дом – Приморье», в отношении ООО «АйБиЭль-Климат» производится сверка и приемка выполненных работ, которая будет закончена до конца 1 квартала 2018 года.

Кроме того 11.06.2014 заключено соглашение о перемене лиц в обязательстве по договору подряда от 25.03.2011 № 25/ГП, согласно которому ООО «АйБиЭль-Инжиниринг» передает ООО «АйБиЭль-Климат» все права и обязанности по договору подряда от 25.03.2011 № 25/ГП. При этом в пункте 1 соглашения оговорено, что ООО «АйБиЭль-Инжиниринг» возвращает ОАО «Наш дом – Приморье» давальческое оборудование и материал, полученный в рамках договора подряда № 25/ГП от 25.03.2011 на сумму 231 102,31 тыс. рублей.

11.03.2015 ООО «АйБиЭль-Инжиниринг» частично возвратило давальческий материал на сумму 884,27 тыс. рублей.

Приказом № 500Д от 18.12.2015 в АО «Наш дом – Приморье» назначена инвентаризация товарно-материальных ценностей, находящихся

на хранении на объекте «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд), расположенный в районе м. Бурный в г. Владивостоке», о чем ООО «АйБиЭль-Инжиниринг» и ООО «АйБиЭль - Климат» извещены письмами от 30.11.2015 № 1467, от 09.12.2015 № 1560.

В результате проведенной инвентаризации давальческих материалов на объекте, выявлена их недостача на сумму 111 764,95 тыс. рублей, а также выявлен давальческий материал на сумму 118 453,09 тыс. рублей, подлежащий возврату АО «Наш дом – Приморье».

ООО «АйБиЭль-Инжиниринг» сменило название на ООО «Стройинжиниринг» и прекратило свою деятельность в связи с реорганизацией в форме присоединения к ООО «Пузико». Письмом от 29.07.2016 № 1247 АО «Наш дом – Приморье» направило ООО «Пузико» инвентаризационную опись от 15.07.2016 № 21, сличительную ведомость от 15.07.2016 № 21, согласно которым выявлена недостача материалов на сумму 111 764,68 тыс. рублей.

В результате инвентаризации товарно-материальных ценностей, расположенных на других складах АО «Наш дом-Приморье», выявлены товарно-материальные ценности, числящиеся как недостача ООО «Пузико». Согласно актам осмотра товарно-материальных ценностей от 03.11.2016, 19.10.2016, реестру товарно-материальных ценностей, выявленных при проведении инвентаризации на складах АО ВП «ЭРА» и ООО «Движение», стоимость найденных ТМЦ, принадлежащих АО «Наш дом - Приморье» и числящихся в качестве недостачи ООО «Пузико» согласно инвентаризационной описи от 15.07.2016 № 21 составляет 8 200,80 тыс. рублей.

Письмом от 15.12.2016 № 2025 АО «Наш дом – Приморье» направило ООО «Пузико» претензию о возврате давальческого материала на сумму 103 564,15 тыс. рублей (с учетом найденных товарно-материальных средств), которая оставлена без удовлетворения.

08.06.2017 АО «Наш дом – Приморье» обратилось в Арбитражный суд Приморского края с исковым заявлением о взыскании 103 564,15 тыс. рублей с ООО «Пузико». Решением Арбитражного суда Приморского края от 18.09.2017 по делу № А51-13918/2017 исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Дебиторская задолженность в размере 103 564,15 тыс. рублей принята к бухгалтерскому учету в декабре 2017 года. Во время проведения контрольного мероприятия дебиторская задолженность в размере 103 564,15 тыс. рублей не взыскана.

ООО «Конус ЛТД» – аванс, выданный на строительство, на 30.09.2017 составил 14 668,7 тыс. рублей.

АО «Наш дом – Приморье» 11.12.2017 обратилось в Арбитражный суд Приморского края с исковым заявлением о взыскании 19 248,49 тыс. рублей с ООО «Конус ЛТД». Определением Арбитражного суда Приморского края от 18.12.2017 по делу № А51-29502/2017 исковое заявление принято к

производству. В период проведения контрольного мероприятия судебное разбирательство не окончено.

2.7.3. Дебиторская задолженность

Сведения о состоянии дебиторской задолженности приведены в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| Наименование контрагента | На 31.12.2016 | На 30.09.2017 | Изменение за 9 мес. |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| Дебиторская задолженность всего | 318 574,27 | 490 490,05 | +171 915,78 |
| <i>из них:</i> | | | |
| ООО «Ж/Д регион» | 6 982,84 | 6 667,47 | -315,37 |
| ООО «Торговый дом «Вектор» | 27 307,17 | 27 307,17 | |
| КППК «Приморкрайстрой» | 6 282,91 | 14 143,21 | +7 861,11 |
| ООО «Ультима Про Саунд» | 62 492,38 | 62 492,38 | |
| ООО «Технострой-М» | 0,00 | 35 560,34 | +35 560,34 |
| ООО «Столичный Авангард» | 0,00 | 206 402,25 | +206 402,25 |

ООО «Ж/Д регион» - дебиторская задолженность по состоянию на 30.09.2017 составляет 6 667,47 тыс. рублей (сумма дебиторской задолженности 7 914,66 тыс. рублей минус сумма НДС, подлежащая вычету (принятая к вычету), в размере 1 247,19 тыс. рублей).

АО «Наш дом – Приморье» обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском о взыскании 9 874,90 тыс. рублей с ООО «Ж/Д регион». Определением Арбитражного суда Приморского края от 22.07.2016 по делу № А51-16468/2016 исковое заявление принято к производству. Определением Арбитражного суда Приморского края от 13.12.2017 по делу № А51-16468/2016 производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной строительно-технической экспертизы.

Кроме того, Арбитражный суд Приморского края 31.07.2017 вынес решение по делу № А51-15617/2016 о взыскании с ООО «Ж/Д регион» в пользу АО «Наш дом – Приморье» 756,37 тыс. рублей неосновательного обогащения и 307,60 тыс. рублей процентов за пользование чужими денежными средствами.

ООО «Ультима Про Саунд» – дебиторская задолженность по состоянию на 30.09.2017 составляет 62 492,38 тыс. рублей (сумма дебиторской задолженности 73 7741,01 тыс. рублей минус сумма НДС, подлежащая вычету (принятая к вычету), в размере 6 243,94 тыс. рублей).

Арбитражный суд Приморского края 20.09.2017 вынес решение по делу № А51-13028/2017 о взыскании с ООО «Ультима Про Саунд» в пользу АО «Наш дом – Приморье» 41 652,25 тыс. рублей, в том числе 37 865,68 тыс. рублей неосновательного обогащения и 3 786,57 тыс. рублей неустойки, а также 200,00 тыс. рублей расходов на уплату государственной пошлины.

Арбитражный суд Приморского края 20.09.2017 вынес решение по делу № А51-13102/2017 о взыскании с ООО «Ультима Про Саунд» в пользу АО «Наш дом – Приморье» 39 462,87 тыс. рублей, в том числе 35 875,33 тыс.

рублей неосновательного обогащения и 3 587,53 тыс. рублей неустойки, а также 200,00 тыс. рублей расходов на уплату государственной пошлины.

В период проведения контрольного мероприятия дебиторская задолженность не взыскана.

КППК «Приморскрайстрой» – дебиторская задолженность за возмещение коммунальных расходов по объекту «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке» в рамках исполнения договора генерального подряда от 16.04.2014 № 63/2014 по состоянию на 30.09.2017 составляет 14 143,21 тыс. рублей.

АО «Наш дом – Приморье» в феврале 2018 года обратилось в Арбитражный суд Приморского края о взыскании с КППК «Приморскрайстрой» задолженности в сумме 15 451,92 тыс. рублей.

АО "Технострой-М" – дебиторская задолженность по состоянию на 30.09.2017 составляет 35 560,34 (сумма дебиторской задолженности 41 804,28 тыс. рублей минус сумма НДС, подлежащая вычету (принятая к вычету), в сумме 6 243,94 тыс. рублей).

Арбитражный суд Приморского края 01.09.2017 принял решение по делу № А51-16360/2017 о взыскании с АО «Технострой-М» 517,84 тыс. рублей в пользу АО «Наш дом – Приморье».

Также АО «Наш дом – Приморье» 06.07.2017 подал в Арбитражный суд Приморского края исковое заявление о взыскании с АО «Технострой-М» 51 567,72 тыс. рублей. Определением Арбитражного суда Приморского края от 14.08.2017 по делу № А51-16485/2017 исковое заявление принято к производству.

В рамках настоящего дела АО «Технострой-М» обратилось в Арбитражный суд Приморского края с встречным иском к АО «Наш дом – Приморье» о взыскании 71 526,39 тыс. рублей, в том числе убытков по договору генерального подряда от 17.02.2012 № 22/2012-ГП в сумме 58 444,25 тыс. рублей и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 13 082,14 тыс. рублей. Определением Арбитражного суда Приморского края от 01.02.2018 по делу № А51-16485/2017 производство по делу приостановлено до получения заключения судебной экспертизы о рыночной стоимости временного строительного городка, расположенного в районе м. Бурный в г. Владивостоке в составе бытовых модулей, предметов внутренней обстановки.

ООО «Торговый дом «Вектор» – дебиторская задолженность по состоянию на 30.09.2017 составила 27 307,17 тыс. рублей (сумма дебиторской задолженности 31 450,77 тыс. рублей минус сумма НДС, подлежащая вычету (принятая к вычету), в размере 4 143,60 тыс. рублей).

29.05.2017 в адрес ООО «Торговый дом «Вектор» направлены уведомления о расторжении договоров поставки от 20.12.2011 № 15/ТДВ-11 и № 16/ТДВ-11.

Согласно письменному пояснению АО «Наш дом – Приморье»:

«На настоящий момент в производстве Арбитражного суда г. Москвы находится гражданское дело № А40-57016/2017 по иску ООО «Торговый дом «Вектор» к АО «Наш дом – Приморье» о взыскании денежных средств в рамках договоров поставки. Для урегулирования сложившихся споров сторонами проведены многочисленные переговоры, а также совместная командировка в Литву к месту хранения Товаров для их визуального осмотра. Был составлен протокол с предварительными договоренностями Сторон по итогам осмотра товаров».

В рамках командировки в г. Кармелава (Литва) и посещения склада хранения ЗАО «Aviacijos paslaugu centras» сотрудниками АО «Наш дом – Приморье» и представителями по доверенности ООО «Торговый дом «Вектор» произведен осмотр товара, замеры и фотофиксация, а также осмотрены условия хранения товара. В рамках осмотра мебели и прочего инвентаря был составлен акт осмотра товарно-материальных ценностей. По итогам проверки был составлен протокол рабочего совещания от 06.12.2017. В протоколе рабочего совещания прописано следующее:

«2. Заслушали представителя собственника UAB «Aviacijos paslaugu centras» о намерении обратиться за защитой нарушенных прав в суд к ООО «ТД Вектор» и взыскании задолженности за услуги хранения товара и о принудительной продаже товара, находящегося на хранении, или его утилизации в соответствии с законодательством Литвы в случае неуплаты услуг хранения. Несмотря на то, что стоимость хранения и складских услуг, существенно повысилась за последние 5 лет, UAB «Aviacijos paslaugu centras» выставляет счета на оплату ООО «ТД Вектор» по тарифам 2012 года.

3. Заслушали Хлебникова А.А. (представитель ООО «Торговый дом «Вектор») о необходимости оплаты стоимости услуг хранения товара, который был приобретен для АО «Наш дом – Приморье», но частично не оплачен в объеме, необходимом для осуществления поставки. Часть товара оплачена на сумму, достаточную для осуществления поставки по договору, но не поставлена ввиду незначительного объема и соответственно увеличения расходов на транспортировку.

Стороны рассмотрели возможность поставки ООО «Торговый дом «Вектор» в адрес АО «Наш дом – Приморье» товара в объеме целесообразным с точки зрения расходов транспортировку, а именно:

- товара, оплаченного на сумму, достаточную для осуществления поставки по договору;

- товара, находящегося на складе в г. Кармелава, Литва, сумма аванса за который может быть увеличена по согласованию Сторон за счет зачета денежных средств, ранее перечисленных по иным спецификациям, по которым осуществление поставки не представляются возможным.

ООО «Торговый дом «Вектор» выразило готовность рассмотреть возможность осуществления оплаты услуг хранения поставленного товара по факту его приемки в г. Владивостоке и подтверждения объемов хранения

и в случае принятия положительного решения направить в адрес АО «Наш дом – Приморье» проект соответствующего соглашения, а АО «Наш дом – Приморье» выразило готовность рассмотреть направленный в его адрес проект соглашения».

По информации АО «Наш дом – Приморье» переговоры с целью урегулирования ситуации продолжаются и по этой причине в настоящий момент обращение в суд с требованием о взыскании дебиторской задолженности АО «Наш дом – Приморье» считает нецелесообразным.

В период контрольного мероприятия дебиторская задолженность не погашена.

ООО «Столичный Авангард» – по состоянию на 30.09.2017 дебиторская задолженность по договору от 21.12.2011 № 30-10-11 (предмет договора – работы по проектированию (выполнение рабочих чертежей), с использованием своих материалов, встраиваемых элементов и оборудования, выполнение отделочных работ на объекте «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе мыса Бурный г. Владивостока») и договору от 09.06.2012 № 09-06/2012 (предмет договора – поставка материалов, встраиваемых элементов и оборудования на объект «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа класса 5 звезд, находящемся по адресу: г. Владивосток, ул. Корабельная набережная, д. 10») составила 206 402,2 тыс. рублей (сумма аванса 238 527,2 тыс. рублей минус сумма НДС, подлежащая вычету (принятая к вычету), в размере 32 126,0 тыс. рублей).

По договору от 09.06.2012 № 09-06/12 задолженность ООО «Столичный Авангард» перед АО «Наш дом – Приморье» составляет 30 450,54 тыс. рублей. Согласно пояснениям АО «Наш дом – Приморье» в настоящее время ведется подготовка к расторжению договора, включающая в себя сбор документов, их анализ, расчет заявляемых требований, составление уведомления о расторжении договора.

По договору от 21.12.2011 № 30-12/11 задолженность ООО «Столичный Авангард» составляет 208 076,66 тыс. рублей.

АО «Наш дом – Приморье» 29.09.2017 направило в адрес ООО «Столичный Авангард» уведомление о расторжении договора, требований претензионного характера о возврате полученных от заказчика денежных средств составляющих 201 149,05 тыс. рублей, а также 6 927,60 тыс. рублей, перечисленных АО «Наш дом – Приморье», в качестве оплаты счетов на оплату проживания командированных работников ООО «Столичный Авангард». Также АО «Наш дом – Приморье» потребовал у ООО «Столичный Авангард» возвратить давальческие материалы на сумму 215 838,05 тыс. рублей.

В ответ на требования АО «Наш дом – Приморье» ООО «Столичный Авангард» письмом от 02.12.2017 № 2017/115 сообщил:

«Заказчиком был перечислен аванс в размере 486 765,55 тыс. рублей.

Во исполнение условий договора Подрядчик:

- выполнил работы на общую сумму 30 105,72 тыс. рублей (подписаны акты выполненных работ);

- произвел поставку материалов на сумму 248 583,18 тыс. рублей;

- произвел поставку материалов на сумму 105 136,32 тыс. рублей (подтверждается транспортными накладными). Данный товар находится на объекте «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе м. Бурный г. Владивостока» (далее – Объект), но в связи отсутствием у Заказчика возможности проводить работы (в т.ч. монтажные) на Объекте, не был идентифицирован Заказчиком в полном объеме;

- произвел товар на сумму 96 040,95 тыс. рублей.

На основании перечисленного Заказчиком аванса, Подрядчиком добросовестно были выполнены свои обязанности и с 2015 года Товар на сумму 96 040,95 тыс. рублей изготовлен в полном объеме и находится на хранении у Подрядчика. Подрядчик неоднократно направлял письма в адрес Заказчика о готовности Товара, а также счета на оплату с учетом положений статьи 3.5 Договора.

Денежные средства в размере 6 924,60 тыс. рублей были перечислены заказчиком подрядчику, в связи с проживанием работников Подрядчика в местности Заказчика. Размер расходов был согласован и подтвержден Заказчиком и соответственно было произведено возмещение затрат подрядчика заказчиком, что подтверждается двусторонним подписанием акта возмещения затрат подрядчика на проживание задействованных работников.

Настоящим письмом сообщаем, что давальческий материал, общей стоимостью 215 838,05 тыс. рублей, находится на Объекте, что подтверждается транспортными накладными. Данный товар хранится совместно с вышеуказанным товаром на сумму 105 136,32 тыс. рублей. В связи с временной приостановкой работ из-за отсутствия денежных средств у заказчика, сторонами было принято решение о хранении давальческого материала на Объекте и в соответствии со ст. 2.2.11 договора Заказчик обязан обеспечить охрану Объекта, материалов, встраиваемых элементов и оборудования подрядчика от противоправных посягательств третьих лиц.

Также следует отметить, что 13.10.2014 была проведена рабочая встреча, в рамках которой была установлена компенсация Подрядчику экспортного НДС, а также сторонами было согласовано хранение на Объекте товара, однако до настоящего момента Заказчик компенсацию не произвел и уклоняется от приемки товара, изготовленного специально для заказчика.

Данный товар изготовлен по индивидуальным проектам, в связи с чем не представляет интереса для третьих лиц. Соответственно подрядчик понес расходы, как по производству данного товара, так и по хранению

товара. Данные расходы являются прямыми убытками подрядчика, подлежащими возмещению заказчиком.

В случае расторжения договора заказчик обязан возместить подрядчику:

- изготовленный товар стоимостью 96 040,95 тыс. рублей и принять его;

- экспортный НДС в размере 373 251,28 Евро. В связи с тем, что факт экспорта товаров не состоялся в максимально разрешенные сроки, у подрядчика возникла обязанность оплаты итальянского НДС. Размер НДС в Италии составляет 22 %;

- хранение товара (аренда складского помещения). По состоянию на 01.11.2017 убытки подрядчика по хранению товара составили 568 305 Евро.

- неустойку за просрочку оплаты поставляемых материалов в размере 10 % от цены договора, а именно 1 701 379 Евро.

На основании вышеизложенного поставщик готов произвести взаиморасчеты в полном объеме, передать заказчику изготовленный специально для заказчика товар и подписать соглашение о расторжении договора».

АО «Наш дом – Приморье» направил в адрес ООО «Столичный Авангард» требование о предоставлении заверенных копий подтверждающих документов и указал, что при наличии вышеуказанных документов, АО «Наш дом – Приморье» будет готово к ведению диалога об урегулировании сложившейся ситуации.

Во время проведения контрольного мероприятия ООО «Столичный Авангард» не предоставил заверенные копии документов, а АО «Наш дом – Приморье» с требованием о взыскании дебиторской задолженности не обращался.

Списанная дебиторская задолженность

В 2016 году в связи с истечением срока давности списана дебиторская задолженность в сумме 26 632,73 тыс. рублей, в том числе 21 586,72 тыс. рублей по МУПВ «Дороги Владивостока», где АО «Наш дом – Приморье» выступал плательщиком по трехстороннему договору от 18.05.2012 № 53-У на капитальный ремонт линейного объекта – участка автомобильной дороги к многофункциональному гостиничному комплексу курортного типа (5 звезд) в районе мыса Бурный в г. Владивостоке.

29.01.2016 АО «Наш дом – Приморье» обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском к МУПВ «Дороги Владивостока», МУПВ «Управление капитального строительства и инвестиций» о применении к договору № 53-у от 12.05.2012 последствий недействительности ничтожной сделки и взыскании с МУПВ «Дороги Владивостока» в пользу АО «Наш дом – Приморье» 21 593,10 тыс. рублей.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 27.06.2016 по делу № А51-1593/2016 в иске АО «Наш дом – Приморье» отказано в связи с тем, что согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса РФ истек срок

исковой давности по взысканию данной дебиторской задолженности в судебном порядке.

Постановлениями Пятого Арбитражного апелляционного суда от 20.09.2016 по делу № А51-1593/2016 и Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.11.2016 по делу № Ф03-5649/2016 решение Арбитражного суда Приморского края от 27.06.2016 по делу № А51-1593/2016 оставлено без изменения.

Таким образом, отсутствие должного контроля со стороны руководства АО «Наш дом – Приморье» привело к тому, что дебиторская задолженность в размере 21 586,72 тыс. рублей списана и отнесена на убытки в 2016 году.

2.7.4. Резерв по сомнительным долгам

В декабре 2016 года АО «Наш дом – Приморье» создало резерв по сомнительным долгам в сумме 2 855 774,18 тыс. рублей. Список контрагентов по сомнительным долгам представлен в таблице.

Таблица

| Контрагент | Сумма долга, тыс. рублей |
|------------------------------------|-----------------------------|
| ООО СК «Приморье – Дальний Восток» | 2 649 963,84 |
| ЗАО «РАСКО» | 173 473,54 |
| ООО «Синтекрайз» | 23 699,88 |
| ООО «Стройэнергорезерв» | 5 038,16 |
| Прочие | 3 598,76 |
| Итого | 2 855 774,18 |

ООО СК «Приморье – Дальний Восток» – сумма резерва по сомнительным долгам составляет 2 649 963,84 тыс. рублей.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 22.10.2015 по делу № А51-17181/2014 ООО СК «Приморье – Дальний Восток» признано несостоятельным (банкротом) и открыто конкурсное производство.

Информация о проводимой АО «Наш дом – Приморье» в отношении ООО СК «Приморье – Дальний Восток» претензионно-исковой работе (по состоянию на 31.12.2017) приведена в таблице.

Таблица

| № п/п | Основание долга | Заявленная сумма (тыс. руб.) | Судебные акты | Резолютивная часть |
|-------|--|------------------------------|---|---|
| 1 | возмещение затрат, связанных с проживанием работников ООО СК "Приморье - Дальний Восток", согласно постановления Пятого Арбитражного апелляционного суда от 22.09.2014 по делу № А51-9524/2014 | 22 439,89 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.04.2015 по делу № А51-17181/2014 | включено в третью очередь реестра требований кредиторов основного долга |
| 2 | неисполненные обязательства перед кредитором, возникшие в связи с осуществлением поставки в адрес должника товара по товарной накладной от 24.12.2012 № 290 | 170,86 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.04.2015 по делу № А51-17181/2014 | включено в третью очередь реестра требований кредиторов |

| № п/п | Основание долга | Заявленная сумма (тыс. руб.) | Судебные акты | Резолютивная часть |
|-------|--|------------------------------|---|---|
| 3 | возмещение неосновательного обогащения в рамках договора от 01.12.2011 № 19 ПД (необоснованная приемка МАФов на м. Бурный) | 79 594,65 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 21.05.2015 по делу № А51-17181/2014 | включено в третью очередь реестра требований кредиторов |
| 4 | взыскание неотработанного аванса по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 2 178 140,18 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 28.10.2016 по делу № А51-17181/2014 | включено в третью очередь реестра требований кредиторов |
| 5 | возмещение стоимости поврежденного товара по Договору хранения | 771,17 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.04.2015 по делу № А51-17181/2014 | включено в третью очередь реестра требований кредиторов |
| 6 | возмещение стоимости коммунальных ресурсов по договору от 08.09.2011 № 16 ГП | 15 825,67 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 06.04.2015 по делу № А51-17181/2014 | включено в третью очередь реестра требований кредиторов |
| 7 | взыскание аванса по договору подряда от 01.12.2011 № 19-ПД | 571 813,09 | Окончательный судебный акт не принят | рассматривается Арбитражным судом, производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы |
| 8 | взыскание аванса по договору подряда от 28.07.2011 № 14/2011П | 7 142,93 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 23.03.2016 по делу № А51-17181/2014 | включено в третью очередь реестра требований кредиторов |
| 9 | возврат стоимости давальческих материалов по договору от 08.09.2011 № 16 ГП | 67 400,77 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 28.06.2016 по делу № А51-17181/2014 | включено в третью очередь реестра требований кредиторов |
| 10 | возврат аванса по договору от 23.12.2011 № 117 | 158 017,70 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 06.07.2016 по делу № А51-17181/2014 | включено в третью очередь реестра требований кредиторов |
| 11 | взыскание стоимости некачественных работ по монтажу зеркал по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 1 423,11 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.11.2017 по делу № А51-17181/2014 | включено за реестр требований кредиторов (подлежит удовлетворению за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника) |
| 12 | взыскание стоимости некачественных работ по устройству перегородок по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 6 867,54 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.11.2017 по делу № А51-17181/2014 | |
| 13 | взыскание стоимости некачественных работ по монтажу мраморных покрытий по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 49 185,96 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.11.2017 по делу № А51-17181/2014 | |
| 14 | взыскание стоимости некачественных работ по монтажу мрамора на МГК ГТ в районе КН по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 79 237,30 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.11.2017 по делу № А51-17181/2014 | |
| 15 | взыскание стоимости некачественных работ по монтажу встроенной мебели по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 33 090,69 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.11.2017 по делу № А51-17181/2014 | |
| 16 | взыскание стоимости некачественных работ по устройству фасада из алюминиевых светопрозрачных конструкций Schuco по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 66 470,12 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.11.2017 по делу № А51-17181/2014 | |
| 17 | взыскание убытков, связанных с проведением демонтажных работ | 54 874,13 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 31.10.2017 по делу № А51-17181/2014 | |
| 18 | взыскание стоимости некачественных работ по устройству навесного вентилируемого фасада по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 18 391,94 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.11.2017 по делу № А51-17181/2014 | |
| 19 | взыскание стоимости некачественных работ по монтажу системы вентиляции и кондиционирования по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 1 106,99 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.11.2017 по делу № А51-17181/2014 | |
| 20 | взыскание стоимости некачественных работ по устройству кровли по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 11 672,03 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 03.11.2017 по делу № А51-17181/2014 | |

| № п/п | Основание долга | Заявленная сумма (тыс. руб.) | Судебные акты | Резолютивная часть |
|-------|---|------------------------------|---|---------------------|
| 21 | требование о взыскании стоимости некачественных работ по монтажу системы электроснабжения, электроосвещения, и молниезащиты по договору от 08.09.2011 № 16ГП | 4 074,73 | Определение Арбитражного суда Приморского края от 31.10.2017 по делу № А51-17181/2014 | |
| | Сумма, включенная в реестр | | | 2 855 898,37 |
| | Из них включено в третью очередь реестра требований кредиторов | | | 2 529 503,82 |
| | Включено за реестр требований кредиторов (подлежит удовлетворению за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника) | | | 326 394,54 |
| | Сумма требований, находящихся на рассмотрение в Арбитражном суде | | | 571 813,09 |

ЗАО «Русско-Азиатская строительная компания» - сумма резерва по сомнительным долгам составляет 173 473,54 тыс. рублей по договору генерального подряда от 21.05.2011 № 11-ГП (предмет договора – выполнение строительных, монтажных, пусконаладочных и иных работ, необходимых и достаточных для полного сооружения, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации в течении гарантийного срока объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5-звезд) в районе мыс Бурный г. Владивостока»).

Решением Арбитражного суда Приморского края от 20.12.2013 по делу № А51-14873/2013 ЗАО «Русско-Азиатская строительная компания» признано несостоятельным (банкротом) и открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Приморского края от 28.07.2016 по делу № А51-14873/2013 88985 признано обоснованным требование АО «Наш дом – Приморье» в размере 173 473,54 тыс. рублей основного долга, подлежащее удовлетворению за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества ЗАО «Русско-Азиатская строительная компания».

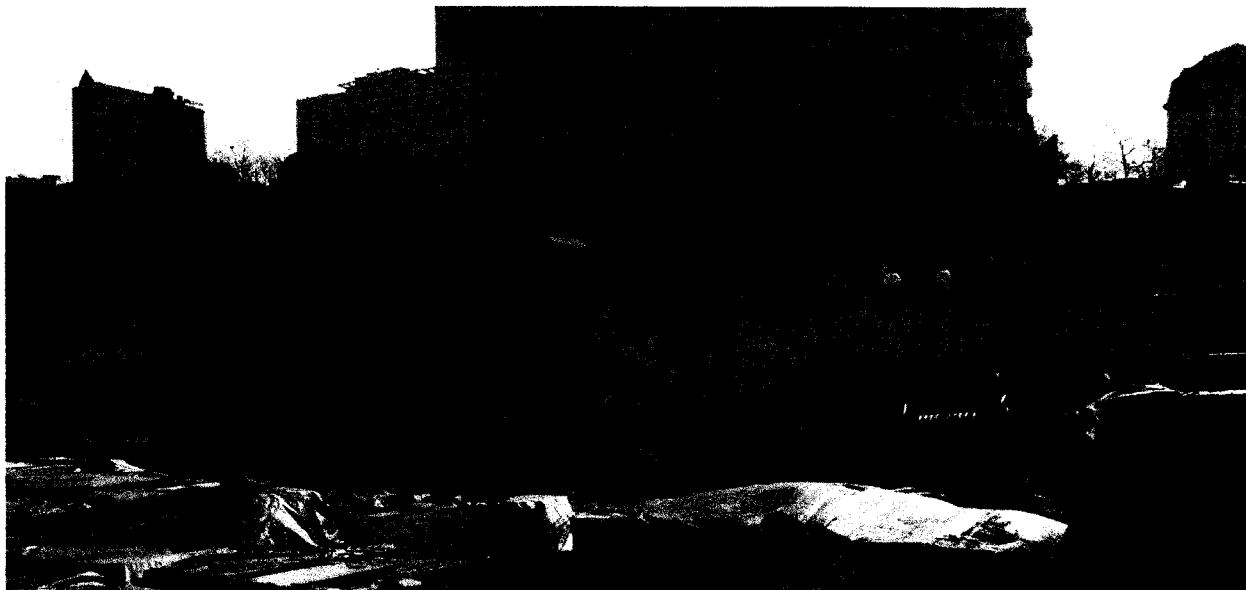
В период проведения контрольного мероприятия задолженность не взыскана.

ООО «Синтекрайз» – сумма резерва по сомнительным долгам составляет 23 699,87 тыс. рублей, из них 6 259,9 тыс. рублей – предоплата по договору на поставку и монтаж контейнерных дизельных электростанций от 08.02.2012 № б/н.

Арбитражный суд Приморского края 11.08.2015 принял решение по делу № А51-9727/2015 о взыскании с ООО «Синтекрайз» 13 318,4 тыс. рублей (6 259,9 тыс. рублей – неосновательное обогащение, 7 058,5 тыс. рублей – неустойка) в пользу АО «Наш дом – Приморье».

Кроме того, в соответствии с вышеуказанным судебным решением ООО «Синтекрайз» обязано в десятидневный срок со дня вступления его в законную силу передать АО «Наш дом – Приморье» две дизельные генераторные установки: Caterpillar 3512B-HD 16100кВа (сер. НОМ. YAZ00455) и Caterpillar 3512B-HD 16100кВа (сер. НОМ. YAZ00465).

В ходе проведенной инвентаризации сотрудниками АО «Наш дом – Приморье» установлено, что на объекте незавершенного строительства «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа в районе м. Бурный» смонтирована дизельная генераторная установка Caterpillar 3512B-HD 16100кВа (сер. НОМ. YAZ00455).



Дизельная генераторная установка (в контейнере) (м. Бурный)

На момент проведения контрольного мероприятия задолженность ООО «Синтекрайз» не взыскана. Дизельная генераторная установка Caterpillar 3512B-HD 16100кВа (сер. НОМ. YAZ00465) не возвращена.

ООО «Стройэнергорезерв» - сумма резерва по сомнительным долгам составляет 5 038,16 тыс. рублей

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.07.2017 по делу № А56-50277/2015 ООО «Стройэнергорезерв» признан банкротом и в отношении него введено конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.01.2018 по делу № А56-50277/2015 в реестр требований кредиторов ООО «Стройэнергорезерв» включено требование АО «Наш дом – Приморье»(третья очередь) на сумму 4 855,14 тыс. рублей, из них: 3 705,09 тыс. рублей основного долга (возмещение эксплуатационных расходов по договору от 01.11.2014 г), и 1 150,05 тыс. рублей пени.

Определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.10.2017 г. требования АО «Наш дом – Приморье» в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Стройэнергорезерв» включена сумма задолженности в размер 1 566,64 тыс. рублей, из них: 1 449,86 тыс. рублей – задолженность по договорам купли-продажи; 116,78 тыс. рублей – пеня.

2.7.5. Кредиторская задолженность

Анализ состояния кредиторской задолженности за 2 полугодие 2016 года – 9 месяцев 2017 годы приведен в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| Наименование показателя | На 30.06.2016 | На 31.12.2016 | Изменение за полгода | На 30.09.2017 | Изменение за 1 год 3 месяца |
|----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=3-2 | 5 | 6=5-3 |
| Заемные средства | 2 104 878,71 | 2 095 497,25 | -9 381,46 | 1 903 920,75 | -200 957,96 |
| Кредиторская задолженность | 1 178 929,40 | 385 017,11 | -793 912,29 | 48 386,88 | -1 130 542,52 |
| Итого | 3 283 808,11 | 2 480 514,36 | -803 293,75 | 1 952 307,63 | -1 331 500,48 |

Приведенные данные показывают, что кредиторская задолженность за 1 год 3 месяца уменьшилась на 1 331 500,48 тыс. рублей, или 40,5 %, и на 30.09.2017 составила 1 952 307,63 тыс. рублей, из них:

заемные средства за 1 год 3 месяца уменьшились на 200 957,96 тыс. рублей, или 9,5 %, и на 30.09.2017 составили 1 903 920,75 тыс. рублей;

кредиторская задолженность за 1 год 3 месяца уменьшилась на 1 130 542,52 тыс. рублей, или на 95,9 %, и на 30.09.2017 составила 48 386,88 тыс. рублей. Уменьшение кредиторской задолженности произошло вследствие погашения задолженности перед департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края после регистрации результатов дополнительной эмиссии ценных бумаг.

Информация о заемных средствах АО «Наш дом – Приморье» приведена в таблице.

Таблица (тыс. рублей)

| Наименование | Договор | | По состоянию на 30.06.2016 | | По состоянию на 31.12.2016 | | По состоянию на 30.09.2017 | |
|-------------------------------|---|--------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | дата, № | сумма | основной долг | % за поль зование кредитом | основной долг | % за поль зование кредитом | основной долг | % за поль зование кредитом |
| ПАО «Сбербанк России» | 28.12.2011 № 700110065 | 1 900 000,00 | 1 898 715,92 | 6 562,50 | 1 898 715,92 | 6 562,50 | 1 898 715,92 | 5 201,96 |
| Банк ВТБ (ПАО) | 25.12.2015 № 252-4104/ 15/47-15-НКЛ | 1 200 000,00 | 187 205,17 | 7 380,69 | 187 205,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ООО «О.Б. Недвижимость» | 03.02.2014 № 03-02/2014 | 154 000,00 | 0,00 | 3 010,46 | 0,00 | 3 010,46 | 0,00 | 0,00 |
| ООО «РСК КФК» | 29.07.2016 № 07/2016-29 | 1 500,00 | 0,33 | 0,00 | 0,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ООО «Владинженер» | 30.03.2015 № У-8 | 12 700,00 | 0,00 | 2,87 | 0,00 | 2,87 | 0,00 | 2,87 |
| КППК «Приморкрайстрой» | 23.06.2016 № 06/2016-2301 | 2 000,00 | 2 000,00 | 0,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Всего: | - | - | 2 087 921,42 | 16 957,29 | 2 085 921,42 | 9 575,83 | 1 898 715,92 | 5 204,83 |

С момента заключения кредитного договора от 28.12.2011 № 700110065 с ПАО «Сбербанк России» по 31.12.2017 сумма начисленных и оплаченных процентов по кредиту составила 1 050 040,50 тыс. рублей.

8. Пояснения и замечания руководителей объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия

В соответствии с частью 2 статьи 10 Закона Приморского края от 04.08.2011 № 795-КЗ «О Контрольно-счетной палате Приморского края» в адрес Контрольно-счетной палаты Приморского края поступили письменные возражения генерального директора АО «Наш дом – Приморье» Р.Н. Макарова (письмо от 12.04.2018 № 393). Письмом от 17.04.2018 № 416 первый заместитель генерального директора АО «Наш дом – Приморье» В.В. Кочубей представил откорректированную информацию на ранее выданные возражения.

Контрольно-счетной палатой Приморского края подготовлено и направлено в адрес АО «Наш дом – Приморье» заключение на пояснения (письмо от 27.04.2018 № 01-27/02-01/392).

9. Выводы

По цели 1

1. АО «Наш дом – Приморье» является непубличным акционерным обществом, осуществляющим свою деятельность в соответствии с Уставом, утвержденным распоряжением департамента имущественных отношений Приморского края от 19.03.2015 № 99-ри. В проверяемом периоде распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 13.12.2017 № 350-ри утверждена новая редакция Устава акционерного общества «Наш дом – Приморье».

Согласно пункту 3.1 Устава АО «Наш дом – Приморье» является коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является развитие гостиничного и туристического бизнеса на территории Приморского края.

2. За период с 2010 года по 2017 год Законами Приморского края о краевом бюджете на соответствующие финансовые годы утвержден объем бюджетных инвестиций на общую сумму 14 300 700,00 тыс. рублей.

3. В 2016-2017 годах бюджетные инвестиции в сумме 3 400 000,00 тыс. рублей предоставлены департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края – органом, уполномоченным на заключение от имени Приморского края договоров об участии Приморского края в собственности АО «Наш дом – Приморье», путем взносов в уставный капитал Общества на приобретение акций.

По сравнению с 2015 годом уставный капитал АО «Наш дом – Приморье» увеличился на 3 400 000,00 тыс. рублей и на 30.09.2017 составил 14 300 700,00 тыс. рублей.

4. На протяжении периода 2013-2017 годов стоимость чистых активов Общества оказывается меньше стоимости уставного капитала и по состоянию на 30.09.2017 составила 11 917 396,00 тыс. рублей, или на 2 383 304,00 тыс. рублей меньше уставного капитала (14 300 700,00 тыс.

рублей), что в соответствии со статьей 35 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» влечет обязанность общества принять одно из следующих решений: об уменьшении уставного капитала общества до величины, не превышающей стоимость его чистых активов или о ликвидации общества.

В нарушение пункта 6 статьи 35 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края, осуществляющим от имени Приморского края права единственного акционера АО «Наш дом – Приморье», не принимались меры в отношении АО «Наш дом – Приморье».

5. По результатам деятельности за 2016 год АО «Наш дом – Приморье» понесло убыток, который составил:

- до налогообложения – 2 951 325,00 тыс. рублей,
- чистый убыток после отражения постоянных налоговых обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств – 2 365 467,00 тыс. рублей.

6. По состоянию на 31.12.2017 АО «Наш дом – Приморье» заключены договоры с поставщиками и подрядчиками на приобретение товаров, работ и услуг, связанных с проектированием, строительством, оснащением гостиничных комплексов на сумму 18 623 738,00 тыс. рублей, по которым произведена оплата в сумме 16 163 617,00 тыс. рублей, выполнено работ (предоставлено услуг, ТМЦ) на сумму 10 103 804,00 тыс. рублей.

Объем финансирования строительства многофункциональных гостиничных комплексов составляет 18 584 591,20 тыс. рублей, в том числе:

- 14 300 700,00 тыс. рублей – бюджетные инвестиции;
- 2 385 175,28 тыс. рублей – возмещенный налог на добавленную стоимость;
- 1 898 715,92 тыс. рублей – кредиты и займы (кредитные средства ПАО «Сбербанк России»).

7. За период с 01.07.2016 по 31.12.2017 расходы АО «Наш дом – Приморье» составили 2 679 375,08 тыс. рублей (за счет бюджетных инвестиций – 2 263 383,79 тыс. рублей; за счет прочих источников – 415 991,29 тыс. рублей), в том числе:

1) расходы на строительство гостиницы по ул. Корабельная Набережная составили 1 699 224,17 тыс. рублей, или 63,4 % от общей суммы расходов;

2) расходы на строительство гостиницы на м. Бурный составили 76 314,08 тыс. рублей, или 2,9 % от общей суммы расходов;

3) прочие расходы составили 903 836,83 тыс. рублей, или 33,7 % от общей суммы расходов, из которых большую часть составили:

- содержание заказчика застройщика – 159 339,65 тыс. рублей (6,0 % от общей суммы расходов),

- обслуживание кредитов и займов – 569 992,86 тыс. рублей, или 21,3 % от общей суммы расходов, из которых большую часть составила оплата процентов по кредитам и займам – 376 214,78 тыс. рублей.

8. Согласно данным бухгалтерской отчетности АО «Наш дом – Приморье» по состоянию на 01.10.2017 на балансе Общества числятся незавершенные капитальные вложения в сумме 8 596 340,77 тыс. рублей. За период 2 полугодие 2016 года - 9 месяцев 2017 года незавершенные капитальные вложения увеличились на 1 080 837,59 тыс. рублей.

9. В соответствии с договором об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Наш дом – Приморье» от 13.03.2017 координация и регулирование деятельности при проектировании, строительстве, оснащении, вводе в эксплуатацию, передаче в управление оператору гостиничных комплексов осуществляется департаментом градостроительства Приморского края.

10. По объекту «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа в районе м. Бурный г. Владивосток»

10.1. Строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный осуществляется на основании разрешения на строительство, выданного департаментом градостроительства Приморского края 12.08.2010 за № RU25304000-26. Срок действия разрешения продлен до 30.12.2018.

10.2. По данным бухгалтерского учета объем капитальных вложений по многофункциональному гостиничному комплексу курортного типа в районе м. Бурный по состоянию на 01.10.2017 составляет 3 807 200,03 тыс. рублей.

10.3. В нарушение части 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация на строительство гостиничного комплекса не утверждена.

Фактически строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный осуществлялось в соответствии с рабочей документацией, разработанной ОАО «ДНИИМФ» с отступлениями от проектной документации, разработанной АОО «РМДжМ Скотланд Лимитед» и получившей положительное заключение государственной экспертизы, выданное отделом государственной экспертизы проектов департамента градостроительства Приморского края 16.09.2010 за № 57/10 (регистрационный № 25-1-4-0192-10).

Откорректированная проектная документация на I этап строительства получила отрицательное заключение государственной экспертизы, на II этап строительства проектная документация не разработана. Сметная стоимость объекта на сегодняшний день не определена.

10.4. В нарушение пункта 3.4.2. договора аренды от 15.10.2012 № 02-Ю-14888 арендатор (АО «Наш дом – Приморье») использует земельный участок с кадастровым номером 25:28:000000:675 (площадью 17885 м²) не в соответствии с разрешенным использованием (специализированные парки, сады, скверы, дендрарии, оранжереи), а для целей, связанных со строительством гостиничного комплекса (устройство проезда для пожарных машин, размещение водозаборных скважин и установки сжиженного газа).

10.5. В нарушение части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса

Российской Федерации АО «Наш дом – Приморье» не обеспечило консервацию объекта и предусмотренную пунктом 7 Правил проведения консервации объекта капитального строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 № 802 «Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства», совместную с подрядчиком инвентаризацию выполненных работ по строительству объекта, с целью зафиксировать фактическое состояние объекта, наличие проектной, сметной, исполнительной документации, конструкций, оборудования, материалов, примененных (смонтированных) на объекте, а также не использованных на объекте и подлежащих хранению (работы на объекте прекращены 04.12.2013).

При этом 15.05.2017 АО «Наш дом – Приморье» в одностороннем порядке расторгло договор генерального подряда с генеральным подрядчиком АО «Технострой-М».

10.6 В нарушение пункта 5 Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, утвержденного приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7, АО «Наш дом – Приморье» не обеспечило передачу в орган государственного строительного надзора общих журналов работ за период с 25.03.2012 по 04.12.2013 (16 штук), ведение которых осуществляла генподрядная организация «Технострой-М», и их регистрацию в соответствии с установленным порядком.

10.7. При визуальном осмотре объекта обнаружены повреждения облицовки фасада, во внутренних помещениях гостиницы – разборка межэтажного перекрытия, отслоение краски декоративных панно. Складирование строительных материалов, оборудования, мебели осуществляется на территории объекта и строительного городка под открытым небом, на этажах и в подвальных помещениях здания гостиничного комплекса.

11. По объекту «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа по ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке»

11.1. По данным бухгалтерского учета объем капитальных вложений по многофункциональному гостиничному комплексу делового типа по ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке по состоянию на 01.10.2017 составляет 4 659 415,80 тыс. рублей.

11.2. Проектно-сметная документация на строительство объекта направлена АО «Наш дом – Приморье» в КГАУ «Примгосэкспертиза» для прохождения государственной экспертизы. Срок проведения государственной экспертизы проектной документации установлен до 22.03.2018, проверки достоверности определения сметной стоимости объекта – до 27.04.2018.

Кроме того, для определения затрат, необходимых для завершения строительства гостиничного комплекса делового типа по ул. Корабельная Набережная, 6 в г. Владивостоке генеральному проектировщику ООО

«Архитектон» поручено выполнение работ по разработке проекта организации работ по приведению Объекта в состояние, пригодное для завершения строительства (достройки), и получение заключения о соответствии указанной сметной документации действующим сметно-нормативным документам Российской Федерации. Заданием на разработку проекта предусмотрено разделение демонтажных и восстановительных работ на:

работы, выполненные с нарушением норм Российской Федерации, технологических требований, требований к качеству работ;

работы, необходимость которых вызвана изменениями в нормативной базе Российской Федерации;

работы, выполненные в связи с соблюдением минимальных рекомендаций (ERMS, DRMS) и выполнением требований гостиничного оператора Hyatt.

Таким образом, до настоящего времени не определена сумма затрат, необходимых для возведения и сдачи в эксплуатацию гостиничного комплекса по ул. Корабельная Набережная, а также стоимость работ выполненных с нарушением норм, технологических требований и требований к качеству работ.

11.3. Строительство гостиничного комплекса по ул. Корабельная Набережная, 6 осуществляется на основании разрешения на строительство, выданного департаментом градостроительства Приморского края 22.09.2010 за № RU25304000-30. Срок действия разрешения продлен до 31.05.2018.

11.4. В проверяемом периоде АО «Наш дом – Приморье» по гостиничному комплексу по ул. Корабельная Набережная, 6 принято строительно-монтажных работ на сумму 674 838,93 тыс. рублей.

11.5. Основной генподрядной организацией, осуществляющей строительство гостиничного комплекса в районе ул. Корабельная Набережная в проверяемом периоде, являлось КППК «Приморкрайстрой», с которой АО «Наш дом – Приморье» заключило договор генподряда от 16.04.2014 № 63/2014.

В ходе исполнения договора генподряда к нему заключено 15 дополнительных соглашений, в результате чего цена договора увеличилась с 700 000,00 тыс. рублей до 6 022 062,57 тыс. рублей, а срок выполнения работ – с «не позднее 45 рабочих дней до 31.12.2014» до 31.05.2018.

При этом в установленный договором генподряда (в редакции дополнительного соглашения от 01.06.2017 № 15) срок до 31.12.2017, строительно-монтажные работы по блоку Б (здание гостиницы) не завершены.

11.6. Дополнительным соглашением от 07.05.2015 № 7 к договору генподряда от 16.04.2014 № 63/2014, заказчик предусмотрел дополнительную оплату подрядчику, либо привлеченной подрядчиком экспертной организации, затрат на осмотр, сортировку, пересчет и определение качества материалов и оборудования заказчика, в то время как по условиям договора

генподряда и вышеуказанного дополнительного соглашения заказчик гарантирует, что количество и качество строительных материалов, оборудования, комплектующих изделий, конструкций и систем, поставляемых им при строительстве объекта, соответствует проектно-сметной документации, государственным стандартам, техническим условиям.

Помимо этого, контроль за качеством применяемых материалов, конструкций и оборудования в соответствии с требованиями проектной документации, строительных норм и правил, государственных стандартов и других нормативных актов Российской Федерации возложен на КППК «Приморкрайстрой» в рамках договора от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика.

11.7. В нарушение части 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 22.07.2008 № 148-ФЗ) АО «Наш дом – Приморье» заключило с КППК «Приморкрайстрой» дополнительные соглашения от 20.07.2015 № 8 и от 01.06.2017 № 15 к договору генподряда от 16.04.2014 № 63/2014, увеличивающие цену договора до 3 196 164,68 тыс. рублей и 6 022 062,57 тыс. рублей соответственно, поскольку согласно свидетельству о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 13.08.2013 № 0183.07-2010-2540139530-С-127, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-127-21122009, выданном Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация «Региональное объединение строителей Приморского края», КППК «Приморкрайстрой» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору составляет до 3 000 000,00 тыс. рублей.

11.8. При выборочной проверке принятых и оплаченных работ по договору генподряда установлено следующее:

11.8.1. в проверяемом периоде АО «Наш дом – Приморье» приняло у КППК «Приморкрайстрой» строительно-монтажных работ на сумму 664 148,91 тыс. рублей.

В нарушение пункта 2.6.4 договора генподряда (в редакции дополнительного соглашения от 01.06.2017 № 15) заказчиком - АО «Наш дом – Приморье» совместно с генеральным подрядчиком - КППК «Приморкрайстрой» корректировка стоимости работ, выполненных подрядчиком и принятых заказчиком на дату подписания дополнительного соглашения в соответствии со сметной документацией, составленной базисно-индексным методом по территориальной сметно-нормативной базе Приморского края 2001 года с пересчетом в уровень цен 4 квартала 2016 года с применением индексов к расценкам по статьям затрат, получившей положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости

строительства от 19.04.2017 № 25-1-1-0019-17 в срок до 01.09.2017 не произведена. На момент завершения контрольного мероприятия корректировка стоимости работ не произведена.

При этом строительно-монтажные работы на общую сумму 501 596,00 тыс. рублей (справки о стоимости выполненных работ КС-3 от 29.07.2016 № 1 на сумму 41 844,90 тыс. рублей, КС-3 от 31.10.2016 № 2 на сумму 305 095,01 тыс. рублей, КС-3 от 30.12.2016 № 3 на сумму 154 656,10 тыс. рублей), а также работы по демонтажу системы электроснабжения на сумму 20 276,08 тыс. рублей (акт о приемке выполненных работ КС-2 от 31.10.2016 № 2.14д) приняты заказчиком к оплате с учетом применения индивидуального индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ к базе ТЕР-2001 - 12,04, не зарегистрированном в Федеральном реестре сметных нормативов, вместо индексов к расценкам, дифференцированным по статьям затрат. В результате чего суммарное завышение стоимости принятых к оплате работ составило 248 867,21 тыс. рублей.

Кроме того, в декабре 2016 года применялся неверный способ исключения стоимости материалов заказчика (давальческих материалов) из актов о приемке выполненных работ (КС-2 от 30.12.2016 № 3.3 на сумму 129 502,67 тыс. рублей, от 30.12.2016 № 3.7 на сумму (минус) 1 876,99 тыс. рублей, от 30.12.2016 № 3.8 на сумму 28 547,86 тыс. рублей), а именно: в составе актов текущая стоимость материалов заказчика учитывалась с применением индивидуального индекса к стоимости строительно-монтажных работ в базе ТЕР-2001 (ред. 2014 г.) – 12,04, а исключалась за итогом акта с применением индекса по статье затрат «Материалы» – 4,96. Вышеуказанный порядок расчетов привел к занижению стоимости исключаемого из акта о приемке выполненных работ материала заказчика и следовательно к завышению стоимости принятых работ на 61 558,58 тыс. рублей;

11.8.2. контроль за стоимостью строительно-монтажных работ, стоимостью оборудования и материалов, применяемых при строительстве в период с 14.04.2014 по 31.12.2017 в рамках договора от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика осуществлял КППК «Приморкрайстрой»;

11.8.3. техническим заказчиком – КППК «Приморкрайстрой» приняты, заказчиком - АО «Наш дом – Приморье» приняты и оплачены генеральному подрядчику – КППК «Приморкрайстрой» фактически невыполненные работы по демонтажу облицовки фасада из алюминиевых коробов на сумму 5 301,01 тыс. рублей;

11.8.4. в нарушение пункта 3.3 договора генподряда заказчиком приняты и оплачены генподрядчику работы по устройству навесного фасада из алюминиевых коробов при отсутствии сертификатов качества на листовую алюминий, используемой при изготовлении декоративных панелей, в количестве 3 489,87 м² (48 779,31 тыс. рублей) из 5 020,67 м² поставки

генподрядчика, а также монтажные работы элементов светопрозрачных конструкций при отсутствии сертификатов качества на «лист плоский с полимерным покрытием размером 2 × 1,25 м, тип покрытия: полиэстер 25 мкм, толщиной 0,7 мм» в количестве 3 645,324 м² (4 294,23 тыс. рублей);

11.8.5. в нарушение пункта 9.3 договора генподряда у заказчика отсутствуют сертификаты качества на листовую алюминий, используемый при изготовлении декоративных панелей для облицовки фасада, в количестве 5 073,0 м² (70 907,35 тыс. рублей) поставки заказчика;

11.8.6. демонтированный материал в объеме 38 993,78 кг алюминия и 11 441,86 кг стали или денежные средства, полученные от сдачи его в металлолом, в проверяемый период в АО «Наш дом - Приморье» не поступали. Денежные средства от сдачи в металлолом демонтированных алюминиевых конструкций весом 8 470,00 кг в сумме 508,20 тыс. рублей (приемосдаточный акт от 25.08.2016 № 000260) АО «Наш дом – Приморье» не поступили;

11.8.7. АО «Наш дом – Приморье» неправомерно приняло и оплатило КППК «Приморкрайстрой» в составе работ по демонтажу системы электроснабжения работы по измерению сопротивления изоляции и замерам полного сопротивления цепи «фаза-ноль» демонтированных кабелей в сумме 11 777,56 тыс. рублей.

Кроме того, стоимость работ по демонтажу системы электроснабжения определена неверно вследствие неправомерного применения усредненного коэффициента, без учета условий производства работ, предусмотренного пунктом 3.2.1 Указаний по применению федеральных единичных расценок на монтаж оборудования (ФЕРм-2001) МДС 81-37.2004, введенных в действие Постановлением Госстроя Российской Федерации от 09.08.2002 № 105;

11.8.8. в нарушение статьи 714 Гражданского кодекса РФ АО «Наш дом – Приморье» незаконно возместило генподрядной организации КППК «Приморкрайстрой» затраты по восстановлению электрических щитов в сумме 9 834,43 тыс. рублей, сохранность которых не обеспечена генподрядчиком;

11.8.9. не принятие заказчиком – АО «Наш дом – Приморье» и генеральным подрядчиком – КППК «Приморкрайстрой» своевременных мер по устранению дефектов кровли Блоков А и В привело к затоплению помещений и повреждению внутренней отделки.

11.9. АО «Наш дом – Приморье» заключило договор от 01.09.2016 № 01/01-ДП16 об уступке части прав и перевода части долга по договору от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика с ФАУ «РосКапСтрой». Свидетельство о допуске ФАУ «РосКапСтрой» к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, предусмотренное частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 372) не представлено. При этом в пункте 6 договора от

01.09.2016 № 01/01-ДП16 ФАУ «РосКапСтрой» подтверждает наличие у него необходимых разрешений и допусков, необходимых для выполнения работ по договору от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика.

11.10. АО «Наш дом – Приморье» произведена оплата работ ФАУ «РосКапСтрой» по договору от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика при отсутствии отметок в общих журналах работ за период с 01.09.2016 по 31.08.2017, предусмотренных пунктом 2.1.16 договора.

11.11. Сводным сметным расчетом стоимости строительства объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке», получившим положительное заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости от 19.04.2017 регистрационный № 25-1-1-0019-17 и утвержденным приказом генерального директора АО «Наш дом – Приморье» от 04.05.2017 № 010/1ОД, затраты на осуществление строительного контроля предусмотрены в размере 1,09 % от стоимости строительно-монтажных работ. В проверяемом периоде АО «Наш дом – Приморье» произвел оплату услуг технического заказчика по договору от 14.04.2014 № 62/2014 в сумме 22 675,90 тыс. рублей, что составило 3,4 % от стоимости принятых строительно-монтажных работ (674 838,93 тыс. рублей), в том числе:

7 426,92 тыс. рублей (1,1 %) – КППК «Приморкрайстрой» за услуги технического заказчика;

15 248,98 тыс. рублей (2,3 %) – ФАУ «РосКапСтрой» за услуги координатора корректировки проектно-сметной документации и строительства.

11.12. Сводным сметным расчетом стоимости строительства объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке», получившим положительное заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости и утвержденным приказом генерального директора АО «Наш дом – Приморье» от 04.05.2017 № 010/1ОД, затраты на проведение авторского надзора по объекту не предусмотрены.

Тем не менее, в проверяемом периоде АО «Наш дом – Приморье» заключен договор от 09.06.2017 № 2017-06/09 с ООО «Архитектон» на осуществление авторского надзора за строительством объекта капитального строительства «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке» на сумму 9 596 813,93 тыс. рублей. При проверке расчета цены договора установлено завышение стоимости работ на сумму 1 463,92 тыс. рублей.

Кроме того, стоимость работ, от которой ведется расчет стоимости услуг авторского надзора, учитывает часть строительно-монтажных работ,

выполненных ранее даты заключения договора на осуществление авторского надзора.

11.13. Сводным сметным расчетом стоимости строительства объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке», получившим положительное заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости от 19.04.2017 регистрационный № 25-1-1-0019-17 и утвержденным приказом генерального директора АО «Наш дом – Приморье» от 04.05.2017 № 010/1ОД, затраты на усиленную охрану объекта не предусмотрены.

Таким образом заказчик самостоятельно несет затраты по физической охране объекта. В то же время договором генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 (в редакции дополнительного соглашения от 13.05.2016 № 10) предусмотрена компенсация расходов подрядчика по усиленной охране объекта до завершения работ по строительству объекта. Кроме того, подрядчик получает средства на оплату расходов по сторожевой охране в составе накладных расходов.

11.14. При заключении договора поставки с ООО «Инфорком» от 10.10.2016 № ИНФ-ТЛК16093001 на сумму 45 391,76 тыс. рублей решение о выборе способа определения поставщика - прямая закупка (у единственного поставщика, подрядчика, исполнителя) в отношении оборудования и гарантийных контрактов на сумму 41 489,43 тыс. рублей принято с нарушением пункта 5 статьи 12.3. главы 12 «Положения о закупке товаров, работ, услуг для нужд АО «Наш дом – Приморье».

11.15. Инвентаризация товарно-материальных ценностей, приобретенных для наполнения обеих гостиниц до настоящего времени не завершена.

11.16. Дебиторская задолженность за 1 год 3 месяца уменьшилась на 2 018 599,51 тыс. рублей, или на 33,17 %, и на 30.09.2017 составила 2 603 660,97 тыс. рублей, из них:

авансы, выданные на строительство, за 1 год 3 месяца увеличились на 471 553,95 тыс. рублей, или на 28,7 %, и на 30.09.2017 составили 2 113 170,92 тыс. рублей. Основной причиной увеличения суммы авансов, выданных на строительство, является выплата авансов КППК «Приморкрайстрой»;

дебиторская задолженность за 1 год 3 месяца уменьшилась на 2 018 599,51 тыс. рублей, или на 83,5 %, и на 30.09.2017 составила 490 490,05 тыс. рублей. Основной причиной уменьшения размера дебиторской задолженности является создание резерва по сомнительным долгам в сумме 2 855 774,18 тыс. рублей.

11.17. В 2016 году в связи с истечением срока давности списана дебиторская задолженность в сумме 26 632,73 тыс. рублей, в том числе 21 586,72 тыс. рублей по МУПВ «Дороги Владивостока». Отсутствие должного контроля со стороны руководства АО «Наш дом - Приморье» за

взысканием с МУПВ «Дороги Владивостока» дебиторской задолженности в сумме 21 586,72 тыс. рублей по трехстороннему договору от 18.05.2012 № 53-У на капитальный ремонт линейного объекта – участка автомобильной дороги к multifunctional гостиничному комплексу курортного типа (5 звезд) в районе мыса Бурный в г. Владивостоке, где АО «Наш дом – Приморье» выступал плательщиком, привело к тому, что дебиторская задолженность в размере 21 586,72 тыс. рублей списана в связи с истечением срока исковой давности и отнесена на убытки в 2016 году.

11.18. В декабре 2016 года АО «Наш дом – Приморье» создало резерв по сомнительным долгам в сумме 2 855 774,18 тыс. рублей, из них 2 649 963,84 тыс. рублей составляет задолженность ООО СК «Приморье – Дальний Восток».

11.19. Кредиторская задолженность за 1 год 3 месяца уменьшилась на 1 331 500,48 тыс. рублей, или 40,5 %, и на 30.09.2017 составила 1 952 307,63 тыс. рублей, из них:

заемные средства за 1 год 3 месяца уменьшились всего на 200 957,96 тыс. рублей, или 9,5 %, и на 30.09.2017 составила 1 903 920,75 тыс. рублей;

кредиторская задолженность за 1 год 3 месяца уменьшилась на 1 130 542,52 тыс. рублей, или на 95,9 %, и на 30.09.2017 составила 48 386,88 тыс. рублей.

С момента заключения кредитного договора от 28.12.2011 № 700110065 с ПАО «Сбербанк России» по 31.12.2017 сумма начисленных и оплаченных процентов по кредиту составила 1 050 040,50 тыс. рублей.

10. Предложения (рекомендации)

10.1. Направить представление АО «Наш дом – Приморье».

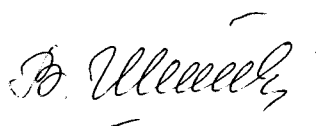
10.2. Отчет о контрольном мероприятии направить в прокуратуру Приморского края, УМВД России по Приморскому краю.

10.3. Направить информационные письма в департамент земельных и имущественных отношений Приморского края, инспекцию регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края.


Приложение:

1. Копия заключения Контрольно-счетной палаты Приморского края от 27.04.2018 на возражения генерального директора АО «Наш дом – Приморье» от 12.04.2018 № 393 на 46 л. в 1 экз.

Руководитель
контрольного мероприятия
аудитор
Контрольно-счетной палаты
Приморского края



В.А. Шитц

УТВЕРЖДАЮ
И.о. председателя
Контрольно-счетной палаты
Приморского края

В.В. Волкова
« 27 » апреля 2018 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Контрольно-счетной палаты Приморского края
на замечания (пояснения) Макарова Р.Н., генерального директора акционерного общества «Наш дом – Приморье»
к акту по результатам контрольного мероприятия «Проверка использования привлеченных средств и бюджетных инвестиций, предоставленных из бюджета Приморского края АО «Наш дом – Приморье» на проектирование, строительство, оснащение, ввод в эксплуатацию, передачу в управление оператору multifunctional guest complexes (class 5 stars) resort type in the district of m. BURNYY g. Vladivostok and business type in the district of Korabelnaya Naberezhnaya, 6 in g. Vladivostok»

| Текст в акте по результатам контрольного мероприятия | Текст замечаний (пояснений) | Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений) |
|---|--|---|
| <p><u>1. Стр. 8 акта контрольного мероприятия</u> В нарушение пункта 6 статьи 35 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края, осуществляющим от имени Приморского края права единственного акционера АО «Наш дом – Приморье», не принимались меры в отношении АО «Наш дом – Приморье» (уменьшение уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов, или ликвидации АО</p> | <p>О мерах, принимаемых общим собранием акционеров АО «Наш дом - Приморье» в связи с несоответствием стоимости чистых активов и уставного капитала Общества (стр. 7-8 акта). Полномочия общего собрания акционеров АО «Наш дом - Приморье» в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Законом Приморского края от 17 мая 2007 года № 68-КЗ «О порядке управления находящимися в государственной собственности Приморского края акциями открытых акционерных обществ и использование специального права на участие</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» носят пояснительный характер.</p> |

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| <p>«Наш дом – Приморье»).</p> | <p>Приморского края в управлении открытыми акционерными обществами («золотой акции»), Положением о департаменте земельных и имущественных отношений Приморского края, утвержденное постановлением Администрации Приморского края от 05.12.2012 года № 374-па осуществляет Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края.</p> <p>Согласно Устава АО «Наш дом - Приморье», утвержденного 13.12.2017 г. распоряжение № 350-ри, зарегистрированного 21.12.2017 г., к компетенции Общего собрания акционеров относится:</p> <p>П.15.1 подп. 12) принятие решения об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций.</p> <p>Согласно п. 34.1. Устава Общества, к компетенции Наблюдательного совета Общества относится:</p> <p>Подп.2) созыв годового и внеочередного общего собрания акционеров,</p> <p>Подп. 3) утверждение повестки дня общего собрания акционеров,</p> <p>Подп. 7) предложение об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций Общества, путем приобретения Обществом части акций Общества в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций Общества.</p> | |
|-------------------------------|---|--|

Согласно ст. 29 Федерального закона «Об акционерных обществах»: решение об уменьшении уставного капитала общества путем уменьшения номинальной стоимости акций общества принимается общим собранием акционеров общества большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров общества, **только по предложению совета директоров (наблюдательного совета) общества.**

П. 37.1 Устава гласит, что Заседание Наблюдательного Совета Общества созывается председателем Наблюдательного Совета по его собственной инициативе, по требованию члена Наблюдательного Совета, ревизионной комиссии (ревизора) или аудитора Общества, генерального директора.

АО «Наш дом - Приморье» неоднократно предоставляло информацию о ситуации с несоответствием стоимости чистых активов уставному капиталу Общества в Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края: письма от 17.01.2017 г. Исх. № 82, от 05.05.2017 г. Исх. № 1045.

В данных письмах АО «Наш дом - Приморье» указывало на нормы законов, а также о практике применения законодательства в вопросе приведения стоимости чистых активов уставному капиталу Общества.

Так, в соответствии с п. 4 ст. 99 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) (в ред. с 01.09.2014) если по окончании второго или каждого последующего финансового года стоимость чистых активов акционерного общества окажется меньше

его уставного капитала, общество в порядке и в срок, которые предусмотрены Законом об акционерных обществах, обязано увеличить стоимость чистых активов до размера уставного капитала либо зарегистрировать в установленном порядке уменьшение уставного капитала. Если стоимость указанных активов общества становится меньше определенного законом минимального размера уставного капитала, общество подлежит ликвидации.

Согласно п. 6 ст. 35 Закона об Акционерных обществах (далее - Закон об АО), если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, в том числе в случае, предусмотренном п. 7 настоящей статьи, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано принять одно из следующих решений:

- 1) об уменьшении уставного капитала общества до величины, не превышающей стоимости его чистых активов;
- 2) о ликвидации общества.

Соответственно, в случае, когда размер чистых активов становится меньше размера уставного капитала (но не менее минимального), общество обязано увеличить стоимость чистых активов до размера уставного капитала либо зарегистрировать в установленном порядке уменьшение уставного капитала в срок не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового

| | | |
|--|--|--|
| | <p>года.</p> <p>Однако, как указано в Информационном письме ФСФР от 27.03.2012 № 12-ДП- 03/12363 «Об увеличении уставного капитала акционерного общества, стоимость чистых активов которого меньше его уставного капитала»: «неисполнение акционерным обществом в установленный срок обязанности по принятию решений, указанных в п. 6 ст.35 Федерального закона «Об акционерных обществах», не блокирует деятельность акционерного общества, не устраняет для него возможность совершать различные сделки и принимать решения, которые могут быть направлены в том числе на привлечение дополнительного финансирования, корректировку структуры баланса и, в конечном итоге, на улучшение соотношения стоимости чистых активов и уставного капитала акционерного общества».</p> <p>Таким образом, сам факт уменьшения стоимости чистых активов Общества по сравнению с уставным капиталом Общества не является безусловным фактором для ликвидации Общества в принудительном порядке. Рассматривая вопрос об уменьшении уставного капитала (ликвидации Общества) АО «Наш дом - Приморье» учитывает следующие обстоятельства:</p> <ul style="list-style-type: none">- приоритетным направлением деятельности АО «Наш дом - Приморье» является строительство многофункциональных гостиничных комплексов на ул. Корабельная Набережная, и на м. Бурный (либо его продажа), в связи с чем ликвидация Общества в связи с уменьшением стоимости чистых активов по сравнению с уставным капиталом в условиях незавершенного строительства многофункциональных гостиничных комплексов | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| | <p>является экономически нецелесообразной, при уменьшении уставного капитала Общества необходимо учитывать риск наступления таких последствий как досрочное исполнение договорных обязательств по требованиям кредиторов. В частности одним из значительных рисков для Общества будет предъявление требования от ПАО «Сбербанк» на досрочный возврат кредитных средств, и в случае его предъявления есть вероятность наступление реальной несостоятельности Общества.</p> <p>Так же следует заметить, что Устав Общества не предоставляет Генеральному директору Общества никаких полномочий по вопросу уменьшения уставного капитала Общества, в соответствие со ст. 38.3 Устава Общества: Генеральный директор организует выполнение решений общего собрания акционеров и Наблюдательного Совета Общества, представляет отчеты об их выполнении.</p> <p>АО «Наш дом - Приморье» готово оказать всестороннюю помощь: акционеру — Департаменту земельных и имущественных отношений Приморского края, Наблюдательному совету Общества, отраслевому органу - Департаменту градостроительства Приморского края в рамках предоставления всех необходимых документов (бухгалтерская отчетность, информация о стоимости чистых активов и др.) для осуществления процедуры уменьшения уставного капитала.</p> | |
| <p>2. Стр. 9 акта контрольного мероприятия Помимо предоставления бюджетных инвестиций Программой государственных гарантий Приморского края на 2017 год (приложение 32 к Закону Приморского края от 23.12.2016 № 52-КЗ «О краевом бюджете</p> | <p>Некорректно указана информация о предоставлении гарантии Приморского края для НДП (стр. 9 акта). В 2017 году была предусмотрена гарантия Приморского края на 1,2 млрд.руб, которой АО «Наш дом — Приморье» не воспользовалось и</p> | <p>Возражения АО «Наш дом — Приморье» не принимаются по следующим основаниям. Программой государственных гарантий Приморского края на 2017 год (приложение 32 к Закону Приморского</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов») предусмотрено предоставление АО «Наш дом – Приморье» государственной гарантии Приморского края в сумме 600 000,00 тыс. рублей по займам, осуществляемым в кредитных организациях, на завершение строительства многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) курортного типа м. Бурный г. Владивостока и делового типа в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке.</p> <p>В 2017 году АО «Наш дом – Приморье» не воспользовалось государственной гарантией.</p> | <p>расторгло договор об ее предоставлении. После чего были внесены изменения в бюджет Приморского края в части исключения предполагаемых 600млн.руб. выплаты по гарантии на 2018г. (передача их Примтеплоэнерго).</p> <p>Таким образом, в бюджете (в текущей редакции) осталась гарантия только 600 млн.руб., предусмотренная на 2019 год.</p> | <p>края от 23.12.2016 № 52-кз (в ред. от 14.12.2017) «О краевом бюджете на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов») предусмотрена государственная гарантия АО «Наш дом – Приморье» по займам, осуществляемым в кредитных организациях на завершение строительства многофункциональных гостиничных комплексов (класс 5 звезд) курортного типа м. Бурный г. Владивостока и делового типа в районе Корабельной Набережной, 6 в г. Владивостоке в сумме 600 000,00 тыс. рублей.</p> <p>В ходе контрольного мероприятия изучался период деятельности АО «Наш дом – Приморье»: 2 полугодие 2016 года – 2017 год. Вопрос предоставления государственных гарантий в 2018 - 2019 годах в программу контрольного мероприятия не входил.</p> <p>Также необходимо отметить, что в возражениях, представленных АО «Наш дом – Приморье», содержится недостоверная информация. Программой государственных гарантий Приморского края в валюте Российской Федерации на плановый период 2018 и 2019 годов (приложение 33 к Закону Приморского края от 23.12.2016 № 52-кз (в ред. от 14.12.2017) «О краевом бюджете на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов») государственные гарантии Приморского края АО «Наш дом – Приморье» не предусмотрены.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| <p>3. Стр. 14 акта контрольного мероприятия В нарушение части 15 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ проектная документация на строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный АО «Наш дом – Приморье» не утверждена.</p> | <p>Об отсутствии утвержденной проектной документации на строительство гостиничного комплекса в районе м. Бурный (стр. 14 акта). 20.12.2012. отделом государственного строительного надзора по Владивостокскому городскому округу составлен Акт проверки №07-622. В акте были представлены замечания к расхождению между проектной документацией и фактически выполненными работами. Кроме того за период строительства были внесены изменения в некоторые нормативные документы по строительству. В этой связи было принято решение о внесении корректировок в существующую проектную документацию. Работы по корректировке проектной документации не были реализованы по причине отсутствия финансирования и по причине приостановки строительства указанного объекта. В этой связи актуальная откорректированная документация не утверждена. Доработка и утверждение проектной документации запланирована на момент возобновления финансирования строительства объекта.</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» носят пояснительный характер.</p> |
| <p>4. Стр. 17 акта контрольного мероприятия В нарушение части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ АО «Наш дом – Приморье» не обеспечил консервацию объекта капитального строительства и, предусмотренную пунктом 7 Правил проведения консервации, совместную с подрядчиком инвентаризацию выполненных работ по строительству объекта.</p> | <p>О необеспечении инвентаризации выполненных работ по строительству гостиничного комплекса в районе м. Бурный (стр. 17 акта) С подрядчиками, выполнявшими работы на объекте, была проведена сверка фактически выполненных работ и работ, принятых по актам о приемке выполненных работ по форме КС-2. Сверка проводилась путем обмера выполненных работ на объекте с участием представителя подрядчика. Проведена сверка работ, выполненных ООО «Амур Машинери энд Сервисис» по договору</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» носят пояснительный характер.</p> |

20.12.2011. Результаты сверки оформлены актом о приемке выполненных работ по форме КС-2. В связи с отказом ООО «Амур Машинери энд Сервисис» предоставить необходимый по договору пакет документов, указанная КС-2 не принята. АО «Наш дом - Приморье» подано исковое заявление в Арбитражный суд Приморского края с требованием о возврате неосвоенного аванса.

Проводится сверка и приемка работ, выполненных ООО «АйБиЭль-Климат» по договору №25/11ГП от 25.03.2011. Результаты сверки и приемки работ оформляются актами о приемке выполненных работ по форме КС-2. Сверка и приемка будет закончена до конца 1 квартала 2018 года.

Проведена сверка работ, выполненных ООО СК «Приморье - Дальний Восток» по договору №19 ПД от 01.12.2011. В ходе сверки дополнительных работ выполненных ООО СК «Приморье - Дальний Восток» и ранее не принятых по актам о приемке выполненных работ по форме КС-2 не обнаружено, поэтому дополнительные документы не оформлялись.

Проведена сверка работ выполненных ООО «Современные фасадные системы» по договору №РС 27-11/2010 от 02.11.2010 и №СФС/БУР-Г/37 от 05.06.2012. Результаты сверки оформлены актами о приемке выполненных работ по форме КС-2. КС-2 приняты в одностороннем порядке из-за отсутствия подрядчика.

Проведена сверка работ выполненных ООО «НАТИ Инжиниринг» по договору №227IPTV от 19.06.2012. Результаты сверки оформлены актом о приемке выполненных работ по форме КС-2.

Проведена сверка работ выполненных ООО

«Столичный авангард» по договору №30-12/11 от 21.12.2011. Результаты сверки оформлены актом о приемке выполненных работ по форме КС-2.

Проведена сверка работ выполненных LASVIT s.r.o. по договору №11RU003 от 02.01.2012. Результаты сверки оформлены актом сдачи-приемки работ.

АО «Наш дом - Приморье» подано исковое заявление к АО «Технострой-М» о взыскании неосвоенного аванса в размере 41 782 133,52 рублей, стоимости переданных давальческих материалов в размере 1 319 035,49 рублей, задолженности за потребленные ресурсы (электроэнергия, водоснабжение, интернет, связь) в размере 6 375 108,77 рублей по договору генерального подряда № 22/2012-ГП от 17.02.2012 года. На настоящий момент АО «Технострой-М» предоставило в счет погашения своей задолженности перед АО «Наш дом - Приморье» отступное в размере 26 938 673,68 рублей и возвратило часть давальческих материалов на сумму 595 083,02 рублей. Производство по делу не окончено, назначена оценочная экспертиза строительного городка, который так же планируется к передаче в качестве отступного. Кроме того, АО «Технострой-М» располагает иным имуществом, закупленным для исполнения своих обязательств по договору генерального подряда № 22/2012-ГП от 17.02.2012 года, которое так же планируется к передаче в собственность АО «Наш дом - Приморье». Во время рассмотрения дела в Арбитражном суде Приморского края проводится сверка выполненных и оплаченных работ с АО «Технострой - М».

По делу № А51-2382/2012 в соответствии с

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа, АО «Наш дом-Приморье» обязано было выплатить ЗАО «РАСКО» 76 249 213 руб.

Во исполнение судебного акта, указанные денежные средства перечислены Ответчику в 2017 г.

Вместе с тем, в рамках данного дела в пользу АО «Наш дом-Приморье» 08.02.2016 г. в соответствии с Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2016 г. с ЗАО «РАСКО» также взысканы денежные средства в размере 173 473 535 руб. 17 руб. (был получен исполнительный лист).

Поскольку в отношении должника было открыто конкурсное производство, и сведения об этом были опубликованы 28.12.2013 г., то на момент получения исполнительного листа, предъявление данного документа к исполнению было возможно только в рамках дела о банкротстве ЗАО «РАСКО» № А51-14873/2013.

28.07.2016 г. определением Арбитражного суда в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «РАСКО», требования АО «Наш дом-Приморье» признаны обоснованными, и подлежащими удовлетворению за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов. Сверка выполненных и оплаченных работ с ЗАО «РАСКО» была проведена во время рассмотрения дела в Арбитражном суде Приморского края.

В настоящее время все работы, фактически выполненные на объекте, учтены в актах о приемке выполненных работ по форме КС-2. Акты подписаны либо находятся в стадии окончательного

| | | |
|--|--|---|
| | <p>оформления исполнительной документации и подписания (ООО «АйБиЭль-Климат») Не учтенных, фактически выполненных работ на объекте нет.</p> <p>Сплошная инвентаризация всех фактически выполненных на объекте работ, с оценкой их технического состояния на момент инвентаризации, будет проведена на момент передачи строительной площадки новому генеральному подрядчику.</p> <p>Вышеуказанная информация направлена в Ваш адрес письмом №165 от 19.01.2018.</p> | |
| <p>5. Стр. 17 акта контрольного мероприятия в представленных в период проведения контрольного мероприятия общих журналах работ, ведение которых осуществляла генподрядная организация АО «Технострой-М», за период с 25.03.2012 по 04.12.2013 (16 штук) регистрационная надпись Инспекции РСН и КДС Приморского края, осуществляющей государственный строительный надзор за строительством объекта, в журналах работ не проставлена. В нарушение пункта 5 Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, утвержденного приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7 (далее – РД-11-05-2007), АО «Наш дом – Приморье» не обеспечило передачу в Инспекцию РСН и КДС общих журналов работ и их регистрацию в соответствии с установленным РД-11-05-2007 порядком.</p> | <p>О необеспечении передачи в Инспекцию РСН и КДС общих журналов работ и их регистрацию (стр. 17 акта).</p> <p>Исходящим письмом № 4219 от 21.10.2010 в адрес Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края были направлены для регистрации: общий журнал работ, журнал работ по гидроизоляции и антикоррозийной защите, окраске стальных конструкций, журнал бетонных работ, журнал ухода за бетоном. В ходе проверки Контрольно-счетной палаты Приморского края в адрес Инспекции РСН и КДС исх. № 167 от 20.02.2018 был направлен запрос о местонахождении данных журналов. На данный запрос был получен ответ вх. № 269 от 28.02.2018, в котором сообщалось, что Данные журналы были зарегистрированы под номером В-10/74, но информация о местонахождении журналов работ в инспекции отсутствует, также сообщалось, что постановлением от 23.06.2016 Следственным управлением УМВД России по Приморскому краю надзорные дела по объектам капитального строительства были изъяты.</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» не принимаются по следующим основаниям.</p> <p>В соответствии с пунктом 4 Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, утвержденного приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7 (далее – РД-11-05-2007), общие и (или) специальные журналы работ (далее - журналы работ) подлежат передаче застройщиком или заказчиком заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства одновременно с извещением, направляемым в соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в орган государственного строительного надзора</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>в случаях, если в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор.</p> <p>В соответствии с пунктом 5 РД-11-05-2007, по окончании соответствующего журнала застройщиком или заказчиком в орган государственного строительного надзора для регистрации предоставляется новый журнал с пометкой "1", "2" и т.д.</p> <p>В соответствии с пунктом 6 РД-11-05-2007, заполненные журналы работ подлежат хранению у застройщика или заказчика до проведения органом государственного строительного надзора итоговой проверки.</p> <p>В общих журналах работ за период с 25.03.2012 по 04.12.2013 (16 штук) регистрационная надпись Инспекции РСН и КДС Приморского края, осуществляющей государственный строительный надзор за строительством объекта, не проставлена.</p> |
| <p>6.</p> | <p>В акте отсутствует информация о том, что Проектная документация на II этап строительства также утверждена (стр. 24 акта). Документация на II этап строительства утверждена генеральным директором АО «Наш дом - Приморье» приказом от 29.12.2017 № 0790.</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» приняты к сведению. Данная информация будет отражена в отчете о контрольном мероприятии.</p> |
| <p>7. Стр. 26 акта контрольного мероприятия до настоящего времени не определена</p> | <p>Об отсутствии определенной суммы затрат, необходимых для возведения и сдачи в</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» носят пояснительный</p> |

| | | |
|---|--|------------------|
| <p>сумма затрат, необходимых для возведения и сдачи в эксплуатацию гостиничного комплекса в районе ул. Корабельной Набережной, а также стоимость работ выполненных с нарушением норм, технологических требований и требований к качеству работ.</p> | <p>эксплуатацию гостиничного комплекса в районе ул. Корабельная Набережная, а так же стоимости работ выполненных с нарушением норм, технологических требований и требований к качеству работ (стр. 26 акта).</p> <p>16.03.2018 было получено Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации результатов инженерных изысканий № 25-1-1-3-0018-18.</p> <p>Состав проектной документации, представленный в экспертизе, представлял собой объединение проектной документации по I и II этапу строительства. Также в состав проектной документации были внесены дополнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Проект линейного сооружения «Реконструкция с переносом существующего железнодорожного переезда на 2 км ПК1 и устройство технологических проездов для автотранспорта экстренных и специальных служб на 2 км ПК2, 2 км ПК3 перегона Владивосток-Гайдамак; - Проект наполнения гостиницы, учитывающий перечень требуемой мебели и оборудования для открытия гостиничного комплекса с учетом требования гостиничного оператора Hyatt; - Программы пуско-наладочных работ по сетям инженерно-технического обеспечения с учетом требований оператора Hyatt. <p>02.02.2018 между АО «Наш дом - Приморье» и КГАУ «Примгосэкспертиза» был заключен договор № 13/18д207/17/290/16/160/14/65/10 на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства. В соответствии с договором, срок проведения проверки был установлен 30 рабочих дней.</p> | <p>характер.</p> |
|---|--|------------------|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Ввиду большого количества замечаний со стороны государственной экспертизы и сжатыми сроками по их устранению, Дополнительным соглашением № 1 от 12.03.2018 к договору №13/18д207/17/290/16/160/14/65/10 от 02.02.2018, срок проведения проверки достоверности определения сметной стоимости строительства и подготовки заключения был увеличен до 02.05.2018. По результатам государственной экспертизы сметной документации будет сформирован сводный сметный расчет стоимости строительства, который, в соответствии с п. 4.71 МДС 81- 35.2004, будет являться документом, определяющим сметный лимит средств, необходимых для полного завершения строительства всего многофункционального гостиничного комплекса.</p> | |
| <p>8. Стр. 30 акта контрольного мероприятия заключив дополнительное соглашение от 07.05.2015 № 7 к договору генподряда от 16.04.2014 № 63/2014, АО «Наш дом - Приморье» установило возможность дополнительной оплаты подрядчику, либо привлеченной подрядчиком экспертной организации, затрат на осмотр, сортировку, пересчет и определение качества материалов и оборудования заказчика, в то время, как за качество и соответствие проекту, поставляемых подрядчику материалов и оборудования, отвечает сам заказчик. Помимо этого, контроль за качеством применяемых материалов, конструкций и оборудования в соответствии с требованиями проектной документации, строительных норм и правил, государственных стандартов и других нормативных актов Российской</p> | <p>Затраты на осмотр, сортировку, пересчет и определения качества материалов и оборудования заказчика (стр. 30 акта).</p> <p>Действительно, пунктом 1 «Дополнительного соглашения №7 от 07.05.2015 к Договору генподряда №63/2014г от 16.04.2014 на выполнение строительно-монтажных работ» предусмотрена возможность оплаты Подрядчику работ по сортировке, осмотру, пересчету и определению качества материалов и оборудования Заказчика по отдельному заданию Заказчика.</p> <p>Однако Заказчиком отдельные задания не выдавались, Подрядчиком работы к оплате не предъявлялись. В настоящий момент подготавливается соглашение с КППК «Приморкрайстрой», согласно которому указанное замечание будет исправлено.</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» носят пояснительный характер.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Федерации является обязанностью КППК «Приморкрайстрой» как при осуществлении функций технического заказчика, так и при исполнении обязанностей генерального подрядчика.</p> | | |
| <p>9. Стр. 31 акта контрольного мероприятия</p> <p>Согласно свидетельству о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 13.08.2013 № 0183.07-2010-2540139530-С-127, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-127-21122009, выданном Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация «Региональное объединение строителей Приморского края», КППК «Приморкрайстрой» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору составляет до 3 000 000,00 тыс. рублей.</p> <p>Таким образом, дополнительные соглашения от 20.07.2015 № 8 и от 01.06.2017 № 15 к договору подряда, увеличивающие цену договора до 3 196 164,68 тыс. рублей и 6 022 062,57 тыс. рублей соответственно, заключены АО «Наш дом - Приморье» в нарушение части 2 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.</p> | <p>В СРО КППК «Приморкрайстрой» предусмотрено право заключать договоры по осуществлению организации работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору составляет до 3 000 000,00 тыс. рублей, (стр. 31 акта).</p> <p>Несмотря на то, что договором с КППК «Приморкрайстрой» предусмотрена цена 6 022 062,57 тыс. рублей, к настоящему моменту проавансировано и принято работ на сумму менее 3 000 000,00 тыс. рублей. Что касается суммы зафиксированной в договоре - в настоящий момент подготавливается соглашение с КППК «Приморкрайстрой», согласно которому указанное замечание будет исправлено.</p> | <p>Возражения АО «Наш дом - Приморье» носят пояснительный характер.</p> |

10. Стр. 32 акта контрольного мероприятия

В результате неверного перевода стоимости строительно-монтажных работ в текущий уровень цен (вместо индексов к расценкам, дифференцированным по статьям затрат, применен индивидуальный индекс на СМР), суммарное завышение стоимости принятых к оплате работ составило 248 867,21 тыс. рублей.

Кроме того, в декабре 2016 года применялся неверный способ исключения стоимости материалов заказчика из актов о приемке выполненных работ КС-2, а именно: в составе акта текущая стоимость материалов заказчика учитывалась с применением индивидуального индекса к стоимости строительно-монтажных работ в базе ТЕР-2001 (ред.2014г.) – 12,04, а исключалась за итогом акта с применением индивидуального индекса по статье затрат «Материалы» – 4,96, что привело к занижению стоимости исключаемого материала заказчика, следовательно, завышению стоимости принятых работ на 61 558,58 тыс. рублей. (стр. 35 акта контрольного мероприятия)

Пунктом 2.6.4 договора генподряда от 16.04.2014 № 63/2014 (в редакции дополнительного соглашения от 01.06.2017 № 15) предусмотрено, что стоимость работ, выполненных подрядчиком и принятых заказчиком на дату подписания настоящего дополнительного соглашения подлежит корректировке сторонами до 01.09.2017 в соответствии со сметной документацией,

Применение индивидуального индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (стр. 32 акта).

Проект индивидуального индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ при строительстве объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 г Владивосток» по состоянию на 1 квартал 2016 года по результатам проверки которого КГУП «Приморский РЦЦС» выдало положительное заключение от 16.02.2016 №04-13/312, а также прочие материалы и документы, представленные совместно с проектом индекса на экспертизу в КГУП «Приморский РЦЦС», в декабре 2016 года был направлен на рассмотрение в Минстрой РФ.

Проект в Минстрое РФ был рассмотрен. По результатам совещания в Минстрое РФ Администрации Приморского края было направлено письмо №7527-ЛС/03 от 10.03.2017. Применение индивидуального индекса признано невозможным в связи с изменением федерального законодательства.

При дальнейшей перевозке указанный пакет был утрачен.

Во исполнение разъяснений Минстроя РФ были приняты все необходимые действия.

Сметная часть проекта была пересчитана с применением индексов изменения сметной стоимости по статьям затрат.

Пересчитанная сметная часть получила положительное заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости №25-1-1-0019-17 от 19.04.2017.

В соответствии с указаниями Минстроя РФ и положительным заключением экспертизы были

Возражения АО «Наш дом – Приморье» не принимаются, так как носят пояснительный характер.

Необходимо отметить, что АО «Наш дом – Приморье» сообщает о том, что «до конца 1 квартала 2018 года корректировочные акты будут полностью оформлены и проведены» в письме от 12.04.2018.

| | | |
|---|---|---|
| <p>получившей положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта № 25-1-1-0019-17 от 19.04.2017.</p> <p>В нарушение пункта 2.6.4 договора генподряда заказчиком – АО «Наш дом – Приморье» совместно с генеральным подрядчиком – КППК «Приморкрайстрой» корректировка стоимости принятых работ до настоящего времени не осуществлена.(стр. 35 – 36 акта контрольного мероприятия)</p> | <p>внесены изменения и дополнения в договор генерального подряда №63/2014 от 16.04.2014 - дополнительное соглашение №15 от 01.06.2017.</p> <p>В соответствии с указанным дополнительным соглашением определена корректировка ранее принятых и оплаченных с применением индивидуального индекса работ в срок до 01.09.2017.</p> <p>Для исполнения этого условия были составлены и направлены генеральному подрядчику - КППК «Приморкрайстрой» корректировочные акты по форме КС-2.</p> <p>Провести корректировочные акты как выполненные, принятые и оплаченные возможно только одновременно с принятием текущего выполнения, с объединением в единую КС-3.</p> <p>Из-за несвоевременного предъявления текущего выполнения генеральным подрядчиком КППК «Приморкрайстрой» корректировка до конца не оформлена.</p> <p>До конца 1 квартала 2018 года корректировочные акты будут полностью оформлены и проведены.</p> <p>Вышеуказанная информация направлена в Ваш адрес письмом №93 от 31.01.2018.</p> | |
| <p><u>11. Стр. 36 акта контрольного мероприятия</u></p> <p>В 2016 году техническим заказчиком (КППК «Приморкрайстрой») и заказчиком (АО «Наш дом – Приморье») на основании акта о приёмке выполненных работ по форме КС-2 от 31.10.2016 № 2.11д приняты к выполнению от генерального подрядчика (КППК «Приморкрайстрой») работы по демонтажу элементов витражей и навесного</p> | <p>О приемке и оплате работы по демонтажу алюминиевых конструкций фасада (стр. 36 акта).</p> <p>В соответствии с действующей редакцией договора генерального подряда от 16.04.2014 №63/2014 по объекту «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 г Владивосток» с изменениями и дополнениями по дополнительному соглашению №15 от 01.06.2017 работы, принятые в 2016 году акты о приемке</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» носят пояснительный характер.</p> |

фасада гостиничного комплекса в районе ул. Корабельной Набережной на сумму 12 657,07 тыс. рублей.

В составе указанного акта, объем работ по демонтажу алюминиевых коробов с фасада объекта принят по их развертке в количестве 11 469,38 м².

Согласно проектным данным, коэффициент раскроя алюминиевых панелей при изготовлении коробов равен 3,25, таким образом, фактическая площадь демонтированных алюминиевых конструкций составляет 3 529,04 м² (11 469,38 м² ÷ 3,25), то есть на 7 940,34 м² меньше объема работ, принятого к выполнению.

В результате необоснованного завышения объемов работ, стоимость фактически невыполненных работ составила 5 301,01 тыс. рублей. **(стр. 36 акта контрольного мероприятия)**

После демонтажа элементов витражей и навесного фасада гостиничного комплекса составлены акты осмотра товарно-материальных ценностей от 20.07.2016 № 1-СПК-1, от 20.07.2016 № 1.1-СПК-1, от 20.12.2016 № 7-СПК-1, от 20.12.2016 № 8-СПК-1. Акты подписаны комиссией, в составе представителей АО «Наш дом - Приморье», КППК «Приморкрайстрой», ООО «РСК КФК», ООО «Окна-КФК», НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации».

Согласно актам осмотра товарно-материальных ценностей после демонтажа от

выполненных работ по форме КС-2 подлежат корректировки по результатам положительного заключения государственной экспертизы.

Указанные работы выполнены в рамках Проекта организации работ по приведению Объекта в состояние, пригодное для завершения строительства (достройки).

Разработку этого проекта выполняет ООО «Архитектон» по договору на выполнение проектных работ №150608 от 08.06.2015.

По условиям договора в действующей редакции с изменениями и дополнениями дополнительного соглашения №9 от 24.01.2018 требованием к разработанному проекту является : «Прохождение проверки сметной части Проекта организации работ по приведению Объекта в состояние, пригодное для завершения строительства (достройки) в КГАУ «Примгосэкспертиза», с получением заключения о соответствии указанной сметной документации действующим сметно-нормативным документам Российской Федерации».

После получения смет получивших заключение КГАУ «Примгосэкспертиза» будет проведена корректировка ранее принятых КС-2.

Корректировка проводится следующим образом: В составе корректировочной КС-2 проводится 100% снятие ранее принятой КС-2 и полностью вновь принимаются те же самые работы в объемах и расценках, соответствующих сметам , получившим положительное заключение КГАУ «Примгосэкспертиза». Все работы и затраты, не получившие положительного заключения КГАУ «Примгосэкспертиза», будут сняты с выполнения.

Объем работ будет соответствовать объемам подтвержденным КГАУ «Примгосэкспертиза».

| | | |
|--|---|--|
| <p>20.07.2016 № 1-СПК-1, от 20.07.2016 № 1.1-СПК-1, от 20.12.2016 № 7-СПК-1, от 20.12.2016 № 8-СПК-1 произведен осмотр демонтированных алюминиевых коробов (декоративных алюминиевых панелей) площадью 9 947,01 м², из которых 5 157,00 м² пригодны к повторному применению, а 4 790,01 м² (в том числе 458,60 м² из алюминиевых композитных панелей) подлежат утилизации путем вывоза в пункт приема черных и цветных металлов.</p> <p>Акты осмотра товарно-материальных ценностей после демонтажа на 1 521,57 м² демонтированных алюминиевых коробов (площадь по развертке) АО «Наш дом – Приморье» в период проведения контрольного мероприятия не представлены. В период контрольного мероприятия АО «Наш дом - Приморье» направило в адрес КППК «Приморкрайстрой» письмо от 12.03.2018 № 225 с требованием о предоставлении отчета о демонтированных алюминиевых коробах в объеме 1 521,57 м² (площадь по развертке) и возврата алюминиевого металлолома в объеме 31 701,88 кг.</p> <p>Демонтированные декоративные алюминиевые панели, подлежащие утилизации путем вывоза в пункт приема черных и цветных металлов, в объеме 3 572,48 кг КППК «Приморкрайстрой» передал АО «Наш дом - Приморье», что подтверждается актами приема-передачи товарно-материальных ценностей после демонтажа от 22.12.2016 № 7-СПК-2 и от</p> | <p>Стоимость переданного демонтированного материала будет снята со стоимости выполненных работ при подписании корректировочной КС-2.</p> <p>Стоимость переданного материала принимается:</p> <p>Материал, признанный по акту осмотра металлоломом - по цене металлолома.</p> <p>Материал, не освидетельствованный по акту осмотра - по первоначальной стоимости материала (стоимость по которой материал был оплачен при приемке работ по монтажу).</p> | |
|--|---|--|

22.12.2016 № 8-СПК-2.

Демонтированные декоративные алюминиевые панели в объеме 31 641,88 кг, подлежащие утилизации или денежные средства, полученные от сдачи их в металлолом, АО «Наш дом - Приморье» в проверяемом периоде не поступали. (стр. 36 – 37 акта контрольного мероприятия).

Кроме того согласно акту осмотра товарно-материальных ценностей после демонтажа от 20.07.2016 № 1-СПК-1 подлежит утилизации путем вывоза в пункт приема черных и цветных металлов материал указанный в таблице.

| № п/п | Наименование материала | Площадь (длина) / вес |
|-------|---|--------------------------------------|
| 1 | Леерное ограждение из нержавеющей стали высотой 1200 мм | 64,4 м.п / 119,27 кг |
| 2 | Оцинкованная сталь толщиной 0,7 мм | 1 306,7 м ² / 7 539,66 кг |
| 3 | Парапетные крышки из оцинкованной стали толщиной 0,7 мм | 269,10 м ² / 1 552,71 кг |
| 4 | Декоративные алюминиевые планки | 12 570,40 м.п. / 3 796,26 кг |
| 5 | Алюминиевый доборный профиль | 2 833,8 м.п. / 821,8 кг |
| 6 | Прижимная планка алюминиевая | 6 185,15 м.п. / 2 733,84 кг |
| 7 | Прижимная планка из оцинкованной стали | 1 667,40 м.п. / 384,84 кг |
| 8 | Потолочные панели Краспан Металл-Колор (150-950 мм) | 239,66 м ² / 1 845,38 кг |
| | Итого алюминий | 7 351,90 кг |
| | Итого сталь | 11 441,86 кг |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Демонтированный материал, в объеме 7 351,90 кг алюминия и 11 441,86 кг стали, подлежащий утилизации или денежные средства, полученные от сдачи его в пункт приема черных и цветных металлов, АО «Наш дом - Приморье» в проверяемом периоде не поступали.</p> <p>Кроме того в ходе изучения исполнительной документации установлено, что к акту осмотра товарно-материальных ценностей после демонтажа от 20.08.2016 приложен приемосдаточный акт от 25.08.2016 № 000260. Данный акт подтверждает сдачу в пункт приема цветных металлов (ООО «Ника-ДВ») 8 470,00 кг алюминия и получение ООО «РСК КФК» 508,20 тыс. рублей. Денежные средства от сдачи алюминия в металлолом в размере 508,20 тыс. рублей АО «Наш дом - Приморье» не поступали. (стр. 39 - 40 акта контрольного мероприятия)</p> | | |
| <p><u>12. Стр. 40 акта контрольного мероприятия</u></p> <p>технический заказчик - КППК «Приморкрайстрой» и заказчик - АО «Наш дом – Приморье» неправомерно приняли в составе работ по демонтажу системы электроснабжения работы по измерению сопротивления изоляции и замерам полного сопротивления цепи «фаза-ноль» демонтированных кабелей в сумме 11 777,56 тыс. рублей. (стр. 41 акта контрольного мероприятия)</p> | <p>Приемка и оплата работ по измерению сопротивления изоляции кабелей и замерам полного сопротивления цепи «фаза-ноль» в составе акта о приемке выполненных работ по форме КС-2 №2.14д от 31.10.2016 (стр. 40 акта).</p> <p>В соответствии с действующей редакцией договора генерального подряда от 16.04.2014 №63/2014 по объекту «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 г Владивосток» с изменениями и дополнениями по дополнительному соглашению №15 от 01.06.2017 работы, принятые в 2016 году акты о приемке выполненных работ по форме КС-2 подлежат</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» не принимаются, так как Правилами устройства электроустановок, утвержденными приказом Минэнерго России от 08.07.2002 № 204, и Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденными приказом Минэнерго России от 13.01.2003 № 6, не предусмотрено проведение испытаний и измерений демонтированных электрических кабелей.</p> <p>Более того, проверка сопротивления петли «фаза – ноль» демонтированных</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>корректировки по результатам положительного заключения государственной экспертизы.</p> <p>Указанные работы выполнены в рамках Проекта организации работ по приведению Объекта в состояние, пригодное для завершения строительства (достройки).</p> <p>Разработку этого проекта выполняет ООО «Архитектон» по договору на выполнение проектных работ №150608 от 08.06.2015.</p> <p>По условиям договора в действующей редакции с изменениями и дополнениями дополнительного соглашения №9 от 24.01.2018 требованием к разработанному проекту является : «Прохождение проверки сметной части Проекта организации работ по приведению Объекта в состояние, пригодное для завершения строительства (достройки) в КГАУ «Примгосэкспертиза», с получением заключения о соответствии указанной сметной документации действующим сметно-нормативным документам Российской Федерации».</p> <p>После получения смет получивших заключение КГАУ «Примгосэкспертиза» будет проведена корректировка ранее принятых КС-2.</p> <p>Корректировка проводится следующим образом: В составе корректировочной КС-2 проводится 100% снятие ранее принятой КС-2 и полностью вновь принимаются те же самые работы в объемах и расценках, соответствующих сметам , получившим положительное заключение КГАУ «Примгосэкспертиза». Все работы и затраты, не получившие положительного заключения КГАУ «Примгосэкспертиза», будут сняты с выполнения.</p> <p>По результатам проверки КГАУ «Примгосэкспертиза» будет уточнено к какому разделу относятся указанные работы - монтажные</p> | <p>электрических кабелей невозможна, так как суть процесса проверки сопротивления петли «фаза – ноль» заключается в определении тока короткого замыкания на отдельно взятой линии сети и сопоставлении этого параметра с установленным на этой же линии автоматическим устройством защиты.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|--|
| | работы , пусконаладочные работы или обследования. | |
| <p>13. Стр. 42 акта контрольного мероприятия</p> <p>Поскольку, согласно статье 714 Гражданского кодекса РФ, подрядчик несет ответственность за несохранность предоставленных заказчиком материала, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного имущества, оказавшегося во владении подрядчика в связи с исполнением договора подряда, то АО «Наш дом - Приморье» незаконно возместило подрядной организации КППК «Приморкрайстрой» затраты по восстановлению электрических щитов в сумме 9 834,43 тыс. рублей. (стр. 43 акта контрольного мероприятия)</p> | <p>Возмещение затрат на восстановление разуконплектованных электрических щитов (стр. 42 акта).</p> <p>27.08.2015 письмом №999 в ОП№1 УМВД России по г. Владивостоку направлено сообщение о преступлении - о разграблении помещения Главного распределительного щита на строящемся объекте «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 в г. Владивосток».</p> <p>Материалы зарегистрированы в КУСП № 27252 от 03.09.2015.</p> <p>22.07.2017 в наш адрес направлено письмо от ОП№1 УМВД России по г. Владивостоку №8/к-178, в котором сообщается о принятии решения об отказе в возбуждении уголовного дела и о том, что Прокуратурой Ленинского района материалы направлены в архив ОП№1 по минованию надобности.</p> <p>Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела нами получено не было. В этой АО «Наш дом - Приморье» запросило копию указанного постановления.</p> <p>06.04.2018 сотрудник ОП№1 лично передал копию указанного постановления в АО «Наш дом - Приморье».</p> <p>Специалисты АО «Наш дом - Приморье» ознакомились с фактами изложенными в постановлении.</p> <p>10.04.2018 письмом №380 в прокуратуру Ленинского района направлены возражения и требование вернуть материалы на дополнительную проверку с целью проведения необходимых</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» не принимаются, так как носят пояснительный характер.</p> <p>Кроме того, возражения о том, что АО «Наш дом – Приморье» до настоящего времени не располагал <u>информацией о ходе проверки по материалам КУСП № 27252 от 03.09.2015</u>, изложенные в письме АО «Наш дом – Приморье» от 12.04.2018 № 393 не соответствуют действительности. В период проведения контрольного мероприятия Контрольно-счетной палате Приморского края представлено письмо зам начальника ОП № 1 УМВД России по г. Владивостоку от 22.07.2017 № 8-к/178, адресованное гр. Котлярову А.А., о принятых мерах и о том, что о принятом решении было направлено уведомление за исх. № 17/37-1192 от 29.12.2016.</p> <p>Письмом от 17.04.2018 № 416 АО «Наш дом – Приморье» откорректировал информацию, направленную ранее (письмом от 12.04.2018 № 393), и сообщил, что «до 06.04.2018 АО «Наш дом – Приморье» не располагало <u>информацией о причинах отказа в возбуждении уголовного дела по материалам КУСП № 27252 от 03.09.2015</u>», а также о том, что «АО «Наш дом – Приморье» намерено возложить сумму затрат на восстановление щитов в помещении</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>действий и принятия объективного решения в отношении виновных лиц.</p> <p>До настоящего времени АО «Наш дом - Приморье» не располагал информацией о ходе проверки по материалам КУСП № 27252 от 03.09.2015., и в связи с тем, что задержка ремонта щитов в помещении ГРЩ может полностью остановить СМР на объекте, оплатил в КППК «Приморкрайстрой» затраты по восстановлению электрических щитов.</p> | <p><i>ГРЩ на виновных лиц установленных по результатам работы правоохранительных органов».</i></p> <p>Переписка АО «Наш дом – Приморье» с правоохранительными органами и намерение в будущем возложить сумму затрат на восстановление щитов на виновных лиц, установленных по результатам работы правоохранительных органов, не влияет на вывод акта контрольного мероприятия о незаконной оплате подрядчику работ по восстановлению щитов, поскольку обязанностью подрядчика являлось обеспечение сохранности электрических щитов.</p> |
| <p>14. Стр. 43 акта контрольного мероприятия</p> <p>Сводным сметным расчетом стоимости строительства, получившим положительное заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости от 19.04.2017 регистрационный № 25-1-1-0019-17 и утвержденным приказом генерального директора АО «Наш дом – Приморье» от 04.05.2017 № 010/10Д, затраты на усиленную охрану Объекта не предусмотрены. (стр. 44 акта контрольного мероприятия)</p> | <p>Возмещение расходов на усиленную охрану объекта (стр. 43 акта).</p> <p>В перечне разделов рассмотренной проектной документации, которая получила положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 25-1-1-3-0018-18 от 16.03.2018 содержится Проект организации строительства, шифр 8094-ПОС, откорректированный генеральным проектировщиком ООО «Архитектон».</p> <p>В данный проект, в соответствии с листом разрешения внесения изменений, была добавлена «Схема размещения постов охраны по объекту «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) г. Владивосток» и пояснение на стр.52:</p> <p>15.5 В период нахождения на объекте дорогостоящих строительных материалов и оборудования предусмотреть усиленные меры</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» не принимаются по следующим основаниям.</p> <p>В отношении сметной документации, разработанной на основании откорректированной проектной документации на строительство гостиничного комплекса делового типа в районе ул. Корабельной Набережной, 6, получившей положительное заключение государственной экспертизы, до настоящего времени не получено положительное заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости строительства. Сводным сметным расчетом стоимости строительства, утвержденным приказом генерального директора АО «Наш дом –</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>охраны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предусмотреть системы видео наблюдения в местах складирования и нахождения смонтированного оборудования; - предусмотреть нахождение постов охраны на этажах со складскими помещениями и смонтированным оборудованием; - в связи с расположением объекта в центральной части города (что подразумевает массовое нахождение людей) предусмотреть увеличение постов охраны на строительной площадке. <p>На основании полученного положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, при направлении сметной документации в КГАУ «Примгосэкспертиза» для проведения проверки достоверности определения сметной стоимости по объекту строительства, затраты на усиленную охрану объекта учитываются в 9 Главе «Прочие работы и затраты» Сводного сметного расчета. Также к Сводному сметному расчету прикладываются все договора с охранными предприятиями и расчет стоимости усиленной охраны объекта.</p> | <p>Приморье» от 04.05.2017 № 010/1ОД, затраты на усиленную охрану объекта не предусмотрены.</p> |
| <p>15. Стр. 45 акта контрольного мероприятия</p> <p>КППК «Приморкрайстрой» заключил с ООО «Владинжиниринг» договор на обследование технического состояния, соответствии конструкций строительным нормам и правилам. Время проведения обследования – апрель – май 2014 года. В заключении о техническом состоянии строительных конструкций строительным нормам и правилам том 5 «часть здания в</p> | <p>О неприятии заказчиком - АО «Наш дом - Приморье» и генеральным подрядчиком - КППК «Приморкрайстрой» своевременных мер по устранению дефектов кровли Блоков А и Б, что привело к затоплению помещений и повреждению внутренней отделки (стр. 45 акта).</p> <p>Бывшим генеральным подрядчиком - ООО СК «Приморье - Дальний Восток» выполнялись работы по устройству кровли. Работы были выполнены некачественно, на некоторых участках не закончены, что привело к протечкам. ООО СК</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» носят пояснительный характер. Также стоит отметить, что в возражениях к акту контрольного мероприятия сотрудники АО «Наш дом - Приморье» указывают документы (письма, протоколы, отчеты и т.д.), однако данные документы (за исключением служебной записки главного инженера Котлярова А.А. от 10.11.2014) не указаны в составе</p> |

осях 12-19» про состояние кровли указано следующее:

«Крыши на основной башне и на стилобатной части выполнены плоские, совмещенные с организованным внутренним водостоком с инверсионной частично эксплуатируемой кровлей с различными типами покрытий. Эксплуатируемая часть крыши над стилобатом покрыта керамогранитной плиткой.

В ходе обследования выявлено следующее:

1. Отсутствует кровля над лифтовой шахтой по осям Ж-К/16-17. Отсутствует ПВХ мембрана, слой утеплителя, геотекстиль и прижимной слой.

2. При укладке утеплителя не соблюдалось условие по необходимому перехлесту швов между слоями утеплителя, что вызывает образование мостиков холода и может привести к образованию конденсата на нижней поверхности плиты покрытия.

3. Отсутствует отделка стен вентиляционных и лифтовых шахт, что приводит к увлажнению бетона и распространению капиллярной влаги в нижние конструкции. На отдельных участках стен не выполнено устройство парапетов.

Выявленные недостатки свидетельствуют о том, что работы по возведению крыши не завершены.

Вывод:

- для ввода здания в эксплуатацию и его последующей безопасной эксплуатации необходимо устранить выявленные

«Приморье - Дальний Восток» приступило к работе по внутренней отделке блока А не закончив работы по кровле. Работы по внутренней отделке блока А заказчиком не принимались и не оплачивались.

После расторжения договора генподряда АО «Наш дом - Приморье» принимало все возможные меры по устранению дефектов кровли, участвуя во всех этапах:

В июле 2014 года, вследствие сильного дождя, сотрудниками компании Fiebigel GmbH (действующей по договору с АО «НДП» - Заказчиком строительства) были обнаружены протечки в кровле блока А строящегося объекта МГК на ул. Корабельная набережная. Повреждения кровли и факт того, что кровля недоделана были зафиксированы в отчете № 01/FACADE от 16.07.2014г..

Протечки в кровле произошли вследствие того что бывший генеральный подрядчик - ООО СК «Приморье Дальний Восток» допустил брак в строительно-монтажных работах по устройству кровли, несоответствие строительно-монтажных работ по устройству кровли проектной документации, ненадлежащую эксплуатацию кровли, неоконченные работы на некоторых участках кровли.

Информация была доведена до КППК «Приморкрайстрой» (Генеральный подрядчик и Технический заказчик), и 22.09.2014 зафиксирована в протоколе выездного совещания под председательством директора КППК «Приморкрайстрой» А.М. Крууза. В протоколе компаниям ООО «Стройэнергорезерв» (субподрядчик КППК «Приморкрайстрой») и ООО «Комплексные энергетические решения»

приложений и не приложены по факту к пояснениям.

нарушения и закончить работы по возведению кровли;

- техническое состояние кровли, установленное по результатам обследования - ограниченно-работоспособное».

Также согласно акту выявления дефектов кровли гостиничного комплекса в районе Корабельной Набережной от 07.08.2014, составленному ООО «Владинжиниринг», выявлены следующие замечания:

По блоку А:

- отметка + 14.800 в осях (Р)-(Ж) (1)-(7) – Фактические уклоны кровли менее 1 % и не соответствует проектным. Отклонения поверхности основания под гидроизоляционный ковер вдоль уклона кровли составляют более 10 мм. В выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы;

- отметка + 13,500 в осях (Ж)-(Г) (1)-(7) - Наличие защитного слоя из цементно-песчаной стяжки не предусмотрено. В выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы. Фактические уклоны кровли определить невозможно из-за некачественно выполненной защитной стяжки. Стяжка выполнена «буграми», с перепадами по высоте 15-20 мм. На поверхности стяжки имеются вылегания армирующей сетки со следами коррозии;

- отметка +13,000 в осях (Т)-(Р) (2)-(7) - Фактические уклоны кровли менее 1 % и не соответствуют проектным. Отклонения

(Генеральный проектировщик, действующий по договору с ОА «НДП») поручена задача “в срок до 24.09.2014 представить 2 варианта технических решений реконструкции кровли и, соответственно 2 варианта стоимости”. Задача не была выполнена, в связи с чем устранение дефектов кровли было отодвинуто на неопределенное время.

07 августа 2014 года, в рамках исполнения договора, заключенного с КППК “Приморкрайстрой”, на обследование технического состояния объекта, компания ООО Владинжиниринг составила Акт выявления дефектов кровли, в котором зафиксированы замечания по исполнению кровли, по каждому блоку и по каждому типу кровли.

В октябре 2014г. в адрес заказчика поступило коммерческое предложение на реконструкцию кровли блока А от ООО “Строй Оптима”, а в адрес Технического заказчика поступило коммерческое предложение на реконструкцию кровли блока А от ООО “ФасадРемСтрой”. Оба коммерческих предложения описывали технические решения, но не имели проектных решений. АО «НДП» письмом №1543 от 28.10.2014 направило предложение компании ООО “Строй Оптима” в КППК “Приморкрайстрой” с поручением рассмотреть возможность применения указанных в предложении решений и дать оценку предложенной цене. В этом же письме АО «НДП» поручило КППК “Приморкрайстрой” организацию совещания по вопросам ремонта кровли. КППК “Приморкрайстрой” направило оба предложения в компании ООО «КЭР» и ОАО «ДНИИМФ».

10.11.2014 в протоколе совещания под председательством заместителя директора КППК

| | | |
|---|--|--|
| <p>поверхности основания под гидроизоляционный ковер вдоль уклона кровли составляют более 10 мм. Полимерная мембрана Пластфоил U оголена и в течение длительного времени подвергается разрушающему воздействию ультрафиолета. В выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы;</p> <p>- отметка + 15,800 в осях (Т)-(Р) (1)-(2) – Наличие влаги между слоями утеплителя. В выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы;</p> <p>- отметки + 11,900 в осях (И)-(Г) (7)-(10); (Т)-(Г) (10)-(12); (П)-(И) (7)-(10) - Фактические уклоны кровли менее 1 % и не соответствуют проектным. Отклонения поверхности основания под гидроизоляционный ковер вдоль уклона кровли составляют более 10 мм. Полимерная мембрана Пластфоил U оголена и в течение длительного времени подвергается разрушающему воздействию ультрафиолета. В выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы. Наличие защитной стяжки не предусмотрено проектом. Защитный слой гравия сдвинут в кучу вместе с геотекстилем и мусором. Значительные следы протечек внутри ограждаемого помещения.</p> <p>По блоку Б:</p> <p>- отметка + 57,700 в осях (Т)-(Г) (12)-(19) – Определить соответствие выполненных</p> | <p>“Приморкрайстрой” С.М. Запорожца, в адрес ООО «КЭР» направлена задача определить объем рабочей документации (РД) на ремонт кровли блока для ОАО «ДНИИМФ» (субпроектировщик действующий по договору с ООО «КЭР») в срок до 11.11.2014. В адрес ОАО «ДНИИМФ» направлена задача выдать РД на ремонт кровли блока А в срок до 14.11.2014. Задача не была выполнена, в связи с чем устранение дефектов кровли было отодвинуто на неопределенное время.</p> <p>12.11.2014 ОАО «ДНИИМФ» в адрес ООО «КЭР» направило письмо в котором дало оценку вышеуказанным предложениям и поставило вопрос “с кем из вышеперечисленных Субподрядчиков мы будем работать?”. Хотя в задачу ОАО «ДНИИМФ» входило выдать РД на ремонт кровли блока А, то есть разработать проектные решения по демонтажу бракованных участков кровли и при необходимости внести корректировки в ранее разработанную ОАО «ДНИИМФ» проектную документацию (не привязанную к условиям конкретных подрядчиков). ООО «КЭР» как генеральный проектировщик и КППК “Приморкрайстрой” как технический заказчик не осуществили должного контроля для выполнения этой задачи, в связи с чем устранение дефектов кровли было отодвинуто на неопределенное время.</p> <p>14.11.2014 КППК “Приморкрайстрой” направляет в адрес АО «НДП» письмо, в котором рекомендует использовать предложение ООО “ФасадРемСтрой”, хотя это предложение не соответствовало существующему проекту и не имело собственного. Таким образом, КППК “Приморкрайстрой” как технический заказчик не осуществил должного технического контроля в</p> | |
|---|--|--|

работ по устройству кровли требованиям нормативной и проектной документации не представляется возможным, так как кровельный пирог находится под защитным слоем сплошной армированной бетонной стяжки. Полимерная мембрана Пластфоил U оголена и в течение длительного времени подвергается разрушающему воздействию ультрафиолета. В выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы;

- отметки + 61,680 в осях (Ж)-(Л) (13)-(16); + 63,430 в осях (Ж)-(Л) (16)-(17) – В выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы. Полимерная мембрана Пластфоил U оголена и в течение длительного времени подвергается разрушающему воздействию ультрафиолета.

По блоку В:

- отметка + 19,180 в осях (А)-(У) (21)-(25) - Фактические уклоны кровли менее 1 % и не соответствуют проектным. При вскрытии кровли путем вырезки было установлено, что между слоями утеплителя находится влага, а между гидроизоляцией и утеплителем присутствует прослойка воды. Значительные следы протечек и лужи внутри ограждаемого помещения. В выравнивающей цементно-песчаной стяжке основания под кровлю отсутствуют температурно-усадочные швы. Полимерная мембрана Пластфоил U оголена и в течение длительного подвергается разрушающему

вопросе восстановления кровли блока А.

В связи с тем, что оба коммерческих предложения подразумевали полный демонтаж кровли и были очень дорогостоящими (предложение от ООО «Строй Оптима» - около 27 млн. рублей), а технический заказчик не осуществлял должного технического контроля в указанном вопросе, АО «НДП» принимает решение заключить договор на обследование кровли и возможности её дальнейшей эксплуатации, частичной или полной. Договор заключен 09.12.2014 с компанией ДальНИИС РААСН, на основании информации изложенной в моей служебной записки от 10.11.2014.

25.01.2015 ДальНИИС передает заключение технического обследования, в котором описывает какие участки кровли подлежат демонтажу с полным восстановлением согласно проекту, а какие подлежат ремонту, а так же передает рекомендации по устранению дефектов кровли в зимний период.

Письмом №68 от 26.01.2015 АО «НДП» направляет указанные заключения в адреса ОАО «ДНИИМФ», ООО «КЭР», КППК «Приморкрайстрой», с поручением использовать их в работе.

Проанализировав обследования компании ДальНИИС, компания ОАО «ДНИИМФ» в письме №25 от 03.02.2015 делает вывод о том, что техническое обследование компании ДальНИИС идентично предложениям от компании ООО «ФасадРемСтрой». На основе этого вывода, письмом №01-3-09/180 от 09.02.2015, КППК «Приморкрайстрой» направляет в АО «НДП» предложение на корректировку рабочей документации на основе предложений компании ООО «ФасадРемСтрой».

воздействию ультрафиолета;

- отметки + 21,762 в осях (У)-(Т) (24)-(25); + 21,762 в осях (В)-(А) (24)-(25) – Отвод воды не обеспечивается. Во время сильных осадков уровень воды поднимается в замкнутом пространстве «бассейна» кровли и вода переливается через бетонные парапеты лестничных шахт под поверхностью навесного фасада. Поврежден утеплитель на фасаде. Значительные следы протечек внутри ограждаемого помещения.

По состоянию на декабрь 2014 года работы по устранению дефектов кровли, выявленных ООО «Владинжиниринг» не выполнены.

В декабре 2014 года АО «Наш дом - Приморье» заключило с филиалом ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» ДальНИИС (далее - ДальНИИС) договоры от 09.12.2014 № 09/01/2014, 10/2/2014, 10/3/2014 на проведение технического обследования эксплуатируемой кровли Блока А на объекте «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельной набережной, 6 в г. Владивостоке» на предмет качества выполненных работ и на соответствие требованиям проектной документации, а также разработку рекомендаций по устранению в зимний период выявленных дефектов кровли.

Период проведения обследования – 13.11.2014 - 19.12.2014.

В результате проведенных работ по комплексному обследованию кровли Блока А

В связи с тем, что на самом деле отчет ДальНИИС не соответствует техническим решениям в предложении ООО «ФасадРемСтрой», АО «НДП» понимает что отчет ДальНИИС не был изучен компаниями ОАО «ДНИИМФ», ООО «КЭР», КППК «Приморкрайстрой». АО «НДП» направляет письмо №114 от 10.02.2015 в адреса ОАО «ДНИИМФ», ООО «КЭР», КППК «Приморкрайстрой» с требованием оперативно изучить отчет ДальНИИС и внести корректировки в проект для скорейшего поиска подрядчика и начала работ по ремонту кровли. При этом АО «НДП» ставит определенный срок передачи проекта в КППК «Приморкрайстрой» для проверки и распоряжения в производство работ - до 16.02.2015.

12.02.2015 Инспекция РСН и КДС Приморского края составила Акт проверки № 01-92, в котором зафиксировала, что строительные работы по устройству кровли выполнены с отступлением от проектного решения. 16.02.2015 Акт был передан в КППК «Приморкрайстрой», заместителю директора Н.В. Дьяковой. Но КППК «Приморкрайстрой», как технический заказчик не предпринял каких-либо мер для устранения указанного замечания инспекции РСН.

15.11.2014 составляется график производства работ на объекте, который согласовывается участниками строительства, а именно: КППК «Приморкрайстрой», ООО «КЭР», ООО «СЭР». В графике указан срок производства работ по ремонту кровли - с 10.02.2015 по 20.04.2015. Но эти работы не выполняются. В этой связи АО «НДП» направляет письмо №430 от 17.04.2015 в КППК «Приморкрайстрой», в котором в очередной раз просит организовать работы по ремонту кровель.

установлено:

в осях 1-12:

1) отступления от нормативно-технической документации;

2) конструкция кровли выполнена не в полном объеме. На участках кровли отсутствует защитный слой. Не предусмотренный проектом слой из цементно-песчаного раствора выполнен некачественно (отсутствуют температурно-усадочные швы, на поверхности обнаружены бугры и участки с оголением армирующей сетки со следами коррозии);

3) предусмотренный проектом гидроизоляционный ковер из полимерной мембраны ПЛАСТФОИЛ U не рекомендуется для применения в конструкции кровли;

4) фактические уклоны кровли составляют менее 1%;

5) общее состояние кровли является неудовлетворительным. Завершение работ по устройству кровли и ее дальнейшая эксплуатация не рекомендуется, поскольку на всех участках покрытия кровли присутствуют дефекты, а устройство существующих слоев конструкции кровли выполнены не в соответствии с решениями проектной документации, выполненной проектной организацией ОАО «ДНИИМФ»;

в осях 1-7:

1) состояние кровли является удовлетворительным;

2) обеспечить организованный сброс воды на нижележащие уровни;

Письмом №01-3-01/876 от 25.05.2015 КППК «Приморкрайстрой» направляет в АО «НДП» Экспертное заключение № 047/2-15 по результатам обследования крыши блока А, выполненное компанией НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации». Экспертная организация действовала по договору с КППК «Приморкрайстрой». В обследовании указано «выявлены многочисленные протечки кровли на нижележащие этажи», а так же указано «В результате обследования крыши блока А на многих участках крыши выявлены значительные дефекты, связанные с некачественным выполнением работ и отклонениями от проекта. Дефекты существенно влияют на эксплуатационную надежность и срок службы её конструктивных элементов. Не принятие мер по устранению выявленных дефектов приведет к массовым протечкам, что, в свою очередь приведет к разрушению отделки и порче мебели и оборудования». Но КППК «Приморкрайстрой» как Технический заказчик и как Генеральный подрядчик не предпринял объективных мер по устранению указанных дефектов.

Состояние внутренней отделки помещений блока А зафиксировано в Экспертном заключении № 060/2-15. В описании существенной части дефектов отделки фигурируют «следы подтеков», «намокание», «увлажнение», «протечки через крышу». В заключении экспертизы зафиксировано следующее: «Выявленные дефекты и повреждения внутренней отделки помещений произошли в следствии длительного попадания атмосферных осадков через крышу и фасад здания, что привело к затоплению помещений, подтоплению смежных этажей.»

| | | |
|--|--|--|
| <p>3) произвести замену теплоизоляционного слоя инверсионной кровли на однослойный согласно нормативным требованиям;</p> <p>4) устранить выявленные дефекты защитного слоя кровли, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - неравномерная укладка защитного слоя и толщина слоя гравия не соответствует проектной; - участки с оголением дренажного слоя и смятием фильтрующего слоя из геотекстиля; - разъединение между собой карнизных углов из перфорированной стали; - неорганизованный сброс воды с поверхности кровли. <p>По результатам обследования ДальНИИС выдал АО «Наш дом - Приморье» рекомендации по устранению в зимний период выявленных дефектов кровли Блока А в осях 1-12, где указал что выявленные дефекты и повреждения являются критическими (значительными), носят устранимый характер и должны быть ликвидированы. Все выявленные дефекты и повреждения развиваются интенсивно, что в будущем приведет к ухудшению технического состояния кровли в процессе эксплуатации.</p> <p>Основные мероприятия, рекомендованные в отношении всех эксплуатируемых частей кровли Блока А, на всех типах кровли, согласно обследованию:</p> <p>1. Произвести демонтаж существующей конструкции кровли.</p> | <p>Договор с ООО «КЭР» был расторгнут 25.03.2015 и новый Генеральный проектировщик - ООО «Архитектон» продолжил работы по проектированию, выпустив новый проект по кровле в апреле 2016 года. Позже, летом 2016 работы по кровле были выполнены субподрядчиком КППК «Приморкрайстрой» - ООО «РСК КФК».</p> <p>Кроме того сообщая следующее:</p> <p>Специалистами АО «Наш дом - Приморье» сформирован ущерб по устройству кровли (11 672'034 рубля). Требование к ООО СК «Приморье - Дальний Восток» о взыскании стоимости некачественных работ по устройству кровли по договору № 16ГП от 08.09.2011 г. было направлено в Арбитражном суде Приморского края и рассмотрено в рамках дела №А51- 17181/2014 в пользу АО «Наш дом - Приморье». Сумма требования удовлетворена в полном объеме.</p> <p>Таким образом АО «Наш дом - Приморье» принимало все возможные меры по устранению дефектов кровли, участвуя во всех этапах, не смотря на то что все вышеуказанные вопросы относятся к обязанностям Технического заказчика согласно договору №62-2014 от 14.04.2014.</p> | |
|--|--|--|

2. Подготовить поверхность основания кровли.

3. Произвести устройство новой конструкции покрытия кровли с расположением и количеством слоев согласно проектной документации и данным рекомендациям.

Основные мероприятия, рекомендованные в отношении неэксплуатируемых частей кровли Блока А, на всех типах кровли, согласно обследованию:

1. Произвести устройство организованного отвода воды с помощью водосточной системы.

2. Устранить дефекты защитного слоя кровли.

Однако данные рекомендации в зимний период 2015 года не выполнены. Работы по устранению дефектов крыши блоков Б и В, выявленных ООО «Владинжиниринг», также не выполнялись.

КППК «Приморкрайстрой» заключил договоры на определение технического состояния крыши и кровельного покрытия блоков А, Б, В на строящемся объекте «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельной набережной, 6 в г. Владивостоке» с НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации». Обследование проходило в апреле - мае 2015 года.

По результатам обследования кровли блока А составлено экспертное заключение

№ 047/2-15-доп, где указано:

«На момент обследования работы по устройству крыши не закончены и дополнительно начаты работы по устройству технологического канала в осях С-Т-1-7, С-Т-7-10, Ж-С-10-12 по существующей кровле. В результате обследования крыши блока А на многих участках крыши выявлены значительные дефекты, связанные с некачественным выполнением работ и отклонением от проекта. На участках крыши в осях Р-Т-1-7, Г-Т-7-12 выявлены многочисленные протечки на нижние этажи. Конструкции кровли в районе прохождения технологического канала находятся в неудовлетворительном состоянии. Дефекты существенно влияют на эксплуатационную надежность и срок службы конструктивных элементов кровли. Не принятие мер по устранению выявленных дефектов приведет к разрушению отделки и порче мебели и оборудования.

Необходимые работы по устранению выявленных дефектов крыши:

в осях Ж-Г-1-7, Р-Т-1-7, Г-Т-7-12 демонтировать в объеме 100 %, разобрать проектную кровлю до плиты покрытия, и выполнить заново в соответствии с проектными решениями. При выполнении новой кровли максимально использовать материалы из состава демонтируемой кровли;

в осях Ж-Р-1-7, Г-Т-7-12; 3-7-В-Г, 1-2-Р-Т - устранить дефекты;

участки кровли в зоне расположения

технологического канала – разработать проект технологического канала с увязкой с существующей крышей и предусмотреть отведение воды изнутри канала в существующие водосточные воронки на случай прорыва трубопроводов».

По результатам обследования кровли блока Б составлено экспертное заключение № 050/2-15-доп, где указано:

«В результате обследования кровли блока Б на многих участках крыши выявлены дефекты, работы выполнены некачественно, с отступлением от проектной документации, которые существенно снижают ее эксплуатационную надежность и срок службы ее конструктивных элементов и дальнейшее использование результата выполненных работ по устройству кровли приведет к порче конструктивных элементов здания. Протечки кровли не обнаружены, кроме протечек в районе водоприемных воронок.

Необходимые работы по устранению выявленных дефектов крыши:

в осях Г-Т-12-19, Е-П-15-19 – демонтировать в объеме 100 %, разобрать проектную кровлю до плиты покрытия и выполнить заново в соответствии с проектными решениями. При выполнении новой кровли максимально использовать материалы из состава демонтируемой;

в осях П-Т-17-18, В-Г-12-19, Ж-К-13-17 – устранить дефекты».

По результатам обследования кровли блока В составлено экспертное заключение

№ 049/2-15-доп, где указано:

«В результате обследования кровли блока В (стилобатной части здания и террас) на многих участках выявлены дефекты, работы по устройству кровли выполнены не качественно, с отступлением от проектной документации, которые существенно влияют на эксплуатационную надежность и срок службы ее конструктивных элементов в связи с многочисленными протечками атмосферных осадков через конструкцию кровли во внутренние помещения здания и во внутренние слои навесного вентилируемого фасада. Выявлены многочисленные протечки кровли на нижележащие этажи в осях А-У-21-25, Г-П-19-21.

Необходимые работы по устранению выявленных дефектов:

- в осях А-У-21-25, Г-П-19-21 – демонтировать весь состав кровли, указанный в объеме 100 % до основания с максимальным сохранением демонтируемых материалов и выполнить новую кровлю согласно проекту с применением мембраны пластфоил F;

- в осях А-В-12-19 – устранить дефекты».

Работы по устройству кровли на блоке А в осях Г-Ж-1-7, Р-Т-1-7, Г-Т-7-12 были начаты только 03.07.2015 и окончены 05.09.2015, что подтверждается актами освидетельствования скрытых работ от 26.07.2015 № 1/1-АР, от 27.07.2015 № 1/2-АР, от 27.08.2015 № 1/3-АР, от 28.08.2015 № 1/4-АР, от 01.09.2015 № 1/5-АР, от

01.09.2015 № 1/6-АР, от 03.09.2015 № 1/7-АР, от 06.09.2015 № 1/8-АР, от 06.09.2015 № 1/9-АР. Работы приняты на основании акта о приемке выполненных работ от 29.07.2016 № 1.1.

АО «Наш дом – Приморье» и КППК «Приморкрайстрой» не приняли своевременных мер по устранению дефектов кровли Блока А, выявленных и отраженных в акте выявления дефектов кровли строительного объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6» от 07.08.2014, составленном ООО «Владинжиниринг» и заключениях по результатам технического обследования кровли блока А, составленных ДальНИИС, что в итоге привело к протечке кровли и порче внутренней отделки, что подтверждается актом обследования внутренней отделки помещений Блока А на строящемся объекте в районе ул. Корабельная набережная от 31.08.2015 № 060/2-15, составленным НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации».

В акте указано: «Выявленные дефекты и повреждения внутренней отделки помещений произошли вследствие длительного попадания атмосферных осадков через крышу и фасад здания, что привело к затоплению помещений, подтоплению смежных этажей. В результате действия воды на внутреннюю отделку, пришли в негодность декоративные потолки,

выполненные из ГКЛ, финишная окраска акриловой краской потолка и стен, обшивка стен и перегородок ГКЛ, обои, декоративные панели из шпона, зеркала, покрытия пола из щитового паркета и коврового покрытия.

Продолжение строительно-монтажных работ при существующем состоянии конструкций невозможно. Для продолжения строительно-монтажных работ необходимо произвести демонтаж поврежденных материалов».

АО «Наш дом – Приморье» и КППК «Приморкрайстрой» с момента получения акта выявления дефектов кровли строительного объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6» от 07.08.2014, составленного ООО «Владинжиниринг», до апреля 2015 года не принимали меры по устранению протечек кровли на блоке В, так как на момент обследования кровли НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации» работы по устранению протечек кровли не начинались, что подтверждается экспертным заключением от 10.06.2015 № 049/2-15.

Только 15.07.2015 начаты работы по устройству кровли на блоке В в осях А-У-21-25, которые окончены 07.08.2015, что подтверждается актами освидетельствования скрытых работ от 18.07.2015 № 3/1-АР, от 27.07.2015 № 3/2-АР, от 28.07.2015 № 3/3-АР, от 07.08.2015 № 3/4-АР, от 08.08.2015 № 3/5-АР. Работы приняты на основании

акта о приемке выполненных работ от 29.07.2016 № 1.1.

АО «Наш дом – Приморье» и КППК «Приморкрайстрой» не приняли своевременных мер по устранению дефектов кровли Блока В, что в итоге привело к затоплению помещений и повреждению внутренней отделки, что подтверждается актами обследования внутренней отделки помещений блока В на отм. +0,000 и +6,900 строящегося объекта «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе ул. Корабельная набережная, 6 в г. Владивостоке» от 20.08.2015 № 048/2-15-доп и от 31.08.2015 № 056/2-15, составленными НП «Независимая лаборатория строительной экспертизы и сертификации».

В акте обследования внутренней отделки помещений блока В на отм. +6,900 от 31.08.2015 № 056/2-15 указано следующее: «В ходе обследования выявлены многочисленные дефекты и повреждения окраски стен и потолков, сколы краски, биологические повреждения:

- повреждения окраски потолка, вздутия, следы подтеков воды, царапины на площади 421,35 м²;

- повреждения окраски стен, вздутия, следов подтеков воды, царапины на площади.

Выявленные дефекты и повреждения произошли вследствие заливания помещений атмосферными осадками, механических воздействий при прокладке сетей и коммуникаций.

| | | |
|--|--|--|
| <p>Для устранения дефектов необходимо произвести следующие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - очистку поверхности потолка – 421,35 м²; - очистку поверхности стен – 601,65 м²; - демонтаж перфорированного уголка – 12 м.п.; - обработку праймером и шпаклевание потолков – 421,35 м²; - обработку праймером и шпаклевание стен - 601,35 м²; - окраску потолков по всей площади – 1 203,85 м²; - окраску стен по всей площади – 1 718,99 м²». <p>В акте обследования внутренней отделки помещений блока В на отм. +0,000 от 20.08.2015 № 056/2-15 указано следующее: «В ходе обследования выявлены многочисленные дефекты и повреждения обшивки стен листами ГКЛ и ГВЛ по металлокаркасу в виде прогибов плоскости, зыбкого крепления, трещин, сколов в листах, следы длительного увлажнения материалов, биологических повреждений. Листы обшивки слабо закреплены к каркасу, имеют отклонения от плоскости до 35 мм на 2,0 м, зазоры на стыках листов до 5,0 мм. Увлажнение и биологические поражения ГКЛ, сколы и трещины на листах ГКЛ. Несоблюдение перевязки швов листов ГКЛ, несоблюдение шага крепления шурупами. Выявлена коррозия металлокаркаса, деформация металлокаркаса.</p> <p>Выявленные повреждения произошли</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|---|
| <p>вследствие нарушения требований нормативной документации при проведении отделочных работ, отступлений от проектных решений и длительного попадания атмосферных осадков через крышу здания, что привело к затоплению обследуемых помещений. Для продолжения строительно-монтажных работ необходимо произвести следующие работы: на отм. + 0,000 демонтаж обшивки ГКЛ 141,97 м², демонтаж обшивки ГВЛ 34,38 м², демонтаж металлокаркаса перегородок площадью 209,19 м²».</p> <p>Таким образом, не принятие заказчиком - АО «Наш дом – Приморье» и генеральным подрядчиком - КППК «Приморкрайстрой» своевременных мер по устранению дефектов кровли Блоков А и В, привело к затоплению помещений и повреждению внутренней отделки.</p> | | |
| <p>16. Стр. 52 акта контрольного мероприятия</p> <p>В пункте 6 договора от 01.09.2016 № 01/01-ДП16 ФАУ «РосКапСтрой» подтверждает наличие у него необходимых разрешений и допусков, необходимых для выполнения работ по договору от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика. (стр. 54 акта контрольного мероприятия)</p> <p>В период проведения контрольного мероприятия свидетельство о допуске ФАУ «РосКапСтрой» к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность</p> | <p>Технический надзор (стр. 52 акта).</p> <p>01.09.2016 АО «Наш дом - Приморье», КППК «Приморкрайстрой» и ФАУ «РосКапСтрой» заключили трехсторонний договор № 01/01-ДП16 об уступке части прав и перевода части долга по договору № 62/2014 от 14.04.2016 между АО «Наш дом - Приморье» и КППК «Приморкрайстрой» на выполнение функций технического заказчика.</p> <p>Доп. соглашением № 9 от 01.11.2016 к договору № 62/2014 от 14.04.2016 из обязанностей КППК «Приморкрайстрой» исключаются функции, в части не переданной ФАУ «РосКапСтрой» по договору уступки прав и перевода долга, а также оставшиеся функции, за исключением одной: осуществление</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» не принимаются, поскольку содержат недостоверную информацию.</p> <p>При посещении интернет-ресурса www.nostrovy.ru установлено, что свидетельство о допуске ФАУ «РосКапСтрой» к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, действующее в период исполнения ФАУ «РосКапСтрой» обязательств по договору от 01.09.2016 № 01/01-ДП16 на выполнение функций технического заказчика, в разделе</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>объектов капитального строительства, не представлено. (стр. 55 акта контрольного мероприятия)</p> <p>Свидетельство о допуске ФАУ «РосКапСтрой» к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, предусмотренное частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 372) в период контрольного мероприятия не представлено. При этом пунктом 6 договора от 01.09.2016 № 01/01-ДП16 ФАУ «РосКапСтрой» подтверждает наличие у него необходимых разрешений и допусков, необходимых для выполнения работ по договору от 14.04.2014 № 62/2014 на выполнение функций технического заказчика. (стр. 89-90 акта контрольного мероприятия)</p> | <p>контроля за стоимостью строительно-монтажных работ. Стоимостью оборудования и материалов, применяемых при строительстве.</p> <p>Доп. соглашением № 10 от 10.04.2017 к договору № 62/2014 от 14.04.2016, употребляемый в договоре термин «Технический заказчик» заменяется на «Координатор корректировки проектно-сметной документации и строительства».</p> <p>На стр. 55 акта проверки КСП сказано: «... В период проведения контрольного мероприятия свидетельство о допуске ФАУ «РосКапСтрой» к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, не представлено...»</p> <p>Также в разделе Выводы на стр. 90 акта проверки КСП: «... Свидетельство о допуске ФАУ «РосКапСтрой» к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, предусмотренного частью 2 статьи Градостроительного кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 372) в период контрольного мероприятия не предоставлено...»</p> <p>Свидетельство о допуске ФАУ «РосКапСтрой» к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства представлено на общедоступном интернет-ресурсе www.nostroy.ru в разделе Единый реестр членов СРО.</p> | <p>Единый реестр членов СРО не представлено. В разделе «Наличие права на выполнение работ» указано – «сведения не представлены».</p> <p>Также свидетельство о допуске ФАУ «РосКапСтрой» не прилагается к возражениям АО «Наш дом – Приморье».</p> |
| <p>17. Стр. 59 акта контрольного мероприятия</p> <p>решение о выборе способа определения поставщика - прямая закупка (у единственного поставщика, подрядчика, исполнителя) в отношении оборудования и</p> | <p>Приобретение оборудования у компании ООО «Инфорком» по прямой закупке (у единственного поставщика) на сумму 41 489,43 тыс. рублей (стр. 59 акта).</p> <p>Срочность указанной закупки объясняется в том числе сроком завершения всех строительно-</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» не принимаются. Копия протокола совещания №545-ПРМ-ЛС от 21.07.2016 к возражениям не приложена.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>гарантийных контрактов на сумму 41 489,43 тыс. рублей принято с нарушением 5 статьи 12.3. главы 12 «Положения о закупке товаров, работ, услуг для нужд АО «Наш дом – Приморье» (стр. 62 акта контрольного мероприятия)</p> | <p>монтажных и пусконаладочных работ и ввода его в эксплуатацию - до 31 мая 2016 года. Исполнителями указанного поручения, обозначенного в п. 1.6 протокола совещания №545-ПРМ-ЛС от 21.07.2016 под председательством Первого заместителя Министра строительства Л.О. Ставицкого, являются Администрация приморского края совместно с АО «Наш дом - Приморье».</p> | |
| <p>18. Стр. 76 акта контрольного мероприятия</p> <p>Таким образом, отсутствие должного контроля со стороны руководства АО «Наш дом - Приморье» привело к тому, что дебиторская задолженность в размере 21 586,72 тыс. рублей списана и отнесена на убытки в 2016 году.</p> | <p>Списанная дебиторская задолженность по МУПВ «Дороги Владивостока» в связи с истечением срока давности на сумму 21 586,72 тыс. рублей (стр. 76 акта).</p> <p>Дебиторская задолженность МУПВ «Дороги Владивостока» в размере 21 586 721,68 рублей образовалась в результате перечисления 16.05.2012 года аванса по договору №53-У от 12.05.2012г. для выполнения работ по реконструкции участка автомобильной дороги к многофункциональному гостиничному комплексу курортного типа в районе м.Бурный. В договоре не установлено, каким образом должны учитываться эти расходы в АО «НДП». Работы по данному договору были выполнены и сданы заказчику (МУП г.Владивостока «Управление капитального строительства и инвестиций»).</p> <p>29.01.2016 г. АО «Наш дом - Приморье» обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании договора недействительным, т.к. в нем содержатся элементы договора дарения.</p> <p>27.06.2016г. Арбитражный суд вынес решение отказать в иске в связи с истечением срока давности (12.05. 2015).</p> <p>В этой связи указанная дебиторская задолженность списана на убытки в 2016г.</p> | <p>Возражения АО «Наш дом – Приморье» не принимаются, так как носят пояснительный характер.</p> <p>Необходимо отметить, что аванс в сумме 21 586 721,68 рублей по договору от 12.05.2012 № 53-У перечислен 16.05.2012, с заявлением в Арбитражный суд о признании договора недействительным АО «Наш дом – Приморье» обратилось 29.01.2016.</p> <p>27.06.2016 Арбитражный суд вынес решение отказать в иске <u>в связи с истечением срока давности (12.05. 2015).</u></p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>19. Стр. 84 акта контрольного мероприятия</p> <p>Объем финансирования строительства многофункциональных гостиничных комплексов составляет 18 584 600,00 тыс. рублей, в том числе:</p> <p>14 300 700,00 тыс. рублей – средства Акционера (бюджетные инвестиции);</p> <p>2 385 180,00 тыс. рублей – возмещенный налог на добавленную стоимость (НДС);</p> <p>1 898 720,00 тыс. рублей – кредиты и займы (кредитные средства ПАО «Сбербанк России»).</p> | <p>Некорректно указаны суммы объема финансирования (стр. 84 акта).</p> <p>Указано в акте:</p> <p>2 385 180,00 тыс. рублей - возмещенный налог на добавленную стоимость (НДС);</p> <p>1 898 720,00 тыс. рублей - кредиты и займы (кредитные средства ПАО «Сбербанк России»).</p> <p>Следует заменить на:</p> <p>23 851 175,28 тыс. рублей - возмещенный налог на добавленную стоимость (НДС);</p> <p>1 898 715,92 тыс. рублей - кредиты и займы (кредитные средства ПАО «Сбербанк России»).</p> | <p>В возражениях, представленных в установленный частью 2 статьи 10 Закона Приморского края от 04.08.2011 № 795-КЗ «О Контрольно-счетной палате Приморского края» срок (письмо генерального директора АО «Наш дом – Приморье» от 12.04.2018 № 393), содержится недостоверная информация. В письме указано, что в акте контрольного мероприятия сумма возмещенного налога на добавленную стоимость (НДС) 2 385 180,00 тыс. рублей некорректна и ее следует заменить на 23 851 175,28 тыс. рублей. Данная информация недостоверна, поскольку, указанная АО «Наш дом – Приморье», в письме сумма возмещенного налога на добавленную стоимость (НДС) 23 851 175,28 тыс. рублей на 5 266 585,28 тыс. рублей превышает сумму общего объема финансирования строительства многофункциональных гостиничных комплексов, указанную в письме АО «Наш дом – Приморье» от 29.03.2018 № 318/1 (18 584,59 млн. рублей).</p> <p>Письмом от 17.04.2018 № 416 первый заместитель генерального директора АО «Наш дом – Приморье» представил откорректированную информацию по возражениям, представленным ранее. Сумма возмещенного налога на добавленную стоимость (НДС),</p> |
|---|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | указанная в дополнительном письме составляет 2 385 175,28 тыс. рублей. Откорректированная информация принята к сведению и будет отражена в отчете о контрольном мероприятии. |
|--|--|---|

Руководитель контрольного мероприятия
Аудитор
Контрольно-счетной палаты
Приморского края
«27» апреля 2018 г.

В.А. Шитц

В.А. Шитц