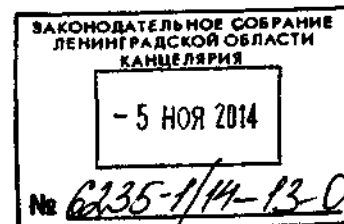




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191014, Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д.14.
тел. (812) 579-82-70, тел./факс (812) 579-82-72
e-mail: ksplo@ksplo.ru

от 05.11.2014 № КСД-МХ-482/14-0-0
на № _____ от _____



Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии с частью 6 статьи 15 областного закона «О Контрольно-счетной палате Ленинградской области» направляем Вам отчет о результатах контрольного мероприятия «Проверка целевого использования средств областного бюджета, выделенных на строительство ОАО «Отель «Звездный» (г. Сочи)» и проект постановления Законодательного собрания Ленинградской области.

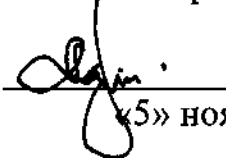
Приложение: - отчет на 69 листах – 1 экз.;
- проект постановления на 1 листе – 1 экз.

Председатель
Контрольно-счетной палаты
Ленинградской области

А.В. Ларькин

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель
Контрольно-счетной палаты
Ленинградской области

 А.В. Ларькин
«5» ноября 2014 года

ОТЧЕТ

**по акту о результатах проведения контрольного мероприятия
«Проверка целевого использования средств областного бюджета,
выделенных на строительство ОАО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ» (г. Сочи)»**

«5» ноября 2014 года

Санкт-Петербург

Основания для проведения контрольного мероприятия:

1. Постановление Законодательного собрания Ленинградской области от 28.05.2014 №580;
2. Пункт 34 Плана работы Контрольно-счетной палаты Ленинградской области на 2014 год, утвержденного Председателем Контрольно-счетной палаты Ленинградской;
3. Распоряжение председателя Контрольно-счетной палаты Ленинградской области от 24.06.2014 №23-р.

Цель контрольного мероприятия:

Проверка целевого использования средств областного бюджета, выделенных на строительство второй очереди гостиничного комплекса ОАО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ» (г. Сочи).

Объект проверки: ОАО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ»

Руководитель проверки: аудитор Гнилицкий С.В.

1. Сведения об ОАО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ» и его финансово-хозяйственной деятельности

Открытое акционерное общество (ОАО) «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ» является правопреемником Муниципального унитарного предприятия «Гостиница «Кубань» и в организационно-правовой форме – «акционерное общество открытого типа» (с 1996 года - «открытое акционерное общество»), было

зарегистрировано постановлением главы администрации г. Сочи от 28.12.1993 №904/2.

Местонахождение ОАО «Отель «Звездный»: 354065, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Гагарина, д. 5.

В соответствии с уставом ОАО «Отель «Звездный» основным видом его деятельности являлось гостиничное хозяйство (прием, размещение и обслуживание граждан Российской Федерации и иностранных граждан; предоставление бытовых услуг).

По состоянию на 01.08.2014 уставный капитал ОАО «Отель «Звездный» составлял 4 039 504 руб. и был сформирован из 4 039 504 шт. именных обыкновенных акций, выпущенных в бездокументарной форме, номинальной стоимостью 1 руб. каждая. В том числе:

- 3 921 924 акций находились в собственности Ленинградской области (97,1% уставного капитала ОАО «Отель «Звездный»);
- 48 000 акций находились в собственности администрации г. Сочи – в лице местного департамента имущественных отношений (1,2%);
- 34 984 акций (0,9%) - в собственности Р.А. Позовой – исполнительного директора ОАО «Отель «Звездный»;
- 20 000 акций (0,5%) – в собственности Ленинградского областного Фонда обязательного медицинского страхования;
- 14 596 шт. (0,4%) – в собственности физических лиц в количестве 135 чел. – главным образом, работников (в том числе бывших) ОАО «Отель «Звездный».

Всего, таким образом, в реестре акционеров ОАО «Отель «Звездный» числилось 139 акционеров.

ОАО «Отель «Звездный» в 2006 году являлось получателем государственной гарантии субъекта Российской Федерации - Ленинградской области, на сумму в размере 960 млн. руб., которая в 2008 году была увеличена до 1,5 млрд. руб.

Государственная гарантия была предоставлена ОАО «Отель «Звездный» в целях реализации своего инвестиционного проекта - строительство гостиничного комплекса с оздоровительным центром (вторая очередь реконструкции гостиничного комплекса), по обязательству ОАО «Отель «Звездный», связанному с возвратом кредита.

Указанный инвестиционный проект в 2007-2013 годах осуществлялся с привлечением заемных средств в порядке исполнения условий кредитного соглашения, заключенного с венгерской кредитной организацией.

На дату получения государственной гарантии Ленинградской области имущественный комплекс ОАО «Отель «Звездный» – в части объектов недвижимости, представлял собой следующее.

В эксплуатации находились четыре гостиничных корпуса:

- корпус № 1 (1959 года постройки) – 90 гостиничных номеров;
- корпус №2 (1960 год) – 80 номеров;
- корпус № 3 – в 1995-97 годах была произведена реконструкция этого корпуса, здание которого было построено в 1966 году (на 70 номеров). Настоящий действующий корпус, введенный в эксплуатацию в феврале 1998 года (20 номеров типа «люкс»; на дату завершения контрольного мероприятия фактически эксплуатировалось 17 номеров), был построен в порядке осуществления первой очереди реконструкции гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» (работы производилась, главным образом, за счет средств областного бюджета Ленинградской области);

- корпус №4 (1968 год) – 190 номеров;
- пляжные сооружения (первая очередь) – спортивные и детские площадки, солярий, аэрарий, сауна, кафе, медицинский пункт, прокат пляжного инвентаря и др.

Строительство первой очереди пляжных сооружений было произведено в 2001-2002 годах с долевым участием Ленинградской области. После завершения строительства 77/100 долей стоимости таких пляжных сооружений было передано в собственность Ленинградской области; 23/100 долей - в собственности ОАО «Отель «Звездный».

Земельных участков ОАО «Отель «Звездный» в собственности не имело; земельные участки, занимаемые действовавшими гостиничными корпусами и пляжными сооружениями, были переданы ОАО «Отель «Звездный» - арендатору, в долгосрочную аренду: 12,98 тыс. м² занимали корпуса №№ 1, 2 и 4; 3,51 тыс. м² - корпус №3; 1,95 тыс. м² прибрежной морской полосы занимали пляжные сооружения.

Кроме того, на правах долгосрочной аренды ОАО «Отель «Звездный» с 2001 года арендовало также земельный участок площадью 3,5 га, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Дагомысское лесничество, квартал 123, который не использовался.

Согласно технико-экономическому обоснованию (ТЭО) гостиничного комплекса с оздоровительным центром «Звездный», выполненному ОАО «Проектный институт «Южпроекткоммунстрой» (г. Сочи), действовавшие корпуса №№1, 2 и 4 (360 гостиничных номеров) подлежали сносу.

На арендованном земельном участке (12,98 тыс. м²) по разработанному проекту (ТЭО) предполагалось строительство многофункционального гостиничного комплекса, в том числе:

- главный корпус (корпус №1), состоящий из: спального (центрального) блока дугообразной формы переменной этажности (от 6 до 11 этажей) на 114 - 122 гостиничных номера различных категорий (до 262 мест) с офисными и иными служебными помещениями, а также с

эксплуатируемыми кровлями 10-го этажа (2 бассейна). На крыше 11-го этажа размещается газовая котельная;

- 2-этажного торцевого блока трапецевидной формы с рестораном (200 посадочных мест), конференц-залом (100 мест), барами и др.;

- 2-этажного блока трапецевидной формы с другого торца спального блока с лечебно-оздоровительным центром и бассейном (площадь «чаши» - 199 м²); под главным корпусом находятся эксплуатируемые подвальные помещения;

- 4-этажное здание корпуса №2 на 8 - 10 мест (включая эксплуатируемую кровлю крыши и цокольный этаж с тепловым пунктом, сауной, тренажерным залом, бильярдной, мини-баром и пр.); перед зданием корпуса - декоративный бассейн (площадь «зеркала» воды – 46 м²);

- открытый водно-развлекательный бассейн (площадь «зеркала» воды – 288 м²) и детская игровая зона;

- полуподземная (частично заглубленная на 0,8 м) автомобильная стоянка на 20 парковочных мест с эксплуатируемой кровлей-террасой.

*

Финансирование строительства (реконструкции) гостиничного комплекса ОАО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ» производилось как за счет заемных средств, так и за счет собственных средств ОАО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ».

Источником собственных средств ОАО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ», направленных на финансирование работ, связанных со строительством гостиничного комплекса, являлись денежные средства, полученные в результате дополнительных выпусков (эмиссий) и размещения своих акций в 2007-2013 годах и в истекшем периоде 2014 года (1 665,7 млн. руб.), основным покупателем которых являлась Ленинградская область.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 173 и статьей 176 Налогового кодекса Российской Федерации в указанном периоде «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ» также был возвращен налог на добавленную стоимость на общую сумму в размере 220,4 млн. руб. (положительная разница между суммами налоговых вычетов и суммами налога, исчисленного по операциям, признанным объектами налогообложения – то есть, доходами ОАО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ»).

2. Предоставление государственной гарантии Ленинградской области ОАО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ»

В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 29.08.2005 №218 «Об образовании при Правительстве Ленинградской области рабочей комиссии по строительству второй очереди гостиничного комплекса «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ» в городе Сочи» финансирование проведения соответствующих работ предполагалось за счет средств областного бюджета Ленинградской области, в связи с чем

указанной выше рабочей комиссии было поручено подготовить график финансирования и заявку на бюджетное финансирование на 2006 год.

Согласно распоряжению Правительства Ленинградской области от 06.02.2006 №26-р «Об организации работ по строительству второй очереди гостиничного комплекса «Отель «Звездный» в городе Сочи» был предусмотрен иной порядок финансирования: на период производства работ (2006-2008 годы) помимо средств областного бюджета также должны были привлекаться и кредитные средства – под государственную гарантию Ленинградской области.

Согласно Федеральной целевой программе (ФЦП) «Развитие г. Сочи как горноклиматического курорта (2006-2014 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 08.06.2006 №357, реконструкция 3-звездочного отеля «Звездный» на 150 номеров была включена в число мероприятий программы с финансированием в размере 500 млн. руб. (за счет внебюджетных источников).

ФЦП действовала до 01.01.2008.

Распоряжением Правительства Ленинградской области от 13.12.2006 №460-р «О ходе реализации проекта строительства второй очереди гостиничного комплекса «Отель «Звездный» в городе Сочи» строительство гостиничного комплекса было определено как строительство социального объекта.

Руководителю ОАО «Отель «Звездный» было предложено продолжить работы по реализации указанного проекта (общая площадь объекта - 18 тыс. м²) в соответствии с календарным графиком производства работ, а также провести конкурс на проектирование и строительство гостиничного комплекса с первоначальной стоимостью 1 м² общей площади в размере не более 47,5 тыс. руб. (с учетом налога на добавленную стоимость - НДС) – то есть, на общую сумму в размере не более 855 млн. руб. (18 тыс. м² x 47,5 тыс. руб.).

Комитету финансов Ленинградской области было поручено оказать содействие ОАО «Отель «Звездный» в привлечении на финансовых рынках заемных средств в целях финансирования соответствующих работ.

Согласно содержанию протокола от 15.12.2006 №4 заседания межведомственной комиссии по оказанию государственной поддержки путем предоставления государственных гарантий Ленинградской области, образованной в порядке исполнения постановления Губернатора Ленинградской области от 30.06.2006 №113-пг, было принято решение одобрить предоставление государственной гарантии Ленинградской области ОАО «Отель «Звездный» по его обязательствам в целях реализации проекта строительства объектов гостиничного комплекса.

В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 20.12.2006 №483-р «О предоставлении государственной гарантии Ленинградской области по обязательствам открытого акционерного общества «Отель «Звездный» по займам для реализации проекта строительства объектов гостиничного комплекса» (в редакции распоряжения Правительства Ленинградской области от 07.05.2007 №171-р) комитету финансов Ленинградской области было поручено оформить (без взимания платы) государственную гарантию Ленинградской области на сумму в размере 960 млн. руб., сроком до десяти лет (до 2017 года), по обязательствам ОАО «Отель «Звездный» по кредиту, привлекаемому в ЗАО «Венгерский Экспортно-Импортный банк» (Венгрия).

Кроме того, было также определено, что обеспечение исполнения ОАО «Отель «Звездный» регрессных обязательств должно являться оформлением комитетом финансов Ленинградской области договора об увеличении уставного капитала ОАО «Отель «Звездный» на сумму исполненной государственной гарантии и передаче пакета акций на сумму исполнения в собственность Ленинградской области.

В соответствии с договором о предоставлении государственной гарантии Ленинградской области ОАО «Отель «Звездный» от 14.05.2007 №01/07-гг, заключенным между Ленинградской областью в лице комитета финансов Ленинградской области – гарантом, ОАО «Отель «Звездный» - получателем гарантии, и ЗАО «Венгерский Экспортно-Импортный Банк» (ЗАО «ЭксИмБанк») - третьей стороной договора, гарант должен исполнить обязательства ОАО «Отель «Звездный» перед его кредитором – «ЭксИмБанком», по возврату кредита, включая проценты по нему, в соответствии с условиями кредитного соглашения от 14.05.2007 №HV 00307000 в сроки, предусмотренные этим кредитным соглашением.

Предел общей ответственности гаранта перед кредитором получателя гарантии составлял 960 млн. руб. (27,54 млн. € – по официальному курсу Банка России «евро» к рублю, действовавшему на дату заключения договора №01/07-гг и кредитного соглашения; указанное кредитное соглашение было заключено в «евро»).

Обязательства гаранта не распространялись на обязательства ОАО «Отель «Звездный» по уплате штрафов, комиссий, пени за просрочку погашения основного долга по кредиту и за просрочку уплаты процентов, других платежей и иных обязательств получателя гарантии перед кредитором.

В связи с тем, что ОАО «Отель «Звездный» была предоставлена государственная гарантия Ленинградской области, в соответствии с условиями договора от 14.05.2007, заключенного между Ленинградской областью в лице комитета финансов Ленинградской области – гарантом, и ОАО «Отель «Звездный» - должником, исполнение гарантом обязательств

должника влекло возникновение у гаранта в порядке регрессных требований права эквивалентного денежного возмещения.

Мерой обеспечения исполнения таких регрессных требований было определено обязательство ОАО «Отель «Звездный» по увеличению своего уставного капитала на сумму исполнения гарантии и передаче соответствующего пакета акций в собственность Ленинградской области.

Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 №991 (пункт 196), ОАО «Отель «Звездный» также было предусмотрено в числе туристических объектов, подлежащих реконструкции.

Согласно письму генерального директора ОАО «Отель «Звездный» Р.А. Позовой (без даты и номера), направленному в 2008 году на имя Вице-губернатора Ленинградской области – председателя комитета финансов, была высказана просьба об увеличении размера предоставленной государственной гарантии Ленинградской области на 540 млн. руб. – с 960 млн. руб. до 1 500 млн. руб. (+56,2%), в связи с планируемым увеличением размера привлечения кредитных средств.

Как на причину увеличения размера кредита и, соответственно, размера предоставленной гарантии, в этом письме было указано на рост стоимости строительных материалов и технологического оборудования, необходимого для оснащения гостиничного комплекса (категории «четыре звезды»).

Решение об увеличении до 1,5 млрд. руб. размера государственной гарантии Ленинградской области, предоставленной ОАО «Отель «Звездный», было принято решением межведомственной комиссии по оказанию государственной поддержки путем предоставления государственных гарантий Ленинградской области (протокол от 14.10.2008 №13) и в соответствии с областным законом Ленинградской области от 14.12.2007 №184-оз «Об областном бюджете Ленинградской области на 2008 год и плановый период 2009 и 2010 годов». Соответственно, в распоряжение Правительства Ленинградской области от 20.12.2006 №483-р (распоряжением Правительства Ленинградской области от 29.12.2008 №680-р) и в договор о предоставлении государственной гарантии Ленинградской области от 14.05.2007 №01/07-гг (дополнительным соглашением к нему от 30.12.2008 №1) были внесены соответствующие изменения.

Справочно. Согласно пояснениям разработчиков ТЭО к сводному сметному расчету строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», стоимость такого строительства для класса STANDART (вариант отделочных работ и внутренние инженерные сети для отеля и водно-оздоровительного центра по классу STANDART, для ресторана с конгресс-центром – класс PREMIUM, вентилируемый фасад с плитами из гранитокерамики) составляла (с НДС) 938,2 млн. руб. (в ценах II квартала 2006 года).

В соответствии с приложением №127 «Программа обязательств Ленинградской области по государственным гарантиям и ранее выданным поручительствам на 1 января 2015 года» к областному закону «Об областном бюджете Ленинградской области на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» (в редакции областного закона от 06.06.2014 №29-оз), по состоянию на 01.01.2015 размер обязательств Ленинградской области по государственной гарантии, предоставленной ОАО «Отель «Звездный», был определен на сумму в размере 1,1 млрд. руб. (в 2011-2013 годах и в истекшем периоде 2014 года имел место возврат кредитных средств, обеспечиваемых такой гарантией).

В соответствии с приложением №128 «Программа обязательств Ленинградской области по государственным гарантиям и ранее выданным поручительствам на 1 января 2016 года и 1 января 2017 года» к областному закону «Об областном бюджете Ленинградской области на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» (в редакции областного закона от 17.03.2014 №9-оз) размер обязательств по государственной гарантии, предоставленный ОАО «Отель «Звездный», по состоянию на 01.01.2016 был определен на сумму в размере 850 млн. руб.; по состоянию на 01.01.2017 – на сумму в размере 630 млн. руб.

*

На дату завершения настоящего контрольного мероприятия исполнение Ленинградской областью за счет средств областного бюджета государственной гарантии в порядке исполнения условий договора о предоставлении государственной гарантии ОАО «Отель «Звездный» от 14.05.2007 №01/07-гг и кредитного соглашения от 14.05.2007 №HV 00307000 не производилось.

3. Использование средств, направленных Ленинградской областью на приобретение акций ОАО «Отель «Звездный» в 2007-2014 годах

В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере формирования и регулирования рынка ценных бумаг и уставом ОАО «Отель «Звездный», последнее в 2007-2014 годах производило дополнительные выпуски (эмиссии) своих акций путем проведения закрытой подписки.

Всего за указанный период (на дату завершения настоящего контрольного мероприятия) было фактически размещено (приобретено акционерами ОАО «Отель «Звездный») 3 469 204 таких акций. Из них было приобретено: Ленинградской областью (в лице Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом) - 3 468 524 акций; другими акционерами ОАО «Отель «Звездный» - 680 акций.

Общий размер средств, полученных ОАО «Отель «Звездный» от размещения своих акций в 2007-2014 годах, составил 1 736,5 млн. руб.; в

том числе Ленинградской областью было приобретено таких акций на 1 736,2 млн. руб.

Акции ОАО «Отель «Звездный» фактически размещались (приобретались) по следующим ценам, определенным советом директоров ОАО «Отель «Звездный» в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и уставом ОАО «Отель «Звездный»: в 2007-2012 годах – по 400 руб. за одну акцию; в 2013-2014 годах – по 575,71 руб. за одну акцию.

Номинальная стоимость одной акции ОАО «Отель «Звездный», как выше уже было отмечено, составляла один рубль.

Сведения о выпусках (эмиссии) акций ОАО «Отель «Звездный», фактически размещенных (приобретенных) в 2007-2014 годах, представлены в следующей таблице:

Год	Общее количество размещенных (оплаченных) акций всеми акционерами (по состоянию на 31 декабря соответствующего года)	Количество акций, принадлежащих Ленинградской области, приобретенных (по состоянию на 31 декабря соответствующего года)
2007	820 300	<u>703 400</u> (85,7%) Из них согласно распоряжению Правительства Ленинградской области от 03.08.2007 №304-р и договором купли-продажи ценных бумаг от 13.08.2007 №34, заключенному между ОАО «Отель «Звездный» - продавцом, и Ленинградским областным комитетом по управлению государственным имуществом – покупателем, в 2007 году было приобретено 250 000 акций на общую стоимость в размере 100 млн. руб. В соответствии с указанным распоряжением приобретение акций было произведено за счет источников финансирования дефицита областного бюджета Ленинградской области, утвержденного на 2007 год.
2008	1 041 880	<u>924 300</u> (88,7%) Областным законом «Об областном бюджете Ленинградской области на 2008 год и на плановый период 2009 и 2010 годов» (статья 15) на увеличение уставного капитала ОАО «Отель «Звездный» было предусмотрено направление в 2008 году бюджетных ассигнований на сумму в размере 88,36 млн. руб. В порядке исполнения этого областного закона: - в соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 29.02.2008 №61-р и договором купли-продажи ценных бумаг от 18.03.2008 №35 было приобретено 190 900 акций ОАО «Отель «Звездный» на их общую стоимость в размере 76,36 млн. руб.; - в соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 17.11.2008 №556-р и договором купли-продажи ценных

		бумаг от 22.12.2008 №44 было приобретено 30 000 акций ОАО «Отель «Звездный» на общую стоимость в размере 12 млн. руб.
2009	1 235 455	<u>1 117 875 (90,5%)</u> Областным законом «Об областном бюджете Ленинградской области на 2009 год и на плановый период 2010 и 2011 годов» (статья 15) на увеличение уставного капитала ОАО «Отель «Звездный» в 2009 году направлялось 77,43 млн. руб. В порядке исполнения этого областного закона в соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 02.03.2009 №61-р и договором купли-продажи ценных бумаг от 03.04.2009 №45 было приобретено 193 575 акций ОАО «Отель «Звездный» на их общую стоимость в размере 77,43 млн. руб.
2010	1 610 455	<u>1 492 875 (92,7%)</u> Областным законом «Об областном бюджете Ленинградской области на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов» (статья 15) на увеличение уставного капитала ОАО «Отель «Звездный» в 2010 году направлялось 150 млн. руб. В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 24.02.2010 №69-р и договором купли-продажи ценных бумаг от 23.03.2010 №46 было приобретено 375 000 акций на общую стоимость в размере 150 млн. руб.
2011	2 160 455	<u>2 042 875 (94,6%)</u> Областным законом «Об областном бюджете Ленинградской области на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов» (статья 15) на увеличение уставного капитала ОАО «Отель «Звездный» в 2011 году направлялось 220 млн. руб. В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 24.05.2011 №227-р и договором купли-продажи ценных бумаг от 20.06.2011 №47 было приобретено 550 000 акций на их общую стоимость в размере 220 млн. руб.
2012	2 735 455	<u>2 617 875 (95,7%)</u> Областным законом «Об областном бюджете Ленинградской области на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов» (статья 15) на увеличение уставного капитала ОАО «Отель «Звездный» в целях строительства гостинично-оздоровительного комплекса в 2012 были предусмотрены средства в размере 230 млн. руб. В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 17.05.2012 №237-р и договором купли-продажи ценных бумаг от 23.05.2012 №48 приобретено 575 000 акций на общую стоимость в размере 230 млн. руб.
2013	3 865 806	<u>3 748 226 (97%)</u> Областным законом «Об областном бюджете на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов» (статья 16) на увеличение уставного капитала ОАО «Отель «Звездный» в 2013 году направлялось 579,91 млн. руб. В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 09.08.2013 №347-р и договором купли-продажи ценных бумаг от 09.08.2013 №49 было приобретено 468 706 акций на общую стоимость в размере 269,8 млн. руб. (на стоимость акций в размере 70,8 млн. руб. была произведена передача в собственность ОАО «Отель «Звездный» государственного имущества Ленинградской области – пляжных сооружений).

		В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 28.10.2013 №506-р и договором купли-продажи ценных бумаг от 28.10.2013 №50 приобретено 661 645 акций на общую стоимость в размере 380,9 млн. руб.
2014	4 039 504	<u>3 921 924 (97,1%)</u> Областным законом «Об областном бюджете Ленинградской области на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» (приложение №161 «Бюджетные инвестиции в форме взносов в уставные капиталы акционерных обществ в 2014 году») на увеличение уставного капитала ОАО «Отель «Звездный» направлялось 341,17 млн. руб. В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 29.01.2014 №55-р и договором купли-продажи ценных бумаг от 29.01.2014 №51 было приобретено 173 698 акций на общую стоимость в размере 100 млн. руб. Кроме того, в соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 16.06.2014 №237-р был заключен договор купли-продажи акций ценных бумаг от 16.06.2014 №52, согласно которому Ленинградской областью приобреталось 418 916 акций на их общую стоимость в размере 241,17 млн. руб. По этому договору была произведена предварительная оплата - на сумму в размере 120 млн. руб. (июнь 2014 года); остаток соответствующих средств областного бюджета на дату завершения настоящего контрольного мероприятия составлял 121,17 млн. руб.
		ИТОГО в 2007-2014 годах на приобретение Ленинградской областью акций ОАО «Отель «Звездный» было направлено средств на общую сумму в размере 1 736,2 млн. руб.

Реальную рыночную стоимость акций ОАО «Отель «Звездный» возможно определить только после рыночной оценки таких акций (в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») в целях их последующей приватизации и по результатам проведенных торгов.

4. Проектирование, строительство и финансирование строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» с оздоровительным центром в 2007-2014 годах

2007-2008 годы

Между ОАО «Отель «Звездный» - заказчиком и «FOR-KER-EP» Kft (Венгрия) - генеральным подрядчиком (в дальнейшем «ООО «ФОР-КЕР-ЕП»), был заключен договор генерального подряда от 24.03.2007 №40/07.

В соответствии с договором, ОАО «Отель «Звездный» поручало, а ООО «ФОР-КЕР-ЕП» принимало на себя обязательства по сносу существовавших корпусов гостиничного комплекса №№1, 2 и 4, рабочему проектированию, в том числе разработке дизайн-проекта, и строительству второй очереди гостиничного комплекса с оздоровительным центром с поставкой и установкой оборудования, инженерным обеспечением и

благоустройством прилегающей территории, необходимыми для нормальной эксплуатации построенных объектов.

Стоимость всех работ по договору от 24.03.2007 №40/07 составляла 871,6 млн. руб. Начало работ - 02.05.2007; их окончание – 30.04.2009.

Финансирование исполнения этого договора генерального подряда в размере 15% (130,7 млн. руб.) производилось за счет собственных средств ОАО «Отель «Звездный» (авансовые платежи); 85% (740,9 млн. руб.) – за счет заемных (кредитных) средств после подтверждения генеральным подрядчиком получения авансовых платежей.

*

Между ОАО «Отель «Звездный» - заемщиком, и «Magyar Export-Import Bank» Zrt (Венгрия) – кредитором («ЗАО «Венгерский Экспортно-Импортный Банк»; «ЭксИмБанк»), было заключено кредитное соглашение от 14.05.2007 №HV 00307000 на общую сумму в размере 23,5 млн. € (819,2 млн. руб. – по официальному курсу «евро» к рублю Банка России, действовавшему на дату заключения этого кредитного соглашения), в соответствии с которым ЗАО «ЭксИмБанк» предоставляло ОАО «Отель «Звездный» финансирование (кредит) в целях исполнения договора генерального подряда от 24.03.2007 №40/07, заключенного именно с венгерским генеральным подрядчиком – ООО «ФОР-КЕР-ЕП» (в дальнейшем «кредитное соглашение»).

Сумма предоставляемого кредита включала в себя:

- финансирование исполнения указанного выше договора генерального подряда, причем, в этой части максимальный размер предоставляемого кредита составлял 85% стоимости всех работ;
- страховую премию, подлежащую уплате страховой компании («МЕНІВ» Zrt – «ЗАО «Венгерская Страховая Компания Экспортных Кредитов») – 964,13 тыс. € (33,6 млн. руб.).

Заемные средства - в части финансирования исполнения договора генерального подряда, предоставлялись ОАО «Отель «Звездный» путем непосредственного перечисления банком средств на валютный счет генерального подрядчика.

Срок предоставления кредита (период выборки заемщиком предоставляемых средств) был определен до 15.05.2009.

Процентная ставка по кредиту составляла 4,93% годовых.

Кредит предоставлялся сроком на восемь лет.

*

Проект строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» (ТЭО) прошел государственную экспертизу - положительное заключение государственной экспертизы от 02.05.2007 №С-1032/2-07 Сочинского межрайонного отдела Краснодарской краевой государственной вневедомственной экспертизы.

Разрешение на строительство гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» от 30.05.2007 №RU23309-229 выдано администрацией г. Сочи.

*

В соответствии с графиком финансирования (приложение №4.1 к договору генерального подряда от 24.03.2007 №40/07) общий размер средств, который должен был направляться в 2007 году на исполнение этого договора генерального подряда, составлял 165,6 млн. руб.

Генеральным подрядчиком до конца 2007 года было предъявлено к оплате выполняемых проектных и строительных работ, а также приобретаемого оборудования (трансформаторной подстанции), на общую сумму в размере 113 млн. руб. (68,2% от установленного размера в соответствии с графиком финансирования). Указанная сумма была полностью оплачена за счет собственных средств ОАО «Отель «Звездный» и заемных средств в 2007 году и в январе 2008 года.

В течение 2007 года было произведено семь заседаний совета директоров ОАО «Отель «Звездный».

Согласно содержанию протоколов таких заседаний, вопросы, связанные со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» в повестки не включались.

*

Согласно графику финансирования общий размер средств, которые должны были направляться в 2008 году на исполнение договора генерального подряда от 24.03.2007 №40/07, составлял 488,1 млн. руб.

Однако, этот договор генерального подряда был расторгнут в соответствии с протоколом от 23.05.2008 – по обоюдному соглашению сторон.

ООО «ФОР-КЕР-ЕП» было представлено заказчику к оплате числившихся выполненными в 2008 году проектных и строительных работ (по июнь включительно) на общую сумму в размере 48,3 млн. руб. (10% от утвержденного размера финансирования работ в 2008 году).

Строительные работы, числившиеся выполненными в порядке исполнения договора генерального подряда №40/07 в 2008 году, предъявленные генеральным подрядчиком к оплате, ОАО «Отель «Звездный» за счет собственных средств не оплатило; соответственно, такие работы не могли быть предъявлены (и фактически не предъявлялись) банку к оплате и за счет заемных средств.

В связи с тем, что ОАО «Отель «Звездный» не оплатило числившиеся выполненными проектные и строительные работы в 2008 году, ООО «ФОР-КЕР-ЕП» обратилось с соответствующим иском в Арбитражный суд Краснодарского края (дело №А32-22141/2011).

В исковых требованиях ООО «ФОР-КЕР-ЕП» было отказано (решение от 05.02.2014). Стоимость числившихся выполненными проектных и строительных работ, оплачено заказчиком на сумму в размере 97,6 млн. руб.

*

Несмотря на то, что договор генерального подряда от 24.03.2007 №40/07 его сторонами был расторгнут, кредитное соглашение, расторгнуто не было.

По состоянию на конец 2008 года общий размер заемных средств, предоставленных ОАО «Отель «Звездный» в порядке исполнения кредитного соглашения, составлял 2 976,7 тыс. €.

2009 год

В декабре 2008 года между ОАО «Отель «Звездный» - заказчиком, и «Polus Kereskedelmi, Pozugyi es Szolgaltato» Kft (Венгрия) - «Торговое, финансовое и консалтинговое ООО «Полус» (в дальнейшем «ООО «Полус») – генеральным подрядчиком, был подписан договор генерального подряда от 16.12.2008 №023-000Р-2008 (в дальнейшем «договор генерального подряда»).

В соответствии с условиями этого договора генерального подряда ООО «Полус» приняло на себя выполнение за свой риск работы по проектированию и завершению строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» с оздоровительным центром «под ключ» с обустройством внеплощадочных и инженерных сетей в соответствии с условиями этого договора генерального подряда, а заказчик должен был создать необходимые условия для выполнения работ, принять их результат (готовый к эксплуатации объект) и оплатить обусловленную стоимость (цену) работ.

Общая стоимость (цена) исполнения договора генерального подряда (с учетом НДС) составляла 36 063,9 тыс. € (1 282,4 млн. руб. – по официальному курсу Банка России «евро» к рублю, действовавшему на дату его подписания); в том числе:

- стоимость проектных и строительных работ - 33 340,8 тыс. € (1 185,6 млн. руб.);
- услуги генерального подряда (8% от стоимости проектных и строительных работ) – 2 671,4 тыс. € (95 млн. руб.);
- страхование строительных рисков – 51,7 тыс. € (1,8 млн. руб.).

Порядок финансирования исполнения договора генерального подряда определялся условиями кредитного соглашения (85% - за счет заемных средств; 15% составляли собственные средства ОАО «Отель «Звездный» - авансовые платежи и отчисления на обеспечение исполнения обязательств генерального подрядчика в ходе эксплуатации объекта в период гарантийного срока).

Срок исполнения договора генерального подряда – с 15.01.2009 и по 17.09.2010.

Авансовые платежи генеральному подрядчику составляли 10,37% стоимости исполнения договора генерального подряда – 3 739,8 тыс. €

(133 млн. руб.), и должны были производиться в «евро» только за счет собственных средств ОАО «Отель «Звездный».

Согласно условиям договора генерального подряда был определен гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта – 24 месяца, с даты подписания между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полус» акта приемки законченного строительством объекта с исполнением генеральным подрядчиком в этом периоде соответствующих обязательств.

В порядке обеспечения надлежащего исполнения генеральным подрядчиком своих гарантийных обязательств в течение первых 12 месяцев со дня подписания акта приемки законченного строительством объекта, ОАО «Отель «Звездный» в период строительства должно было ежемесячно производить отчисления (удержания) в размере 4,63% стоимости строительства. Общий размер таких удержаний должен был составить 1 669,8 тыс. € (59,4 млн. руб.).

Согласно условиям дополнения от 23.04.2009 №1 к договору генерального подряда изменились сроки его исполнения: начало работ было перенесено с 15.01.2009 на 15.05.2009; завершение строительства с 17.09.2010 на 17.01.2011 (между заказчиком и генеральным подрядчиком не были своевременно решены все вопросы, связанные с передачей проектной документации, строительной площадки и пр.).

*

Между ОАО «Отель «Звездный» и ЗАО «ЭксИмБанк» было заключено дополнение от 28.04.2009 №3 к кредитному соглашению.

Согласно этому дополнению ОАО «Отель «Звездный» должно было применять кредитное соглашение только к условиям договора генерального подряда, заключенного с ООО «Полус».

Общая сумма кредита, предоставляемого в соответствии с условиями дополнения №3 к кредитному соглашению, составляла 35 млн. € (1 542,7 млн. руб. – по официальному курсу Банка России «евро» к рублю, действовавшему на дату заключения дополнения №3 к кредитному соглашению), и включала в себя:

- сумму долга по кредитному соглашению, образовавшегося на конец 2008 года в порядке исполнения договора генерального подряда, заключенного с ООО «ФОР-КЕР-ЕП» № 40/07 – 2,98 млн. € (131,2 млн. руб.);
- не более 85% стоимости исполнения договора генерального подряда, заключенного с ООО «Полус» - 30,65 млн. € (1 349,8 млн. руб.);
- сумму начисляемых процентов на период срока предоставления («выборки») кредитных средств – ориентировочно 1,4 млн. € (61,7 млн. руб.).

В связи с увеличением размера предоставляемого кредита страховая премия, подлежащая выплате страховой компании, была увеличена на 472,6 тыс. € – до 1,4 млн. €.

Согласно графику финансирования работ в соответствии с дополнением от 23.04.2009 №1 к договору генерального подряда и графику финансирования работ в соответствии с дополнением от 28.04.2009 №3 к кредитному соглашению общий размер оплаты в 2009 году выполняемых генеральным подрядчиком работ в порядке исполнения условий договора генерального подряда должен был составить 6 988 тыс. €.

Генеральным подрядчиком за 2009 год числилась представленным к оплате стоимость работ (проектных и строительных), включая фактически произведенные заказчиком авансовые платежи, на общую сумму в размере 3 072,6 тыс. € (145,7 млн. руб.) - 44% от утвержденного графика финансирования в «евро»; в том числе на сумму в размере 134,7 млн. руб. – числилось принятыми заказчиком выполненными ООО «Полус» проектных и строительных работ за 2009 год.

Согласно акту сверки взаимных расчетов между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полус», связанных с исполнением договора генерального подряда на конец 2009 года, долг ООО «Полус» перед ОАО «Отель «Звездный» составлял 11 млн. руб.

*

В течение 2009 года было произведено семь заседаний совета директоров ОАО «Отель «Звездный».

Согласно содержанию протоколов таких заседаний, вопросы, связанные с осуществлением строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» в 2009 году в повестки не включались.

2010 год

Согласно дополнению от 22.03.2010 №3 к договору генерального подряда срок завершения всех работ переносился более чем на два месяца – с 17.01.2011 на 30.03.2011. Соответственно, были внесены изменения в приложения к договору генерального подряда – графики производства работ, выдачи проектной документации и финансирования.

В соответствии с принятыми этим дополнением графиками производства работ и финансирования общий размер финансирования выполняемых в 2010 году работ составлял 25 432,2 тыс. €.

ООО «Полус» представило к оплате ОАО «Отель «Звездный» числившихся выполненными проектными и строительными работ, приобретаемых товарно-материальных ценностей (оборудования, строительных конструкций и пр.) на общую сумму в 10 310,3 тыс. €, включая авансовые платежи (40,5% от утвержденного графика финансирования работ). В том числе числилось принятыми выполненными работы в счет исполнения договора генерального подряда на общую сумму 8 637,4 тыс. € (342,7 млн. руб.) – 34% от утвержденного графика финансирования работ.

ОАО «Отель «Звездный» в 2010 году произвело также перечисление собственных средств на валютный банковский счет ООО «Полус» в порядке открытия покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива на сумму в размере 619,6 тыс. € (24,7 млн. руб.) – удержания в порядке обеспечения исполнения обязательств генерального подрядчика в период гарантийного срока эксплуатации построенного объекта - в соответствии с условиями договора генерального подряда и кредитного соглашения.

В соответствии с актом сверки взаимных обязательств между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полус», связанных с исполнением договора генерального подряда, на конец 2010 года дебиторская задолженность ОАО «Отель «Звездный» составляла 122 млн. руб.

Причиной образования дебиторской задолженности на указанную сумму, помимо фактического отставания генерального подрядчика в 2009-2010 годах от установленных сроков проведения проектных и строительных работ, являлось предъявление к оплате за счет собственных и заемных средств стоимости приобретаемого гостиничного оборудования, строительных материалов и конструкций и пр. товарно-материальных ценностей.

Предъявление к оплате генеральным подрядчиком за счет заемных средств стоимости приобретаемых товарно-материальных ценностей (по актам закупок) до включения такой стоимости в акты приемки выполненных работ (в части 85% стоимости исполнения договора генерального подряда), было определено условиями дополнения от 18.12.2007 №1 к кредитному соглашению.

Стоимость таких товарно-материальных ценностей не должна была учитываться при перечислении заемных средств на валютный счет генерального подрядчика по предъявляемым в последующем заказчиком к оплате справкам о стоимости выполненных работ и затрат.

*

В 2010 году было проведено восемь заседаний совета директоров ОАО «Отель «Звездный».

Вопросы, связанные со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» и исполнением договора генерального подряда, согласно содержанию протоколов таких заседаний на них не рассматривались.

*

В ходе настоящего контрольного мероприятия была произведена выборочная проверка содержания актов о приемке выполненных работ за 2010 год, предъявленных генеральным подрядчиком к оплате.

При этом, журнал учета выполненных генеральным подрядчиком работ, на основании записей в котором должны были составляться акты о приемке выполненных работ, проверяющим представлен не был.

По результатам такой проверки были установлены случаи приемки и

оплаты строительно-монтажных работ одной строкой, без указания конкретных видов работ, единиц измерения, стоимости и количества материалов – согласно соответствующим локальным сметным расчетам, которые также представлены не были.

Из содержания указанных выше актов о приемке выполненных работ определение конкретных видов работ и их фактического объема не представлялось возможным.

Кроме того, часть актов о приемке выполненных работ содержали только перечень строительных материалов и конструкций, без включения в них объемов выполненных работ.

2011 год

Согласно содержанию дополнения от 12.04.2011 №4 к договору генерального подряда срок завершения строительства был перенесен еще на четыре месяца – с 30.03.2011 на 31.07.2011.

Согласно дополнению от 19.07.2011 №5 к договору генерального подряда дата завершения работ был перенесена на 30.11.2011.

В соответствии с графиками производства работ и финансирования согласно дополнению от 19.07.2011 №5 к договору генерального подряда, в 2011 году финансированию подлежали работы на общую сумму в размере 18 617 тыс. €.

В порядке исполнения договора генерального подряда и кредитного соглашения ООО «Полус» представило в 2011 году к оплате стоимость выполняемых работ и закупаемых товарно-материальных ценностей на общую сумму в размере 10 301,5 тыс. € (55,3% от утвержденного графика финансирования работ в этом году).

Заказчиком числилось принятыми в 2011 году выполненными ООО «Полус» проектными и строительными работами на общую сумму в размере 8 055,5 тыс. € (43,3% от утвержденного графика финансирования).

Авансовых платежей заказчика (10,37%) в 2011 году предусмотрено не было и таких платежей ОАО «Отель «Звездный» в этом году фактически не производило.

Были предусмотрены только удержания в размере 4,63% от стоимости строительства в порядке обеспечения исполнения обязательств генерального подрядчика в период гарантийного срока эксплуатации объекта (862 тыс. €); в связи с отставанием генерального подрядчика от графиков производства работ, ОАО «Отель «Звездный» фактически перечислило только 477 тыс. €.

Согласно акту сверки взаимных расчетов между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полус» в порядке исполнения договора генерального подряда на конец 2011 года долг ООО «Полус» перед ОАО «Отель

«Звездный» (дебиторская задолженность ОАО «Отель «Звездный») составлял 186,9 млн. руб.

*

В 2011 году было проведено одиннадцать заседаний совета директоров ОАО «Отель «Звездный». Вопрос о ходе строительства гостиничного комплекса с оздоровительным центром ОАО «Отель «Звездный» был включен в повестку дня только одного заседания.

Так, был заслушан генеральный директор ОАО «Отель «Звездный» который доложил о срыве генеральным подрядчиком – ООО «Полюс», строительства гостиничного комплекса.

Было принято решение (единогласно) о направлении генеральному подрядчику информации о недопустимости дальнейшего срыва своевременного ввода гостиничного комплекса в эксплуатацию (на дату проведения этого заседания совета директоров ОАО «Отель «Звездный» срок завершения строительства гостиничного комплекса был определен до конца июля 2011 года).

2012 год

Согласно дополнению от 20.04.2012 №6 к договору генерального подряда дата завершения строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» была перенесена на 31.12.2012 (на один год позднее), с внесением соответствующих изменений в графики производства работ и финансирования.

Согласно графикам производства работ и финансирования в 2012 году финансированию подлежали выполняемые ООО «Полюс» проектные и строительные работы на общую сумму в размере 8 315,5 тыс. €.

Фактически до конца 2012 года генеральным подрядчиком к оплате за счет заемных средств были предъявлены только приобретаемые товарно-материальные ценности – на общую сумму в размере 1 790,1 тыс. € (21,5% от утвержденного графика финансирования работ).

ОАО «Отель «Звездный» за 2012 год числилось принятыми выполненными генеральным подрядчиком работ и принятых на баланс в счет исполнения договора генерального подряда товарно-материальных ценностей (кабельной продукции) на общую сумму в размере 1 062,4 тыс. € (43,6 млн. руб.) – 12,8% от утвержденного графика финансирования работ.

Согласно графику финансирования авансовых платежей (10,37%) в 2012 году в порядке исполнения договора генерального подряда предусмотрено не было и такие платежи заказчиком фактически не производились.

Отчисления (удержания), производимые ОАО «Отель «Звездный» в целях обеспечения исполнения генеральным подрядчиком своих обязательств в период гарантийного срока введенного в эксплуатацию

объекта, должны были составить 385 тыс. €; фактически таких перечислений ОАО «Отель «Звездный» в 2012 году не произвело.

Согласно акту сверки взаимных расчетов между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полус» в порядке исполнения условий договора генерального подряда, по состоянию на 01.01.2013 долг генерального подрядчика перед ОАО «Отель «Звездный» составлял 244,8 млн. руб.

*

В 2012 году состоялось десять заседаний совета директоров ОАО «Отель «Звездный»; вопрос о ходе строительства гостиничного комплекса рассматривался только на одном из таких заседаний - в ноябре 2012 года.

Так, исполнительный директор ОАО «Отель «Звездный» проинформировал совет директоров о том, что за последний год строительно-монтажные работы на объекте ООО «Полус» не производились; в течение последнего месяца велись переговоры с различными организациями (подрядчиками) на продолжение таких работ (в стадии заключения находились несколько договоров). Также было отмечено, что реальное соблюдение сроков завершения всех работ по строительству гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» - к сентябрю 2013 года.

Было решено принять указанную информацию к сведению.

*

На основании постановления Губернатора Ленинградской области от 19.09.2012 №106-пг была образована временная рабочая группа при Правительстве Ленинградской области по осуществлению мониторинга договорной работы при проектировании и завершении строительства отеля «Звездный» с оздоровительным центром (в дальнейшем «временная рабочая группа») и утверждено положение о такой группе.

Так, согласно этому положению, временная рабочая группа создавалась в целях подготовки решений, направленных на реализацию инвестиционного проекта – строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» с оздоровительным центром, являвшегося олимпийским объектом, в сроки соответствующие обязательствам, принятым ОАО «Отель «Звездный».

Для достижения поставленных целей временная рабочая группа должна была вырабатывать предложения по решению следующих задач:

- реорганизация корпоративного управления ОАО «Отель «Звездный»;
- оптимизация текущей деятельности ОАО «Отель «Звездный»;
- завершение строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный»;
- финансовое обеспечение деятельности ОАО «Отель «Звездный»;
- юридическое обеспечение деятельности ОАО «Отель «Звездный»;
- оформление права собственности на объект;
- обеспечение возвратности инвестиций.

В целях решения поставленных задач временная рабочая группа должна была осуществлять:

- разработку предложений по формированию состава представителей Ленинградской области на общих собраниях акционеров и в совете директоров ОАО «Отель «Звездный»;

- анализ договоров, связанных с проектированием и завершением строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», иных контрактов и договоров, включая договор генерального подряда, кредитное соглашение, договор о предоставлении государственной гарантии Ленинградской области ОАО «Отель «Звездный», иных договоров, связанных с проектированием и завершением строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», всех решений, принятых советом директоров ОАО «Отель «Звездный», связанных с реализацией указанных договоров и соглашений;

- мониторинг соответствия законодательству Российской Федерации вновь заключаемых контрактов и договоров с банковскими и страховыми компаниями, генеральными подрядчиками, подрядчиками и субподрядчиками, связанных с реализацией указанных договоров и соглашений.

Основными функциями временной рабочей группы являлись:

- подготовка рекомендаций по принятию ОАО «Отель «Звездный» решений в целях реализации инвестиционного проекта по строительству своего гостиничного комплекса с оздоровительным центром;

- недопущения неисполнения обязательств ОАО «Отель «Звездный» и наступления гарантийного случая по государственной гарантии Ленинградской области.

Временную рабочую группу возглавлял Губернатор Ленинградской области.

Решения временной рабочей группы носили рекомендательный характер и должны были оформляться протоколами.

Временная рабочая группа осуществляла свою деятельность до 31.12.2013.

Проверяющим был представлен только один протокол заседания временной рабочей группы – от 11.12.2012.

Указанное заседание проводил Вице-губернатор Ленинградской области Г.И. Богачев; его предметом являлось рассмотрение вопросов о строительной готовности гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», проблемах и планируемых сроках завершения его строительства и о ходе заключения договоров на проектирование и строительные работы.

По результатам заседания была принята к сведению информация генерального директора ОАО «Отель «Звездный» о строительной готовности гостиничного комплекса, проблемах и планируемых сроках

завершения строительства и о ходе заключения договоров на проектирование и строительство.

Было принято решение об осуществлении ежемесячного мониторинга строительства гостиничного комплекса в соответствии с утвержденным графиком и о подготовке соответствующих докладов Губернатору Ленинградской области (копии графика и докладов проверяющим представлено не было), представлении проекта штатного расписания службы заказчика ОАО «Отель «Звездный» и предложений по организациям, планируемым к привлечению осуществления технического надзора за строительством гостиничного комплекса, проверке наличия положения о закупках ОАО «Отель «Звездный», подготовке обращения по изменению топливного режима обеспечения гостиничного комплекса и о заключении контракта с генеральным директором.

2013 год

Согласно дополнению от 17.12.2012 №7 к договору генерального подряда датой завершения строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» было определено 30.09.2013.

Согласно дополнению от 15.05.2013 №8 к договору генерального подряда стоимость его исполнения была определена в размере 36 000 тыс.€ (1 466,4 млн. руб. - по официальному курсу Банка России «евро» к рублю на дату заключения указанного дополнения).

Начиная с июля 2013 года, финансирование исполнения договора генерального подряда как за счет собственных средств ОАО «Отель «Звездный», так и за счет заемных средств, предоставляемых в порядке исполнения кредитного соглашения, не осуществлялось; последний платеж за счет заемных средств был произведен 19.06.2013 на сумму в размере 1 056,1 тыс. € (43,1 млн. руб.).

В соответствии с графиками производства работ и финансирования в декабре 2012 года и январе-сентябре 2013 года финансированию подлежали выполняемые работы на общую сумму в размере 6 525,5 тыс. €.

Генеральным подрядчиком в 2013 году к оплате за счет собственных и заемных средств ОАО «Отель «Звездный» (по июнь включительно) были представлены выполняемые работы и приобретаемые товарно-материальные ценности на общую сумму в размере 4 982,2 тыс. € (201,2 млн. руб.) – 76,3% от размера финансирования в соответствии с утвержденным графиком. Заказчиком в 2013 году числилось принятыми выполненными ООО «Полус» работы (включая стоимость принятых на баланс в счет исполнения договора генерального подряда товарно-материальных ценностей), на общую сумму 1 927, 1 тыс. € (77,8 млн. руб.) – 29,5% в соответствии с утвержденным графиком финансирования.

Авансовых платежей заказчика предусмотрено не было; однако, в июне 2013 года ОАО «Отель «Звездный» за счет собственных средств перечислило ООО «Полюс» 41,8 тыс. € (1,8 млн. руб.).

Гарантийные удержания (4,63%) должны были составить 385 тыс. €; фактически за указанный период такие перечисления (удержания) составили 313,6 тыс. € (9,8 млн. руб.).

Согласно последнему заключенному дополнению к кредитному соглашению (дополнение №10) предоставление заемных средств возможно было только до 31.12.2013.

Таким образом, условия кредитного соглашения в части соблюдения сроков предоставления заемных средств кредитором – ЗАО «ЭксИмБанк», были исполнены.

Согласно последнему акту сверки взаимных обязательств между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полюс» – по состоянию на 30.06.2013, дебиторская задолженность ОАО «Отель «Звездный» в порядке исполнения договора генерального подряда составляла 401,1 млн. руб., из которой вознаграждение генерального подрядчика (8%) составляло 29,7 млн. руб.

*

Общий размер средств, который фактически был направлен в 2009-2013 годах на исполнение договора генерального подряда, составил 30 456,8 тыс. € (84,6% от стоимости его исполнения) - 1 257,6 млн. руб.). В том числе:

- собственные средства ОАО «Отель «Звездный» составляли 4 568,5 тыс. € (202,7 млн. руб.) - 15%;

- заемные средства - 25 888,3 тыс. € (1 054,9 млн. руб.) – 85%.

Из собственных средств ОАО «Отель «Звездный», направленных на исполнение договора генерального подряда, сумма в размере 1 410,1 тыс. € (68 млн. руб. – по официальному курсу Банка России «евро» к рублю по состоянию на 21.08.2014) составляла размер гарантийного удержания (4,63%) в порядке открытия покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива в пользу ООО «Полюс» (на дату завершения настоящего мероприятия указанная сумма числилась в составе долга перед ОАО «Отель «Звездный» - в его дебиторской задолженности).

Всего заказчиком числилось принятыми за 2009-2013 годы в порядке исполнения договора генерального подряда выполненными ООО «Полюс» проектными и строительными работ на общую сумму в размере 751,2 млн. руб., а также товарно-материальных ценностей (строительных материалов, конструкций, оборудования и пр.) на сумму в размере 49,6 млн. руб. (63,2% стоимости исполнения договора генерального подряда и 74,7% от общего размера финансирования его исполнения).

Из указанной суммы вознаграждение генерального подрядчика (8%) составило 1 685,6 тыс. € (72,9 млн. руб.).

Общий размер заемных средств, который должен быть предоставлен кредитором – ЗАО «ЭксИмБанк», по условиям кредитного соглашения в порядке исполнения договора генерального подряда (согласно дополнениям от 17.08.2011 №8 и от 15.05.2013 №9 к нему) – 30 700 тыс. €.

Фактически было предоставлено таких заемных средств на общую сумму в размере 29 308,7 тыс. € (95,5%) – с учетом займа, по состоянию на 01.01.2009, полученного ОАО «Отель «Звездный» при исполнении в 2007-2008 годах договора генерального подряда от 24.03.2007 №40/07, заключенного с ООО «ФОР-КЕР-ЕП» (2 976,7 тыс. €).

Договор генерального подряда между его сторонами на дату завершения настоящего контрольного мероприятия расторгнут не был.

*

В 2013 году было проведено одиннадцать заседаний совета директоров ОАО «Отель «Звездный».

Вопросы, связанные со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», стали предметом рассмотрения двух таких заседаний.

Так, согласно результатам заседания совета директоров ОАО «Отель «Звездный», состоявшегося в октябре 2013 года, его генеральному директору было поручено исполнить обязательства ОАО «Отель «Звездный» перед ЗАО «ЭксИмБанк» по возврату части кредитных средств (с начисленными процентами) в порядке исполнения условий кредитного соглашения (2 520,8 тыс. €) за счет средств, полученных на общую сумму в размере 380,9 млн. руб. от дополнительной эмиссии ОАО «Отель «Звездный» своих акций (661 645 шт.).

Кроме того, генеральному директору ОАО «Отель «Звездный» также было поручено - в срок до 15.11.2013, в соответствии с действовавшим положением о закупках ОАО «Отель «Звездный» представить протоколы заседаний комиссии о принятии решений по выбору подрядчиков на выполнение строительно-монтажных работ, связанных со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», с приложением к таким протоколам копий соответствующих коммерческих предложений.

На заседании совета директоров ОАО «Отель «Звездный», состоявшегося в декабре 2013 года, был заслушан доклад генерального директора о ходе строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный».

Было сообщено о получении разрешения на ввод гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» в эксплуатацию; отмечено что, в настоящее время еще продолжают завершающие отделочные и пусконаладочные работы, мероприятия по установке мебели и монтажу

кухонного и ресторанного оборудования. Комиссией Олимпийского комитета 15.12.2013 планируется приемка общественных зон и благоустройства ОАО «Отель «Звездный»; приемка его номерного фонда была запланирована на 15.01.2014. Началом фактической эксплуатации ОАО «Отель «Звездный» генеральным директором было определено 21.01.2014.

*

В порядке исполнения постановления Губернатора Ленинградской области от 19.09.2012 №106-пг «Об образовании временной рабочей группы при Правительстве Ленинградской области по осуществлению мониторинга договорной работы при проектировании и завершении строительства отеля «Звездный» с оздоровительным центром» в 2013 году был проведен ряд рабочих совещаний, связанных со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный»:

- в феврале 2013 года в г. Сочи Вице-губернатором Ленинградской области Г.И. Богачевым было проведено совещание с участием заместителя председателя Комитета финансов Ленинградской области, руководителя Государственного казенного учреждения (ГКУ) «Управление строительства Ленинградской области», генерального директора ОАО «Отель «Звездный», директора ООО «Полюс», руководителя проекта (ООО «Полюс») и генерального директора одного из субподрядчиков ООО «Полюс» - ООО «Строительная компания «Виразж». По результатам этого совещания были приняты решения: об исключении из договора генерального подряда части работ и включению в него первоочередных работ; подготовке дефектной ведомости и сметы по работам по фасаду гостиничного комплекса (ООО «Строительная компания «Виразж»); предоставлении заказчику дизайн-проекта (ООО «Полюс»); утверждению полностью разработанной проектно-сметной документации; представлении списка проблемных вопросов по строительству гостиничного комплекса; утверждении дефектных ведомостей по всем инженерным системам гостиничного комплекса; принятии ООО «Полюс» решения о выборе подрядчика по достройке котельной гостиничного комплекса и о начале ее эксплуатации; принятии ООО «Полюс» и ОАО «Отель «Звездный» решения о выборе подрядчика для начала работ по внутренней отделке гостиничного комплекса; представлении на утверждение графика производства работ. Кроме того, генеральному директору ОАО «Отель «Звездный» было поручено вынесение на рассмотрение советом директоров ОАО «Отель «Звездный» следующих предложений: об использовании средств на текущих и депозитных счетах для оплаты работ; об увеличении доли средств заказчика и уменьшении доли средств ЗАО «ЭксИмБанк» при оплате работ в порядке исполнения договора генерального подряда; о предоставлении временных займов новым субподрядчикам на цели приобретения материалов и мобилизации оборудования и трудовых ресурсов для завершения строительства гостиничного комплекса;

- 06.03.2013 руководителем ГКУ «Управление строительства Ленинградской области» было проведено совещание с участием представителей ООО «Полюс» и ОАО «Отель «Звездный» (соответствующий протокол проверяющим представлен не был; сведений о принятых решениях или достигнутых договоренностях в Контрольно-счетную палату Ленинградской области также не представлено);

- 20.05.2013 председателем комитета по строительству Ленинградской области было проведено совещание с участием руководителя ГКУ «Управление строительства Ленинградской области», генерального директора ОАО «Отель «Звездный» и директора ООО «Полюс» (сведений о принятых решениях в Контрольно-счетную палату Ленинградской области представлено не было);

- 24.06.2013 Вице-губернатором Ленинградской области Г.И. Богачевым было проведено совещание с участием председателя совета директоров ОАО «Отель «Звездный», председателя комитета по строительству Ленинградской области, руководителя ГКУ «Управление строительства Ленинградской области», генерального директора ОАО «Отель «Звездный», директора ООО «Полюс» и руководителя проекта строительства гостиничного комплекса (ООО «Полюс») и начальника отдела финансовой политики и государственного долга комитета финансов Ленинградской области (сведений о принятых решениях или достигнутых договоренностях представлено не было);

- 19.06.2013 и 20.06.2013 председателем комитета по строительству Ленинградской области в г. Сочи было проведено выездное совещание с участием руководителя ГКУ «Управление строительства Ленинградской области», генерального директора ОАО «Отель «Звездный» и директора ООО «Полюс» (сведений о принятых решениях представлено не было);

- 30.07.2013 на совещании, проведенном Губернатором Ленинградской области, было принято решение о прекращении взаимоотношений с ООО «Полюс»;

- 19.09.2013 на совещании, проведенном Губернатором Ленинградской области с участием представителей ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полюс», было принято решение о необходимости проведения между этими сторонами договора генерального подряда сверки и подписании соответствующих документов по взаимным расчетам, необходимых в целях прекращения обязательств по договору генерального подряда;

- с 16.12.2013 по 20.12.2013 председателем комитета по строительству Ленинградской области, первым заместителем председателя комитета по строительству Ленинградской области, руководителем ГКУ «Управление строительства Ленинградской области», заместителем председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, заместителем председателя комитета финансов Ленинградской области, начальником отдела контроля исполнения ведомственных и долгосрочных целевых

программ Контрольного управления Губернатора Ленинградской области комитета правового обеспечения и контроля Ленинградской области была осуществлена выездная проверка строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» (выявлены нарушения ряда требований технических регламентов при строительстве гостиничного комплекса и финансовые нарушения).

*

Строительство гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» официально завершено в 2013 году.

Согласно содержанию акта проверки управлением Государственного строительного надзора Краснодарского края от 18.09.2013 и заключению о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, утвержденному этим управлением 19.09.2013, построенный объект – гостиничный комплекс ОАО «Отель «Звездный» на 120 номеров, соответствовал требованиям технических регламентов и проектной документации, разработанной ОАО «Проектный институт «Южпроекткоммунстрой».

Акт приемки гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» в эксплуатацию от 10.10.2013 был подписан представителями ОАО «Отель «Звездный» (как застройщиком и эксплуатирующей организацией), ООО «Испытательный центр «Стройэксперт» (генеральным проектировщиком) – с одной стороны, и представителями девяти субподрядчиков – ООО «Неострой», ООО «Строймонолит», ООО «Строительная компания «Виразж», ООО «Аквамастер-Сочи», ООО «Фирма «Зеленстрой», ООО «Капитал», ООО «Строительная компания «Дартс», ООО «НПО «Стройсервис» и ООО «НПО «Стрим» - с другой стороны.

Согласно этому акту строительство объекта осуществлялось ОАО «Отель «Звездный» - генеральным подрядчиком, выполнившим с субподрядными организациями (перечислены выше) весь комплекс строительно-монтажных работ.

Проектно-сметная документация на строительство гостиничного комплекса, утвержденная ОАО «Отель «Звездный», была разработана генеральным проектировщиком – ООО «Испытательный центр «Стройэксперт».

Сметная стоимость строительства объекта по утвержденной проектно-сметной документации - 1 882,9 млн. руб., в том числе строительно-монтажных работ – 1 505,8 млн. руб., оборудования, инструмента и пр. инвентаря – 215 млн. руб. (документов, подтверждавших выполнение работ на указанную стоимость, проверяющим представлено не было).

Разрешение на ввод гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» в эксплуатацию – от 08.11.2013 № RU 23309-979; выдано администрацией г. Сочи.

*

Генеральный подрядчик ООО «Полюс» самостоятельно фактически каких-либо проектных и строительных работ в порядке исполнения договора генерального подряда не осуществляло.

По информации ООО «Полюс» о ходе строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный»:

«... для фактического выполнения функций генерального подрядчика было определено ООО «Главстрой-Кубань» из группы «Главстрой». ...ООО «Полюс» подписало договор подряда с ООО «Главстрой-Кубань», являющийся «зеркальным» отображением договора генерального подряда, подписанного между Заказчиком и Генеральным подрядчиком...»

16 августа 2012 года на совещании у Губернатора Ленинградской области принято решение о том, что ООО «Главстрой-Кубань» прекращает свою деятельность на стройплощадке и в дальнейшем ООО «Полюс» будет фактически выполнять функции генерального подрядчика...».

Достаточных оснований для предъявления определенных условиями договора генерального подряда требований к ООО «Полюс», а именно в части возмещения сверх сумм неустоек всех убытков, причиненных неисполнением и ненадлежащим исполнением обязательств, в 2009-2012 годах и в I полугодии 2013 года не имелось: фактическое несоответствие в объемах и качестве строительных работ было выявлено по числившимся выполненным работам, принятым и оплаченным без замечаний в 2009-2012 годах, по результатам строительной экспертизы, проведенной ООО «Испытательный центр «Стройэксперт» только в 2013 году.

Требования, определенные Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ) в части права отказа заказчика от исполнения договора и требования возмещения убытков в случаях несвоевременного начала исполнения договора подряда или выполнения работ настолько медленно, что их окончание к сроку становится явно невозможным, в содержании договора генерального подряда отсутствовали.

Следует отметить, что согласно условиям заключенного кредитного соглашения, его исполнение - в части предоставления ОАО «Отель «Звездный» заемных средств, могло осуществляться при заключении договора генерального подряда на строительство гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» только с венгерской фирмой. Более того, согласно дополнению от 28.04.2009 №3 к кредитному соглашению, так называемая «венгерская доля» в финансировании исполнения договора генерального подряда должна была составлять не менее 25%, в связи с чем

ООО «Полюс» в 2012 году привлекло еще одного «субподрядчика» - венгерскую фирму «НРС «Construction» Kft.

Последствием же расторжения в мае 2008 года договора генерального подряда, заключенного с ООО «ФОР-КЕР-ЕП», являлось фактическое возобновление строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» только через один год.

Необходимо отметить, что образованию долга ООО «Полюс» перед ОАО «Отель «Звездный» на указанную выше сумму при исполнении договора генерального подряда (401,1 млн. руб.), способствовали следующие условия кредитного соглашения и договора генерального подряда.

Согласно дополнению №1 к кредитному соглашению оплате за счет заемных средств – в части 85% стоимости исполнения договора генерального подряда, подлежала также стоимость приобретаемых генеральным подрядчиком товарно-материальных ценностей (оборудования и пр.), использование которых было связано со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный». Учитывая, что оплата таких товарно-материальных ценностей осуществлялась еще до включения их стоимости в соответствующие акты приемки выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ и затрат, предъявляемых в ЗАО «ЭксИмБанк» к оплате, в данных случаях за счет заемных средств при исполнении договора генерального подряда фактически имели место авансовые платежи.

Несмотря на то, что начиная с самого первого года начала исполнения договора генерального подряда (2009 год), имел место постоянный рост размера дебиторской задолженности ОАО «Отель «Звездный» - причем, при неоднократных переносах завершения строительства гостиничного комплекса на более поздние сроки, каких-либо мер к изменению указанного выше условия кредитного соглашения ОАО «Отель «Звездный» не предприняло.

Условиями договора генерального подряда было определено, что за задержку сроков завершения строительства гостиничного комплекса по вине генерального подрядчика последним должна была уплачиваться пеня в размере 0,01% от стоимости исполнения договора генерального подряда за каждый день просрочки, но не более 10% от такой стоимости. Указанная мера, однако, фактически применяться не могла: сроки завершения строительства по обоюдным соглашениям сторон, как выше уже отмечено, неоднократно переносились; графики производства работ и финансирования в связи с этим постоянно изменялись (корректировались) - по фактически числившимся выполненными объемами работ и поступившим финансированием на даты подписания соответствующих дополнений к договору генерального подряда; строительство гостиничного комплекса числится завершенным в сентябре 2013 года – в соответствии с

последней определенной сторонами в договоре генерального подряда датой завершения строительства.

Возникающие между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полюс» споры, разногласия или требования в соответствии с условиями договора генерального подряда в судебном порядке подлежали разрешению только в Международном коммерческом арбитражном суде при Торгово-промышленной палате Российской Федерации.

При этом, по договору генерального подряда, который был заключен между ОАО «Отель «Звездный» ООО «ФОР-КЕР-ЕП», все споры между сторонами подлежали разрешению в арбитражных судах Российской Федерации по месту нахождения ответчика.

В соответствии со статьей 432 ГК РФ договоры считались заключенными, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуты соглашения по всем существенным условиям таких договоров.

Существенными являются условия о предмете договоров, условиях, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно статье 708 ГК РФ в договорах подряда должны указываться начальный и конечный сроки выполнения работы.

Применительно к договорам строительного подряда, согласно статье 743 ГК РФ подрядчики обязаны осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объемы, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

При отсутствии иных указаний в договорах строительного подряда предполагалось, что подрядчики обязаны выполнить все работы, указанные в технической документации и смете.

Однако, как следовало из содержания договора генерального подряда на дату его заключения проектно-сметная документация на строительство гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» в полном объеме отсутствовала.

Согласно договору генерального подряда ООО «Полюс» было обязано разработать и передать заказчику в целях согласования проектно-сметную документацию в соответствии с графиком выдачи проектной документации (рабочая документация).

Сметная документация, представляемая в составе проектно-сметной документации, должна была составляться генеральным подрядчиком на основании объемов и технологий, предусмотренных разработанной рабочей документацией, и составляться в виде локальных смет по каждой

позиции протокола согласования договорной цены (проверяющим представлен не был). Сметная документация составлялась на основе базисно-индексного метода в Территориальных единичных расценках (ТЕР) Краснодарского края в ценах 2001 года с использованием коэффициента пересчета договорной цены в соответствии с приложением №3 к договору генерального подряда (проверяющим также не был представлен).

Сроки завершения строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», как выше уже было отмечено, неоднократно переносились; соответственно, вносились изменения в приложения к договору генерального подряда – графики выдачи проектной документации, производства строительных работ и финансирования.

При этом, на дату фактического завершения ООО «Полюс» - как генеральным подрядчиком, в 2013 году всех работ, связанных со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», между последним и ООО «Полюс» в порядке исполнения договора генерального подряда так и не было в полном объеме достигнута окончательная договоренность о предмете этого договора, а именно в части определения окончательных объемов и видов строительных работ, подлежащих выполнению и, соответственно, о стоимости их выполнения.

Так, например, согласно протоколу совещания от 19.02.2013, проведенному в г. Сочи Вице-губернатором Ленинградской области Г.И. Богачевым с участием заместителя Председателя комитета финансов Ленинградской области, руководителя ГКУ «Управления строительства Ленинградской области», генерального директора ОАО «Отель «Звездный», представителей ООО «Полюс» и других лиц, были приняты следующие решения, связанные со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный»:

- об исключении из договора генерального подряда части работ с заменой их на первоочередные работы (к 22.02.2013);
- субподрядчику – ООО «Строительная компания «Виразж», подготовить дефектную ведомость и сметы по устройству фасада (к 07.03.2013);
- ООО «Полюс» представить заказчику дизайн-проект (к 22.03.2013);
- заказчику утвердить полностью разработанную документацию со сметами (к 15.04.2013).

В 2013 году ОАО «Отель «Звездный» заключило с ООО «Испытательный центр «Стройэксперт» ряд договоров на выполнение проектных и прочих видов работ, связанных со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный»:

- от 14.01.2013 №232-012 (на сумму в размере 12,6 млн. руб.) – на проведение инженерных изысканий, корректировку ранее разработанных архитектурно-строительных решений и рабочей документации по состоянию на 15.01.2013;

- от 25.02.2013 №33-013 (29,2 млн. руб.) – на разработку и корректировку рабочей документации;
- от 18.03.2013 №59-013 (2,8 млн. руб.) – на проведение строительной экспертизы; авторский надзор; разработку и корректировку рабочей документации по состоянию на 15.01.2013;
- от 01.08.2013 №112-013 (3,8 млн. руб.) – на проведение обмерных работ;
- от 19.08.2013 №123-013 (2,2 млн. руб.) – на разработку рабочей документации.

Общая стоимость исполнения таких договоров составляла 50,5 млн. руб. (в соответствии с договором генерального подряда общая стоимость выполнения проектных работ была определена, на общую сумму в размере 37,7 млн. руб.).

По информации ООО «Полус», представленной 19.09.2013 на совещании Правительства Ленинградской области с участием Губернатора Ленинградской области, было указано на то, что *«разработка проектной документации в период с 2009 по 2011 год ввиду большого количества указаний Заказчика, выходящих за рамки проекта и технического описания, отсутствие точных технических заданий... приобрела форму многовариантных проектных решений. Это привело к изменению объемно-планировочного решения главного корпуса..., схемы прокладки систем отопления, вентиляции и кондиционирования..., конструкций перегородок, к замене оборудования по водоподготовке бассейна, к изменению количества лифтов и изменению конструкций лифтовых шахт и в целом компоновки здания главного корпуса... Заказчик без согласования... в январе 2013 года приступил к ничем не обоснованному перепроектированию различных разделов рабочей документации. Данное перепроектирование привело к значительному увеличению стоимости строящегося объекта и заведомо увеличило срок осуществления проекта...Заказчик передал генеральному подрядчику основную массу рабочей документации со штампом «В производство работ», начиная только с 18.06.2013... После длительного согласования основная часть локально-сметных расчетов по завершению строительства...на сумму 250 млн. руб., которая была разработана самим заказчиком, была согласована и подписана заказчиком только 28 июня 2013 года...».*

Согласно заключению филиала в г. Сочи Федерального центра ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости по объекту: «Гостиничный комплекс с оздоровительным центром «Звездный» по ул. Гагарина в Центральном районе г. Сочи» стоимость строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», указанная в таком заключении (1 606,7 млн. руб.), не

соответствовала стоимости, указанной в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (1 882,9 млн. руб.).

*

В ходе исполнения договора генерального подряда по состоянию на конец июня 2013 года образовался долг ООО «Полус» перед ОАО «Отель «Звездный», которые были подтверждены сторонами подписанием соответствующего акта сверки взаимных расчетов (401,1 млн. руб.).

Свои обязательства, связанные с полной оплатой проектных и строительных работ, числившихся выполненными генеральным подрядчиком, принятыми заказчиком (751,2 млн. руб.), ОАО «Отель «Звездный» исполнило полностью, тогда как действенных мер, направленных на закрытие валютного покpытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в пользу ООО «Полус» (1 410,1 тыс. €), предпринято не было.

2014 год

Задачи, на решение которых временная рабочая группа должна была вырабатывать предложения – реорганизация корпоративного управления ОАО «Отель «Звездный», оптимизация текущей деятельности ОАО «Отель «Звездный» и завершение строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», на дату завершения настоящего контрольного мероприятия выполнены не были.

Какие-либо вопросы, связанные с реорганизацией корпоративного управления ОАО «Отель «Звездный», советом директоров ОАО «Отель «Звездный», не рассматривались.

С началом строительства гостиничного комплекса три действовавших корпусов были снесены и в связи со снижением годовой выручки от продаж более чем в три раза ОАО «Отель «Звездный» в 2007-2013 годах осуществляло убыточную финансово-хозяйственную деятельность; по состоянию на конец 2013 года непокрытые убытки ОАО «Отель «Звездный» составляли 362,4 млн. руб.

В 2014 году фактически началась эксплуатация спального блока центрального корпуса гостиничного комплекса, строительство которого производилось в порядке исполнения договора генерального подряда, и выручка от основного вида деятельности ОАО «Отель «Звездный» за I полугодие 2014 года составила 19,7 млн. руб. (например, такая выручка от продаж за 2012 год составляла 26,8 млн. руб.; за 2013 год – 27,7 млн. руб.).

Расходы за I полугодие 2014 года составили – 80,3 млн. руб.

Как следовало из представленных объяснений, в целом за 2014 год от осуществления ОАО «Отель «Звездный» финансово-хозяйственной деятельности ожидается получение убытка.

Расходы, связанные с проведением строительных работ на гостиничном комплексе ОАО «Отель «Звездный», продолжали осуществляться и после даты его официального ввода в эксплуатацию: всего таких расходов, начиная с ноября 2013 года по июнь 2014 года включительно, было осуществлено на сумму более 100 млн. руб. (главным образом, в порядке перечисления авансовых платежей подрядчикам и поставщикам).

Проектные и строительные работы, связанные со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» на дату завершения настоящего контрольного мероприятия полностью завершены не были.

По состоянию на 01.07.2014 дебиторская задолженность ОАО «Отель «Звездный» по сравнению с аналогичным показателем на начало года (747,8 млн. руб.) увеличилась на 11,5% и составила 833,5 млн. руб.

Около 90% ее размера (730 млн. руб.) составляли долги по работам, услугам и поставкам товарно-материальных ценностей, связанным со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный».

Помимо ООО «Полус» (388,7 млн. руб.), должниками числились: ООО «Неострой» (на 124,8 млн. руб.); ООО «Эталон» (69,5 млн. руб.); ООО «Строй-Монолит» (58 млн. руб.); ООО «Капитал» (30,3 млн. руб.); ООО «Фирма «Зеленстрой» (29,8 млн. руб.); ООО «НПО «Стройсервис» (24,4 млн. руб.) и ряд других юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – всего более 70 лиц.

Долги исполнителей (поставщиков, подрядчиков) перед ОАО «Отель «Звездный», образовались путем перечисления им авансовых платежей, размер которых по условиям отдельных договоров составлял 100% стоимости их исполнения.

Согласно предварительным данным ОАО «Отель «Звездный», по следующим его дебиторам (должникам) в 2014 году ожидаются объемы выполненных работ, связанных со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», которые фактически могут превысить их долги:

- ООО «Неострой» - к приемке ожидаются работы на сумму в размере 210 млн. руб. (при дебиторской задолженности в размере 124,8 млн. руб.; кредиторская задолженность ОАО «Отель «Звездный» перед этим подрядчиком после приемки выполненных работ на указанную сумму составит 85,2 млн. руб.);

- ООО «Строй-Монолит» - 120,2 млн. руб. (долг – 58 млн. руб.; +62,2 млн. руб.);

- ООО «Капитал» - 51,6 млн. руб. (30,3 млн. руб.; +21,3 млн. руб.);

- ООО «Строительная компания «Дартс» - 22,4 млн. руб. (15,3 млн. руб.; +7 млн. руб.);

- ООО «Фирма «Зеленстрой» - 33,7 млн. руб. (29,8 млн. руб.; +3,9 млн. руб.);

- ООО «Эталон» - 73 млн. руб. (69,5 млн. руб.; +3,5 млн. руб.);

- ООО «Аквамастер-Сочи» - 8 млн. руб. (5 млн. руб.; +3 млн. руб.);

- ООО «НПО «Стройсервис» - 34,8 млн. руб. (32,5 млн. руб.; +2,4 млн. руб.);

- ООО «Котлогазстрой» - 2,7 млн. руб. (2,2 млн. руб.; +0,5 млн. руб.).

Итого кредиторская задолженность – и только перед подрядчиками, указанными выше, может составить 189 млн. руб.

Кроме того, как следовало из представленных проверяющим сведений, помимо указанных сумм, числившихся в дебиторской задолженности поставщиков и подрядчиков по работам, связанным со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», для завершения строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» дополнительно необходимо привлечение (ориентировочно) 74,54 млн. руб.: по фитнес-центру (правый торцевой блок спального корпуса) – 40,12 млн. руб. (дизайн-проект, строительные работы, реклама, маркетинг, мебель и пр. оборудование); по концертному залу (левый торцевой блок спального корпуса) – 34,42 млн. руб. (дизайн-проект, строительные работы, реклама, маркетинг оборудование, мебель, обучение персонала).

При этом, каких-либо сведений о конкретных сроках завершения всех работ, связанных со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», проверяющим представлено не было.

На оплату работ на сумму 263,5 млн. руб. (189 млн. руб. + 74,5 млн. руб.) ОАО «Отель «Звездный» источниками собственных средств фактически не располагало.

Свободных остатков денежных средств на банковских счетах и в кассе, а также банковских депозитных вкладов, ОАО «Отель «Звездный» не имело.

Остаток средств областного бюджета, выделенных в соответствии с областным законом «Об областном бюджете Ленинградской области на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» на приобретение акций ОАО «Отель «Звездный» в 2014 году, составлял 121,2 млн. руб. Однако, по сроку 15.12.2014 ОАО «Отель «Звездный» должно произвести очередной платеж по возврату кредитных средств в порядке исполнения условий кредитного соглашения (с учетом начисленных процентов) на сумму в размере 2 383,6 тыс. € (114,9 млн. руб. – по официальному курсу Банка России «евро» к рублю по состоянию на 21.08.2014).

Валютный покрытый (депонированный) безотзывной аккредитив, открытый в пользу ООО «Полус» в 2010 году (1 410,1 тыс. €), закрыт не был (соответствующие валютные средства на банковский счет ОАО «Отель «Звездный» возвращены не были).

*

Согласно учетным данным ОАО «Отель «Звездный», по состоянию на 01.07.2014 стоимость строительства гостиничного комплекса составляла 1 094,5 млн. руб. (с учетом НДС – 1 263,1 млн. руб.).

Всего же общий размер фактических расходов (затрат), связанных со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» в 2005-2014 годах, согласно представленным проверяющим документам составлял 2,05 млрд. руб. - в том числе и соответствующие расходы в части образовавшихся долгов поставщиков и подрядчиков перед ОАО «Отель «Звездный» (см. выше), которые должны быть отнесены на стоимость этого строительства.

При этом, строительство гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», завершено не было.

На дату завершения настоящего контрольного мероприятия ОАО «Отель «Звездный» в Международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате Российской Федерации был подготовлен проект искового заявления о расторжении договора генерального подряда, возмещении убытков и взыскании сумм неустоек вследствие неисполнения обязательств по этому договору. Сумма иска – 588,7 млн. руб. (кроме того, 2,6 млн. руб. – судебные расходы). В общей сумме иска:

- 543,1 млн. руб. (92,3%) – стоимость строительных работ, фактически принятых и оплаченных ОАО «Отель «Звездный» в составе общей суммы числившихся выполненным в 2009-2012 годах генеральным подрядчиком проектных и строительных работ на общую сумму в размере 1 189,7 млн. руб., но фактически не выполненным генеральным подрядчиком (выполненным с отступлением от требований соответствующих строительных норм и правил – с браком);

- 40 млн. руб. – стоимость устранения дефектов, допущенных генеральным подрядчиком при исполнении в 2009-2012 годах договора генерального подряда.

Указанные выше суммы были определены по результатам строительной экспертизы, проведенной в 2013 году ООО «Испытательный центр «Стройэксперт» по договору, заключенному с ОАО «Отель «Звездный»;

- 5,6 млн. руб. - размер неустоек - в соответствии с условиями договора генерального подряда.

По факту наличия проекта искового заявления ОАО «Отель «Звездный» на указанную выше сумму, по мнению Контрольно-счетной палаты Ленинградской области, необходимо отметить следующее.

В соответствии со статьей 720 ГК РФ заказчик (в данном случае ОАО «Отель «Звездный») обязан в сроки и в порядке, предусмотренные договором подряда, с участием подрядчика (ООО «Полнос», ООО «Главстрой-Кубань» и др.) осмотреть и принять выполненные работы (их результат), а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающий результат работ, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику.

Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при их приемке, в праве ссылаться на них в случаях, если в акте либо ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления соответствующих требований.

Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик принявший работы без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

Право заказчика на осуществление контроля и надзора за ходом и качеством выполняемых работ при исполнении договора строительного подряда, определено статьей 748 ГК РФ, а также условиями договора генерального подряда.

Заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступлений от условий договора, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет в дальнейшем право ссылаться на обнаруженные им недостатки.

Договором генерального подряда было определено, что генеральный подрядчик за свой счет и своими силами и средствами должен устранить любые недостатки с учетом того, что это не повлияет на график производства работ. Если генеральный подрядчик в течение тридцати дней, причем, после получения от заказчика извещения, не устранил выявленные недостатки, заказчик вправе привлечь других лиц для исправления некачественно выполненных работ. Все соответствующие расходы нес генеральный подрядчик.

Выше уже было отмечено, что предметом представленного проверяющим проекта искового заявления ОАО «Отель «Звездный» являлись требования к ООО «Полус» по выявленным фактам несоответствия при исполнении договора генерального подряда в объемах и в качестве выполненных в 2009-2013 годах проектных и строительных работ, принятых и оплаченных ОАО «Отель «Звездный».

Такие несоответствия были выявлены только в 2013 году в ходе проведения независимой строительной экспертизы (исполнитель – ООО «Испытательный центр «Стройэксперт»). Такая строительная экспертиза проводилась в отношении числившихся выполненными проектных и строительных работ за 2009-2012 годы.

При этом, согласно содержанию технического отчета ООО «Испытательный центр «Стройэксперт» ряд дефектов в выполненных работах не носил скрытого характера (имели явный характер).

Извещение же подрядчика об обнаружении отступлений от договора подряда или иных недостатков, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытых недостатков), в том числе таких, которые были умышленно скрыты подрядчиком, заказчик обязан был произвести в разумный срок (статья 720 ГК РФ) – об этом, например, свидетельствуют постановления Федерального арбитражного суда Северо-

западного округа по делам №№ А56-39091/2009, А56-89751/2009, А56-64520/2010, А56-57422/2012 и др., а также ряд решений и постановлений иных арбитражных судов Российской Федерации.

Кроме того, согласно статье 748 ГК РФ, подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, если обязанность осуществлять такой контроль и надзор возложена на заказчика законом.

Так, Градостроительным кодексом Российской Федерации определено (статья 53), что строительный контроль должен проводиться в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий и требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случаях осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договоров, строительный контроль должен проводиться также застройщиками или заказчиками либо привлекаемыми ими на основании договоров физическими или юридическими лицами.

Указанное требование определено также постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», письмом Минрегиона России от 30.04.2010 №17906-ИП/08, Положением по проведению строительного контроля при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (СДОС-03-2009), принятым решением Наблюдательного совета Единой системы оценки соответствия в области промышленной, экологической безопасности, безопасности в энергетике и строительстве от 20.07.2009 №30-БНС и рядом других нормативных документов.

Учитывая, что строительство гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» производилось на основании договора генерального подряда, ОАО «Отель «Звездный» обязано было осуществлять строительный контроль, связанный со строительством своего гостиничного комплекса (документов, подтверждавших осуществление такого строительного контроля иными лицами на основании заключенных с ними договоров, проверяющим представлено не было).

В связи с содержанием технического отчета ООО «Испытательный центр «Стройэксперт» и проекта искового заявления также необходимо отметить следующее.

Так, согласно отчету и проекту искового заявления стоимость работ, числившихся выполненными в 2009-2013 годах генеральным подрядчиком с дефектами, принятыми и оплаченными заказчиком, составляла 543,1 млн. руб.; фактически числилось выполненными работ без дефектов и брака – на общую сумму 646,5 млн. руб. Итого – на общую сумму 1 189,7 млн. руб.

Согласно представленным проверяющим первичным учетным документам и данным ОАО «Отель «Звездный», указанная сумма соответствовала общему размеру средств ОАО «Отель «Звездный» (собственных и заемных и без учета сумм гарантийного удержания), перечисленных генеральному подрядчику в 2009-2013 годах.

Всего же в порядке исполнения договора генерального подряда в 2009-2013 годах числилось выполненными проектных и строительных работ, принятыми, причем, без замечаний, на общую сумму 751,2 млн. руб.; фактическая оплата оборудования, строительных конструкций и пр. товарно-материальных ценностей, принятых (зачтенных) заказчиком, составляла 49,7 млн. руб.

На дату завершения контрольного мероприятия еще не были завершены мероприятия по приемке выполненных в 2013 году генеральным подрядчиком работ, которые числились в составе долга ООО «Полюс» (388,7 млн. руб.).

5. Выборочная проверка отдельных вопросов, связанных с формированием дебиторской задолженности ОАО «Отель «Звездный» в 2013-2014 годах

По предварительно представленным сведениям по состоянию на 01.07.2014 общий размер дебиторской задолженности ОАО «Отель «Звездный» составлял 833,5 млн. руб.; в том числе на общую сумму в размере 358,3 млн. руб. (43%) по работам, связанным со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», выполняемым по прямым договорам следующими подрядчиками:

- ООО «Неострой» - размер долга составлял 124,8 млн. руб. (15% от общей суммы дебиторской задолженности ОАО «Отель «Звездный» по состоянию на указанную выше дату);
- ООО «Эталон» - 69,5 млн. руб. (8,3%);
- ООО «Строй-Монолит» - 58 млн. руб. (7%);
- ООО «Капитал» - 30,3 млн. руб. (3,6%);
- ООО «Фирма «Зеленстрой» - 29,8 млн. руб. (3,6%);
- ООО «НПО Стройсервис» - 24,4 млн. руб. (2,9%);
- ООО «Строительная компания «Виразж» - 21,5 млн. руб. (2,6%).

ООО «Неострой»

Между ОАО «Отель «Звездный» - заказчиком, и ООО «Неострой» - подрядчиком (г. Гатчина Ленинградской области), был заключен договор

подряда от 31.07.2013 №05/08, в соответствии с которым ООО «Неострой» приняло на себя обязательства по завершению строительно-монтажных работ (устройство внутренних инженерных систем) на объекте: «Четырехзвездочная гостиница «Звездный-2» на 120 номеров в Центральном районе».

Стоимость работ по договору составляла (ориентировочно) 150 млн. руб. срок их завершения – не позднее 30.09.2014 (окончательный срок завершения работ был перенесен на один год позднее - с 30.09.2013 на 30.09.2014). При этом, графика производства работ представлено не было.

Цена работ и сроки их выполнения могли меняться по обоюдному согласию, что должно было отражаться в дополнительных соглашениях.

Стороны установили, что размер предоплаты может составить 85% стоимости исполнения этого договора.

Окончательная стоимость договора должна быть определена после утверждения сметной документации на работы (проверяющим представлена не была).

Согласно условиям договора, заказчик вправе был вносить изменения в объемы работ, которые необходимы и не изменяют проект.

На дату завершения контрольного мероприятия акты о приемке выполненных работ в порядке исполнения договора подряда, заключенного с ООО «Неострой», находились в инженерной службе заказчика (ОАО «Отель «Звездный») на проверке.

Всего подрядчиком представлено к приемке выполненных работ, по предварительно представленным сведениям, на общую сумму в размере 210 млн. руб. (при стоимости работ по договору в размере 150 млн. руб.; авансовые платежи фактически составили 124,8 млн. руб.; дополнительного соглашения об увеличении стоимости договора проверяющим представлено не было).

Специалистами Контрольно-счетной палаты Ленинградской области совместно с представителями заказчика 03.07.2014 был проведен визуальный осмотр внутренних помещений центрального корпуса гостиничного комплекса, в которых выполнялись работы, являвшихся предметом договора подряда, заключенного с ООО «Неострой».

По результатам выборочного осмотра было установлено:

1. Система вентиляции смонтирована в подвальных помещениях и на первом этаже во всех четырех блоках центрального корпуса, а также на всех его этажах (2,3 блоки). Не завершены работы в блоке 1 (конференц-зал) и блоке 4 (SPA-зона);
2. Система канализации смонтирована полностью;
3. Водопроводная система также смонтирована; не завершен монтаж сантехнических установок в блоках 1 и 4;
4. Система отопления смонтирована;

5. Система АУПТ (автоматизированная установка пожаротушения, сплинкеры) установлена; ведутся пуско-наладочные работы;
6. Система контроля и управления доступом - работы выполнены;
7. Система охранной сигнализации - было установлено 15 видеокамер круглосуточного наблюдения; ведутся пуско-наладочные работы;
8. Система оповещения и управления эвакуацией смонтирована;
9. Автоматическая установка пожаротушения смонтирована; ведутся пуско-наладочные работы.

Журнал работ - накопительная ведомость, к проверке не представлен.

Общий журнал работ подрядчиком не составлялся; велся специальный журнал по электромонтажным работам.

Определение объемов фактически выполненных ООО «Неострой» работ в рамках договора от 16.08.2013 №05/08 возможно только при наличии полного комплекта документов, а именно: проектной и исполнительной документации.

Проектная и исполнительная документация в полном объеме к проверке не представлена.

ООО «Эталон»

Между ОАО «Отель «Звездный» - заказчиком, и ООО «Эталон» - подрядчиком (Санкт-Петербург) был заключен договор подряда от 04.09.2013 №01/09, в соответствии с которым подрядчик принимал на себя обязательства по выполнению фасадных работ, внутренних отделочных работ, монтажу светотехнического оборудования, монтажу коробов вентиляционных шахт, кровельных и ряду других работы на объекте: «Четырехзвездочная гостиница «Звездный-2» на 120 номеров в Центральном районе».

Стоимость работ по договору определена (ориентировочно) на сумму в размере 110 млн. руб.

Срок завершения работ в ходе исполнения этого договора переносился – с 30.09.2013 на 30.10.2013; с 30.10.2013 на 30.09.2014.

К проверке представлены локальные сметные расчеты на общую сумму в размере 116 млн. руб. При этом, локальные сметные расчеты на выполнение фасадных работ представлены не были.

Согласно объяснениям инженерной службы заказчика окончательные локальные сметные расчеты будут составлены по окончании работ и их приемки по фактическим объемам в соответствии с исполнительной документацией.

Общая сумма авансовых платежей, перечисленных подрядчику - ООО «Эталон», по состоянию на 01.07.2014 составляла 69,5 млн. руб. - 63,2% от стоимости исполнения договора подряда (110 млн. руб.), тогда как установленный размер аванса должен был составлять только 10 млн. руб.

На дату завершения контрольного мероприятия акты о приемке выполненных работ в порядке исполнения договора подряда, заключенного с ООО «Эталон», находились в инженерной службе заказчика на проверке.

Всего подрядчиком представлено к приемке выполненных работ, по предварительно представленным сведениям, на общую сумму в размере 73 млн. руб.

Специалистами Контрольно-счетной палаты Ленинградской области совместно с представителями заказчика 03.07.2014 был проведен визуальный осмотр внутренних помещений центрального корпуса гостиничного комплекса, в которых выполнялись работы, являвшихся предметом договора подряда, заключенного с ООО «Эталон».

В ходе осмотра было установлено, что работы на момент проведения проверки не завершены – не были выполнены работы по отделке служебных помещений подвала первого и четвертого блоков центрального корпуса (срок окончания работ по договору – до 30.09.2014).

При осмотре подвальных помещений (блоки 1 и 4) были установлены следы подтопления, в связи с чем круглосуточно производилась откачка воды насосом. Источник образования воды в блоке 4 на дату проведения проверки заказчиком не установлен.

Исполнительная документация, ввиду продолжения действия договора (и, соответственно, работ), в полном объеме заказчику не передавалась.

К проверке представлены: акты освидетельствования скрытых работ (не в полном объеме), санитарно-эпидемиологические заключения, гигиеническая характеристика, сертификаты на использованные при производстве работ материалы.

Журнал формы №КС-6а (накопительная ведомость) к проверке не представлен.

Общий журнал работ (форма №КС-6) подрядчиком не составлялся.

ООО «Строй-Монолит»

Между ОАО «Отель «Звездный» - заказчиком, и ООО «Строй-Монолит» - подрядчиком (г. Сочи), был заключен договор подряда от 06.08.2013 №03/08, в соответствии с которым подрядчик принимал на себя обязательства по выполнению части внутренних отделочных работ на

объекте: «Четырехзвездочная гостиница «Звездный-2» на 120 номеров в Центральном районе».

Стоимость работ по договору (ориентировочно) составила 70 млн. руб. Этим договором также предусматривался аванс в размере 60% от его стоимости

Срок завершения работ переносился – с 30.09.2013 на 30.11.2013; с 30.11.2013 на 30.06.2014.

Окончательная цена должна быть определена после подписания сторонами локальных сметных расчетов.

Локальные сметные расчеты к проверке представлены не были (на момент проведения проверки проходили проверку в инженерной службе заказчика).

Согласно представленным документам по состоянию на 01.07.2014 подрядчику было перечислено в порядке предварительной оплаты 58 млн. руб. - 83% от стоимости исполнения договора, тогда как его условиями было предусмотрено только 60%.

Акты о приемке выполненных работ в порядке исполнения договора подряда, заключенного с ООО «Строй-Монолит», находились в инженерной службе заказчика на проверке.

Всего подрядчиком было представлено к приемке выполненных работ (по предварительным сведениям) на общую сумму в размере 120,2 млн. руб. (дополнительных соглашений к договору подряда об увеличении стоимости работ, подлежащих выполнению, представлено не было).

Специалистами Контрольно-счетной палаты Ленинградской области совместно с представителями заказчика 03.07.2014 был проведен визуальный осмотр внутренних помещений центрального корпуса, в которых производились по работы в соответствии с договором подряда, заключенного с ООО «Строй-Монолит».

В ходе такого осмотра было установлено, что внутренняя отделка номерного фонда центрального корпуса гостиничного комплекса завершена; отделка холла 1-го этажа выполнена полностью.

Работы по внутренней отделке бассейна числились выполненными в объеме, предусмотренном ведомостью работ.

Общий журнал производства работ (форма №КС-6) отсутствовал.

ООО «Капитал»

Между ОАО «Отель «Звездный» - заказчиком, и ООО «Капитал» - подрядчиком, был заключен договор подряда от 01.08.2013 №01/2013-08, в соответствии с которым ООО «Капитал» принимало на себя обязательства по выполнению алмазного бурения, штробления, устройству ниш в

кирпичных (блочных) кладках, устройству асфальтобетонного покрытия и др. видов работ, связанных со строительством гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный».

Общие объемы работ, их стоимость (кроме устройства асфальтобетонного покрытия), а также сроки исполнения этого договора, определены не были; была определена только стоимость (цена) за единицу объема работ, подлежащих выполнению (3,6 тыс. руб. – за 1 п.м. алмазного бурения; 16,2 тыс. руб. – за 1 м² алмазной резки железобетона; 600 руб. – устройство одной ниши в кирпиче/блоке объемом 0,002-0,0045 м³ и т.д.).

Стоимость работ по устройству асфальтобетонного покрытия составляла (ориентировочно) 9,3 млн. руб.

Окончательная стоимость работ по договору должна быть определена по факту выполненных подрядчиком работ, принятых заказчиком.

Согласно представленным документам ОАО «Отель «Звездный» было перечислено ООО «Капитал» 31,7 млн. руб. Числились выполненными и принятыми заказчиком работ на сумму 1,3 млн. руб.; долг ООО «Капитал» перед ОАО «Отель «Звездный» составлял 30,3 млн. руб.

На дату завершения настоящего контрольного мероприятия в инженерной службе заказчика на проверке находились акты о приемке выполненных работ, представленных в порядке исполнения договора подряда, заключенного с ООО «Капитал», на общую сумму в размере 51,6 млн. руб.

Специалистами Контрольно-счетной палаты Ленинградской области совместно с представителем заказчика был проведен визуальный осмотр площадок №№1, 2 и 4 и проездов №№2 и 3 гостиничного комплекса, на которых проводились работы по устройству асфальтобетонного покрытия.

По результатам выборочного осмотра было установлено следующее.

На площадках №№1, 2 и 4 и проездах №№2 и 3 (общая площадь - 1 768 м²) не уложен верхний слой асфальтобетонной смеси толщиной 4 см.

Журнал учета выполненных работ и общий журнал производства работ к проверке представлены не были.

Исполнительная документация находилась в стадии формирования.

ООО «Фирма «Зеленстрой»

Между ОАО «Отель «Звездный» - заказчиком, и ООО «Фирма «Зеленстрой» - подрядчиком (г. Сочи), был заключен договор от 06.08.2013 №02/08, в соответствии с которым последний принял на себя

обязательства по выполнению комплекса строительно-монтажных работ по благоустройству, устройству ливневой канализации, автополиву, озеленению, внутриплощадочным сетям связи на объекте: «Четырехзвездочная гостиница «Звездный-2» на 120 номеров в Центральном районе».

Стоимость работ по этому договору составляла (ориентировочно) 55,6 млн. руб. Срок выполнения работ – в соответствии с календарным графиком производства работ (приложение №2 к договору); завершение работ – не позднее 30.09.2013.

Договором предусматривался аванс в размере 60% от его стоимости.

В порядке исполнения договора подряда, заключенного с ООО «Фирма «Зеленстрой», ОАО «Отель «Звездный» перечислило подрядчику авансовых платежей на сумму в размере 29,8 млн. руб.; в том числе в 2014 году – 150 тыс. руб.

Дополнительных соглашений о продлении срока исполнения этого договора проверяющим представлено не было.

На дату завершения настоящего контрольного мероприятия в инженерной службе ОАО «Отель «Звездный» находились на проверке представленные ООО «Фирма «Зеленстрой» акты о приемке выполненных работ на общую сумму в размере 33,7 млн. руб.

Специалистами Контрольно-счетной палаты Ленинградской области совместно с представителем заказчика 04.07.2014 был проведен визуальный осмотр ливневой канализации на территории гостиничного комплекса, на которой производились работы в соответствии с договором подряда, заключенным с ООО «Фирма «Зеленстрой».

По результатам выборочного осмотра было установлено, что работы по устройству водоотводных лотков, колодцев ливневой канализации и монтажу соответствующего оборудования выполнены.

Исполнительная документация (исполнительные чертежи, схемы, акты освидетельствования скрытых работ, сертификаты соответствия, паспорта на материалы) к проверке предоставлена.

Визуально было установлено, что работы по посадке зеленых насаждений, подрядчиком были выполнены.

ООО «НПО «Стройсервис»

Между ОАО «Отель «Звездный» - заказчиком, и ООО «НПО «Стройсервис» - подрядчиком (Московская область, г. Химки), был заключен договор подряда от 06.08.2013 №04/08, в соответствии с которым подрядчик принимал на себя обязательства по выполнению комплекса работ по изготовлению и монтажу наружных ограждений лестниц, балконов и парапетов по фасаду здания главного корпуса на строительстве

объекта: «Четырехзвездочная гостиница «Звездный-2» на 120 номеров в Центральном районе».

Стоимость исполнения этого договора составляла 34,8 млн. руб.; срок окончания работ в ходе исполнения этого договора переносился – с 30.09.2013 на 30.11.2013; с 30.11.2013 на 30.07.2014.

Авансовые платежи должны были составлять 60% от стоимости исполнения договора.

К договору были приложены измененные локальные сметные расчеты, перечни работ и услуг, календарный график производства работ.

Всего ОАО «Отель «Звездный» перечислило ООО «НПО «Стройсервис» в порядке исполнения заключенного с ним договора подряда 32,5 млн. руб. (93,2% стоимости его исполнения).

На дату завершения настоящего контрольного мероприятия ООО «НПО «Стройсервис» числилось выполненными работ, принятых ОАО «Отель «Звездный», на сумму в размере 8,1 млн. руб.; долг ООО «НПО «Сервис» составлял 26,7 млн. руб. (76,7% стоимости исполнения договора подряда) и фактически превышал максимальный размер авансового платежа.

Акты о приемке выполненных работ на сумму долга ООО «НПО «Стройсервис» перед ОАО «Отель «Звездный» находились на проверке в инженерной заказчика.

Специалистами Контрольно-счетной палаты Ленинградской области совместно с представителями заказчика 03.07.2014 был проведен визуальный осмотр внутренних помещений и фасадов центрального корпуса гостиничного комплекса в порядке исполнения договора подряда, заключенного с ООО «НПО «Стройсервис».

По результатам выборочного осмотра было установлено, что работы по устройству металлических ограждений лестничных маршей, центрального входа, пандусов, парапетов, лестниц, пристенных поручней, балконов, террас, козырька главного входа с покрытием и остальных козырьков на блоках 1 (конференц-зал), блоках 2 и 3 (главный корпус), блоке 4 (SPA-зона) выполнены.

Исполнительная документация (исполнительные чертежи, схемы, акты освидетельствования скрытых работ, сертификаты соответствия, паспорта на материалы) к проверке предоставлена.

ООО «Строительная компания «Виразж»

ООО «Строительная компания «Виразж» в 2013 году выполняло комплекс работ по устройству вентилируемого фасада и витражных остекленных конструкций, штукатурного фасада, окраске металлоконструкций и установке ограждений лестниц, балконов из нержавеющей полированной стали марки центрального корпуса

гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» в соответствии с договором субподряда, заключенного с «НРС Construction» Kft (Венгрия) – генеральным подрядчиком, которое в свою очередь являлось подрядной организацией ООО «Полюс».

Вследствие ненадлежащего исполнения «НРС Construction» Kft своих обязательств по оплате принятых работ, ООО «Строительная компания «Вираз» обратилось в адрес «НРС Construction» Kft с просьбой о поручении заказчику строительства гостиничного комплекса - ОАО «Отель «Звездный», произвести оплату выполненных ООО «Строительная компания «Вираз» работ на сумму в размере 448,83 тыс. € (в рублях по официальному курсу Банка России «евро» к рублю на дату осуществления платежа) в соответствии с представленной соответствующей справкой о стоимости выполненных работ и затрат.

Принимая во внимание договор генерального подряда, подписанный между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полюс», генеральный подрядчик обратился с вышеуказанной просьбой к ОАО «Отель «Звездный».

Во избежание срыва срока производства работ ОАО «Отель «Звездный» осуществило оплату работ, выполненных ООО «Строительная компания «Вираз», и приобретаемых им строительных материалов на общую сумму в размере 21,5 млн. руб.

Проверяющим был представлен проект договора подряда от 06.08.2013 №001/8, который подлежал подписанию между ОАО «Отель «Звездный» - заказчиком, и ООО «Строительная компания «Вираз» - подрядчиком, на продолжение выполнения комплекса строительно-монтажных работ по завершению устройства вентилируемого фасада и витражных остекленных конструкций, штукатурного фасада, окраске металлоконструкций фасада здания главного корпуса на объекте: «Четырехзвездочная гостиница «Звездный-2» на 120 номеров в Центральном районе».

Стоимость договора составляла (ориентировочно) 53,9 млн. руб.

В то же время, исходя из представленной переписки между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Строительная компания «Вираз», последнее ссылалось на этот договор, как на действующий (заключенный).

Как следовало из представленных объяснений, платеж на сумму в размере 21,5 млн. руб. был произведен в порядке исполнения этого договора; на указанную сумму, согласно учетным данным ОАО «Отель «Звездный», перед последним числился долг ООО «Строительная компания «Вираз».

Тем не менее, ООО «Строительная компания «Вираз» фактически приостановило выполняемые работы.

ОАО «Отель «Звездный» уведомило ООО «Строительная компания «Вираз» о необоснованной приостановке работ на объекте и проинформировало о невыполнении подрядчиком принятых на себя

обязательств; в случае невозобновления работ до 21.11.2013 года ОАО «Отель «Звездный» будет вынуждено требовать возврата перечисленных денежных средств.

Однако, ООО «Строительная компания «Виразж» в свою очередь уведомило ОАО «Отель «Звездный» о том, что перечисленные денежные средства (21,5 млн. руб.) фактически являлись оплатой, которую «НРС Construction» Kft должно было произвести за выполненные работы по договору субподряда, заключенному с ООО «Полюс».

На дату завершения настоящего контрольного мероприятия строительно-монтажных работ, связанных со строительством гостиничного комплекса, ООО «Строительная компания «Виразж» не вело.

Долг ООО «Строительная компания «Виразж» перед ОАО «Отель «Звездный» (21,5 млн. руб.) являлся предметом рассмотрения в Арбитражном суде Краснодарского края (дело №А32-20139/2014).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 28.07.2014 по указанному делу последнее было передано на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области – по месту фактической регистрации ООО «Строительная компания «Виразж», как юридического лица.

6. Анализ отдельных вопросов, связанных с состоянием активов (имущества) и ведением финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Отель «Звездный»

6.1 Исполнение условий кредитного соглашения, заключенного в целях финансирования строительства второй очереди гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», в части своевременного и полного возврата заемных средств

Начиная с 2011 года, общий размер собственных средств ОАО «Отель «Звездный», направленных на возврат заемных средств в 2011-2013 годах и в I полугодии 2014 года в соответствии с условиями кредитного соглашения (дополнение к нему от 11.05.2011 №7), составил 13 569,8 тыс.€ (588,2 млн. руб.), в том числе 3 671 тыс. € (156,6 млн. руб.) – начисленные проценты.

Как следовало из представленных проверяющим документам и проведенному выборочному анализу отдельных вопросов финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Отель «Звездный», в связи с ведением последним убыточной текущей финансово-хозяйственной деятельности, единственными источниками средств, направленных в 2011-2014 годах на возврат кредита, являлись средства, полученные в этих годах от дополнительных эмиссий акций (эмиссионный доход), и возвращенные суммы налога на добавленную стоимость.

Общий размер долга ОАО «Отель «Звездный» по условиям кредитного соглашения на дату завершения настоящего контрольного мероприятия составлял, включая начисляемые проценты, 22 005,6 тыс. € (1 060,5 млн. руб. - здесь и далее по официальному курсу Банка России «евро» к рублю по состоянию на 21.08.2014).

Последний срок возврата заемных средств – 14.03.2019. По конкретным срокам внесения платежей (согласно утвержденному графику) соответствующие суммы составляли:

- 15.12.2014 – 2 383,6 тыс. € (114,9 млн. руб.);
- 15.06.2015 - 2 373,9 тыс. € (114,4 млн. руб.);
- 15.12.2015 - 2 332,1 тыс. € (112,4 млн. руб.; итого для возврата кредита в 2015 году необходимо средств на сумму в размере 226,8 млн. руб.);
- 15.06.2016 - 2 279,5 тыс. € (109,8 млн. руб.);
- 15.12.2016 - 2 234,3 тыс. € (107,7 млн. руб.; итого в 2016 году – 217,5 млн. руб.);
- 15.06.2017 – 2 181,4 тыс. € (105,1 млн. руб.);
- 15.12.2017 - 2 136,5 тыс. € (103 млн. руб.; итого в 2017 году – 208,1 млн. руб.);
- 15.06.2018 - 2 085,2 тыс. € (100,5 млн. руб.);
- 17.12.2018 - 2 038,7 тыс. € (98,2 млн. руб.; итого в 2018 году – 198,7 млн. руб.);
- 14.03.2019 - 1 960,3 тыс. € (94,5 млн. руб.).

6.2 Краткая характеристика имущественного комплекса ОАО «Отель «Звездный»

ОАО «Отель «Звездный» представлен двумя комплексами - «Звездный-1» (корпус № 3; введен в эксплуатацию в 1998 году) и «Звездный-2» (центральный корпус №1, коттедж, бассейн, полуподземная автомобильная стоянка с эксплуатируемой кровлей крыши и др.), расположенными в центре г. Сочи.

Кроме того, в собственности ОАО «Отель «Звездный» находятся пляжные сооружения; расстояние до них – 1,3 км.

Отель «Звездный» имеет категорию *«четыре звезды»*.

Комплекс «Звездный-1» представляет собой 7-этажное здание общей площадью 4 302,7 м², расположенное на земельном участке площадью 3,51 тыс. м² (долгосрочная аренда).

Номерной фонд комплекса «Звездный-1» представлен 20 номерами следующих категорий:

- «Lux» стандартный - 9 номеров по 40 м²;
- «Lux» большой - 6 номеров по 60 м²;
- «Suite» - 2 номера по 80 м²;
- апартаменты - 3 номера по 122 м².

На первом этаже комплекса «Звездный-1» расположен ресторан на 80 посадочных мест с отдельным входом общей площадью 412,15 м² (зал ресторана, оборудованную кухню, служебные помещения и пр.).

На седьмом этаже находится свободное нежилое (коммерческое) помещение с панорамным видом на Кавказские горы и Черное море, пригодное под использование в качестве кафе с террасой общей площадью 423 м².

Также в комплексе «Звездный-1» имеется конференц-зал и зал переговоров для организации семинаров, тренингов, пресс-конференций, совещаний и других деловых встреч.

Техническое оснащение конференц-зала и зала переговоров осуществлено с учетом современных требований, предъявляемых к конференц-услугам.

На 2 и 3 этажах гостиничного комплекса «Звездный-1» расположены офисные помещения ОАО «Отель «Звездный» (1,1 тыс. м²).

Комплекс располагает охраняемой наземной автомобильной парковочной зоной на 17 мест.

Комплекс «Звездный-2» представляет вновь построенный комплекс в порядке реализации своего инвестиционного проекта, состоящий из: 11-этажного здания центрального корпуса (корпус №1) общей площадью 16 956,9 м²; коттеджа (корпус №2) – 781,1 м², и полуподземной автомобильной стоянки – 1 091,1 м², расположенных на земельном участке площадью 12 980 м² (долгосрочная аренда), и имеющий широкую сервисную инфраструктуру.

Номерной фонд комплекса «Звездный-2» представлен 120 номерами следующих категорий:

- «Standart Double» - 24 номера по 22 м² каждый;
- «Standart Twin» - 33 номера по 22 м²;
- «Junior Suite» - 22 номера по 37 м²;
- «Junior Suite for disable person» - 2 номера по 36 м²;
- «Superior» - 4 номера по 38 м²;
- «De Lux» - 2 номера по 49 м²;
- «Lux» - 27 номеров по 44 м²;
- «Lux Family» - 4 номера по 68 м²;
- «Suite Family» - 2 номера по 73 м².

На первом и втором этажах комплекса «Звездный-2» расположены ресторан, кафетерий, банкетный зал и кухня общей площадью 1 082 м².

На 3-м этаже комплекса «Звездный-2» расположен конференц-зал общей площадью 202 м², который подразделяется на зал совещаний (132 м²), вместимостью 70-90 человек и 2 комнаты для переговоров (по 35 м²) вместимостью до 20 человек. Зал оборудован гардеробом, удобной мебелью, высокоскоростным интернетом, Wi-Fi и прочим необходимым оборудованием.

На 10-м этаже гостиничного комплекса «Звездный-2», согласно утвержденному проекту, имеется свободное нежилое (коммерческое) помещение, пригодное под использование под ресторан, общей площадью 523 м², из окон которого открывается панорамный вид на г. Сочи.

Для гостей на территории комплекса «Звездный-2» имеется открытый плавательный бассейн, оснащенный шезлонгами и зонтами, вместимостью до 50 человек (в дальнейшем планируется обслуживание всех желающих по абонементам).

В гостиничном комплексе «Звездный-2» имеется спорт-бар общей площадью 280 м² и вместимостью до 50 человек.

На 2-м этаже гостиничного комплекса «Звездный-2» находятся свободные площади (426 м² вместимостью до 70 человек), которые планируется использовать как караоке-клуб.

В гостиничном комплексе «Звездный-2» расположена прачечная общей площадью 242 м², оснащенная всем необходимым оборудованием.

На втором и третьем этажах планируется до 2015 года расположить современный фитнес-клуб с закрытым бассейном общей площадью 1 700 м².

Комплекс располагает наземной парковочной зоной примерно на 50 автомобилей.

Полуподземной автомобильная стоянка на 20 парковочных мест строительством не завершена.

На территории комплекса «Звездный-2» отдельно расположен 4-этажный охраняемый корпус, включая эксплуатируемую кровлю-террасу, общей площадью 781,1 м² (коттедж).

На 1 этаже коттеджа имеются: 2 комнаты, SPA-зона (финская баня, бассейн, душевые кабины, туалет); на 2 этаже: помещения 40 м² и 90 м²; кабинет 8 м², туалет; на 3 этаже: 5 комнат, 3 туалета; на 4 этаже: 2 комнаты, 2 туалета, терраса.

На всех этажах есть технические помещения и коридоры, имеется лифт, подведены все коммуникации и система кондиционирования.

На момент проверки внутренняя отделка коттеджа выполнена на 98%, необходимо оснащение помещений мебелью и техникой. Ориентировочная стоимость дополнительных капитальных затрат в соответствии с бизнес-планом должны составить 6,5 млн. руб.

ОАО «Отель «Звездный» имеет собственный пляж (площадь участка 1 953,7 м²) с пляжными сооружениями.

Пляжные сооружения включают: солярий, аэрарий, душевые, сауну, шезлонги, зонты, VIP-шатры. Проживающим в отеле выдаются полотенца, на пляже работают спасатели, функционирует медицинский кабинет, установлен теннисный стол.

Для детей предусмотрена огороженная детская площадка с песком и игровым комплексом.

На территории пляжа работает кафе, имеющее собственную зону «барбекю» общей площадью 467 м².

Кроме того, в аренде у ОАО «Отель «Звездный» с 2001 года находится земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Дагомысское лесничество, квартал 123, кадастровый номер 23:49:0050060123:0004, интегральная зона (удаленности) – побережье, площадь – 3,5 га.

В 2001 году арендная плата составляла 255,19 тыс. руб. в год, с 2011 года и по настоящее время размер арендной платы составляет 522,2 тыс. руб. в год.

Общая сумма уплаченной арендной платы (за весь период аренды) составила не менее 4,1 млн. руб. Данный участок земли все 13 лет аренды не использовался.

В представленном бизнес-плане вопрос использования данного участка своего отражения не нашел.

6.3 Анализ отдельных вопросов финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Отель «Звездный»

Прогнозируемый объем продаж

В целях прогнозирования объемов продаж был разработан бизнес-план текущей и инвестиционной деятельности ОАО «Отель «Звездный» на 2014-2016 годы.

Согласно представленному бизнес-плану за период 2014-2016 годов планировалось получить дополнительное финансирование в объеме 1 272 млн. руб. - для запуска гостиничного комплекса и возврата заемных средств по ранее полученным кредитам на строительство гостиничного комплекса.

ОАО «Отель «Звездный» планировало дополнительные финансовые вложения в 2014-2016 годах в размере 1,27 млрд. руб. за счет увеличения уставного капитала в размере 2,21 млн. руб. и эмиссионного дохода в размере 1 269,82 млн. руб.

Ожидаемые объемы продаж и чистой прибыли ОАО «Отель «Звездный» в соответствии с представленным бизнес-планом планировались в следующих размерах:

Год	Объем продаж (млн. руб.)	Чистая прибыль (млн. руб.)
2014	347,0	126,6
2015	399,1	145,7
2016	458,9	153,1

В 2014-2018 годах на погашение кредита и процентов, взятых под гарантию Ленинградской области, по представленным расчетам потребуется 1 100 млн. руб., в том числе на погашение основного долга по кредиту - 955,3 млн. руб., процентов по нему - 155,19 млн. руб.

Согласно представленной бухгалтерской справке, возврат кредита и процентов по кредиту будет производиться и после 2018 года (до 14.03.2019) и при курсе рубля к «евро» в размере 46 руб. составит за 2014-2019 годы 1 128 млн. руб.

Общая сумма убытка ОАО «Отель «Звездный» составит в 2014 году 364 млн. руб.; за пять лет (2014-2018 годы) убыток от деятельности ОАО «Отель «Звездный» прогнозируется на уровне 354 млн. руб.

Представленный операционный бюджет предполагает затраты на ремонт и реконструкцию в сумме 95,1 млн. руб.

Планируется реконструировать и достроить:

- концертный зал, расположенный на 2 этаже гостиничного комплекса «Звездный-2» на 70 человек общей площадью 426 м², который планируется использовать как караоке-клуб. Требуемый объем вложений в 3 квартале 2014 года - 27,1 млн. руб.;

- пляжный комплекс, на территории которого к маю 2015 года планируется строительство плавательного бассейна. Требуемый объем капитальных вложений в 3 квартале 2014 года - 34,5 млн. руб.;

- фитнес-центр, расположенный на 2 и 3 этажах гостиничного комплекса «Звездный-2», общей площадью 1 700 м². В фитнес-центре планируется размещение тренажерного зала, кардио-зоны и залы для занятия аэробикой. Также планируется завершение строительства крытого бассейна, сауны и раздевалок. Для завершения строительства в 3 квартале 2014 года потребуется 33,5 млн. руб.

В соответствии с представленным бизнес-планом ресторан комплекса «Звездный-1» (корпус № 3), панорамный ресторан (7 этаж корпуса №3), панорамный ресторан (10 этаж построенного центрального корпуса №1), кафе на территории пляжных сооружений и коттедж (корпус №2) планируются к сдаче в аренду сторонним организациям в целях получения максимальной прибыли.

В случае использования данных объектов своими силами, без сдачи в аренду, на реконструкцию и достройку данных объектов по расчету, представленному в бизнес-плане необходимо 118,2 млн. руб.

При условии сдачи данных объектов в аренду сумма капиталовложений на ремонт и реконструкцию уменьшится в 2014 году до 95,1 млн. руб.

Оценка обоснованности допущений, исходя из которых составлен
бизнес-план

Коэффициент загрузки номерного фонда гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» составляет 60% в первый год реализации проекта.

По информации маркетинговой службы ОАО «Отель Звездный» загрузка отелей г. Сочи составляет 28-35%.

В ходе проведения ознакомительных туров сотрудниками маркетинговой службы по отелям ближайших конкурентов ОАО «Отель Звездный», расположенных в центре г. Сочи («Park Inn Sochi Center», «Marins Park Hotel», «Mercury University Plaza», «Pullman Hotel») получена информация о загрузке данных отелей на уровне 30-35%.

В разработанном бизнес-плане представлены данные о загрузке в ключевых сопоставимых гостиницах г. Сочи в 2011-2013 годах:

	2011	2012	2013	Примечание
Название гостиницы	Оценочная загрузка, %	Оценочная загрузка, %	Оценочная загрузка, %	
«Редиссон САС Лазурная»	31	33	31	
«Маринс Парк Отель»	33	40	38	
«СПА-отель Прометей Клуб»	70	70	69	Отель имеет такой высокий показатель загрузки, поскольку работает только в летний сезон
«АКВАЛОО»	59	60	58	
«Отель «Весна»	38	42	41	
«Отель «Жемчужина»	36	34	32	
«Гранд Отель» и «СПА Родина»	25	29	27	
«Пик Отель»	22	24	25	
«Гранд Отель «Поляна»	30	32	30	
Среднее значение	38,2	41,7	40,3	39% перерасчет КСП ЛО
Среднее значение без учета макс. и мин. значений			36,7	Расчет Контрольно-счетной палаты Ленинградской области

Как следует из содержания бизнес-плана, загрузка отелей подвержена ярко выраженной сезонности с пиком с середины июня по конец августа и резким спадом с середины ноября до середины марта, за исключением праздничных дней и периодов школьных каникул, которые можно отнести к периоду межсезонья.

Разница в показателях загрузки в высокий и низкий сезоны может достигать до 70%. В высокий сезон показатель загрузки составляет 70-90%, а в низкий сезон средняя загрузка падает ниже 20%.

Таким образом, сезон с середины июня по конец августа считается высоким сезоном для города Сочи.

ОАО «Отель «Звездный» была рассчитана загрузка номеров во второй половине июня 2014 года.

Загрузка номеров в пик сезона в июне 2014 года составила 14,11%, в т.ч. по комплексу «Звездный-1» (на 20 номеров) - 11,56%, по комплексу «Звездный-2» (на 120 номеров) - 14,53%.

За 6 дней июля (июль – пик высокого сезона) загрузка номеров составила 10,6%, в т.ч. по комплексу «Звездный-1» (на 20 номеров) - 16,65%, по комплексу «Звездный-2» (на 120 номеров) - 9,5%.

С 1 по 6 июля в комплексе «Звездный-2» (120 номеров) было занято от 11 до 13 номеров, в том числе сотрудниками Контрольно-счетной палаты Ленинградской области, осуществлявшими настоящее контрольное мероприятие - 6 номеров.

Данные о загрузке «Отеля «Звездный» с февраля по июнь 2014 году представлены в таблице:

Месяц (кол-во номеров при макс. загрузки)	Корпус 1 на 20 номеров		Корпус 2 на 120 номеров		Всего		% загрузки номеров
	Кол-во номеров, занятых проживающими в отеле	Кол-во человек, прожива- ющих в отеле	Кол-во номеров, занятых, проживающ- ими в отеле	Кол-во человек, прожива- ющих в отеле	Кол-во номеров, занятых прожива- ющими в отеле	Кол-во человек, проживающ- их в отеле	
Февраль 28 дней 28х140=3920	155	191	1014	1635	1169	1826	29,8
Март 31 день 31х140=4340	112	132	304	438	416	570	9,6
Апрель 30 дней 30х140=4200	81	88	132	182	213	270	5,1
Май 31 день 31х140=4320	79	114	250	288	329	402	7,8
Июнь 30 дней 30х140=4200	62	102	400	654	462	756	15,6
Всего - 20960	489	627	2100	3197	2589	2824	12,3

Таким образом, процент загрузки номеров в первом полугодии 2014 года составил 12,3%. Максимальная загрузка – 29,8% номеров приходилась на февраль 2014 года на период проведения Олимпийских игр в г. Сочи. Загрузка номеров в июне составила 15,6%.

По оперативной информации за июнь 2014 года выручка отеля «Звездный» составила 3 млн. руб. (без НДС). Выручка отеля за первое полугодие 2014 года составила 19,7 млн. руб. (без НДС).

В соответствии со штатным расписанием от 01.01.2014, штат сотрудников ОАО «Отель «Звездный» утвержден в количестве 251 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 6,485 млн. руб. (без учета обязательных отчислений).

В соответствии со штатным расписанием от 01.04.2014 штат сотрудников ОАО «Отель «Звездный» утвержден в количестве 251 единицы с ежемесячным фондом оплаты труда 5,154 млн. руб.

Фактически на 30.06.2014 в ОАО «Отель «Звездный» числилось 128 сотрудников, еще 7 чел. находились в отпуске по уходу за ребенком до 3-х лет.

По данным бухгалтерского учета начисленная заработная плата за июнь 2014 года составила 6,187 млн. руб. без учета начислений на заработную плату.

Как следует из содержания таблицы, представленной выше, в июне 2014 года в среднем в сутки отеля заселено было не более 16 номеров из 140 номеров отеля, а объем выручки составил 3 млн. руб. (плата за проживание, выручка ресторанов и баров, а также плата за использование пляжных сооружений).

Мероприятия по организации привлечения клиентов
в ОАО «Отель «Звездный»

Штатным расписанием ОАО «Отель «Звездный» от 01.04.2014 предусмотрены 2 должности менеджеров по маркетингу и рекламе с окладом 35 тыс. руб., экономиста с окладом 50 тыс. руб., менеджера по бронированию с окладом 28 тыс. руб.

С 31.03.2014 работает экономист, с 10.06.2014 работает главный специалист по маркетингу, с 19.06.2014 – менеджер по маркетингу и рекламе.

Проверяющим представлен проект маркетингового плана ОАО «Отель «Звездный», отражающего рекламную стратегию, систему продаж и каналы сбыта услуг, интернет-стратегию продвижения, PR-мероприятия, систему контроля качества.

На момент проведения проверки проводилась модернизация официального сайта ОАО «Отель «Звездный» Zvezdny.biz.

Информация об отеле размещена в социальных сетях.

Заключено ряд договоров с российскими туроператорами и туристическими агентствами.

Агентские договоры заключены со следующими организациями:

- ООО «ЛИНДТ групп» с агентским вознаграждением 8%, договор заключен 20.03.2014, заселен через данного турагента с 01.06. по 08.07.2014 один номер, 2 человека;

- ЗАО «РОСЮГКУРОРТ» с агентским вознаграждением 8%, договор заключен 05.02.2014, заселение с 01.06. по 08.07.2014 не производилось;

- ООО «Ривьера-Сочи» с агентским вознаграждением 8%, договор заключен 14.02.2014, заселение с 01.06. по 08.07.2014 не производилось;
- договора ООО «Сочи-Престиж» с агентским вознаграждением 15%, договор заключен 10.01.2014, заселение, через данного турагента, с 01.06. по 08.07.2014, не производилось;
- Booking.com с агентским вознаграждением 15%, договор заключен 04.02.2014, заселено с 01.06. по 08.07.2014 20 номеров, 32 человека.

На момент проведения проверки отель в основном работал по системе свободного расселения и телефонного бронирования номеров.

При заявленной цене двухместного номера (DDL и TWN) 3 800 руб. за номер при одноместном размещении и 4 300 руб. при двухместном размещении, цена номера при двухместном размещении через Booking.com составляла 3 655 руб., через туристическое агентство ООО «Ай-да тур» - 3 000 руб.

При размещении через туристические фирмы, в частности ООО «Спортсервис», стоимость составляла 1600 руб. – при двухместном размещении, т.е. скидка от стоимости номера составляла более 60%.

Главным акционером ОАО «Отель «Звездный» является Ленинградская область; однако, его маркетинговый план содержит лишь незначительные преференций для жителей области.

Для жителей Ленинградской области предложен пакет услуг, включающий проживание в двухместном номере 7 дней/6 ночей, 3-х разовое питание, парковку и пр. услуги отеля по цене на двоих в размере 25 320 руб., т.е. цена за одни сутки за номер с питанием составляет 4 220 руб.

Анализ себестоимости услуг предоставляемых ОАО «Отель «Звездный»

ОАО «Отель «Звездный» начало предоставлять гостиничные услуги по размещению в полном объеме, то есть в 20 номерах комплекса «Звездный-1» и в 120 номерах комплекса «Звездный-2», с февраля 2014 года.

На основании оперативной информации об итогах финансовой деятельности за 1 полугодие 2014 года, предоставленной в ходе проведения настоящего контрольного мероприятия главным бухгалтером ОАО «Отель «Звездный», а также на основании бизнес плана, разработанного ОАО «Отель «Звездный», проведен анализ себестоимости предоставляемых услуг.

Статьи расходов в соответствии с бизнес планом представлены в следующей таблице:

(тыс. руб.)

Статьи расходов	2014 год	2015 год	Примечание
Прямые затраты			
Номерной фонд	6699	7427	
Затраты на завтраки и ресторана	11615	28323	
Нераспределяемые затраты			
Коммунальные	8 942	18944	
Эксплуатационные	7154	15156	
Ремонт и реконструкция	95103	-	
Маркетинг и продажи	7154	15156	
Прочие	1788	3789	
Заработная плата с отчислениями	78189	78189	
Амортизация	37657	37657	
Арендная плата за землю	7638	7638	
Налог на имущество	38804	42017	Льгота по налогу в 2014 г.
Итого	300743	254296	
Погашение кредита			
Процент по кредиту	50130	40567	
Погашение кредита	191056	191056	
Затрат всего	542 930	485 919	

В связи с анализом, представленных в бизнес-плане статей расходов необходимо отметить следующие.

С 6 мая 2014 года вступили в силу поправки к статье 2 закона Краснодарского края о налоге на имущество организаций. В соответствии с ними с первого января 2013 года до первого января 2015 года нулевая ставка налога на имущество будет действовать для олимпийских спортивных объектов и объектов, обеспечивающих их функционирование.

Налоговая льгота распространяется на здания гостиниц и гостиничных комплексов, строительство которых осуществлялось в рамках федеральной и региональной целевых программ подготовки г. Сочи к зимним Олимпийским Играм-2014.

Таким образом, несмотря на ввод нового комплекса, с учетом налоговых льгот налог на имущество ОАО «Отель «Звездный» останется в 2014 году на уровне 2013 года - в размере 1,1 млн. руб., то есть только в части имущества комплекса «Звездный-1» (корпус №3).

Расчет представленного бизнес плана осуществлен из предположения о загрузке отеля на уровне 60% в 2014 году и 65% в 2015 году.

Фактически в 1 полугодии 2014 году загрузка отеля составляла не более 15% и в связи с отсутствием на момент проверки заключенных долгосрочных контрактов на заселение в отель, с высокой степени вероятности не превысит 20% к концу года. Данные о загрузке отеля позволяют скорректировать прямые затраты отеля.

Таким образом, исходя из данных бизнес плана, затраты ОАО «Отель «Звездный» на текущую деятельность в 2014 году составят (без погашения кредита, без учета начисления амортизации, без проведения работ по ремонту и реконструкции отеля, то есть без завершения строительства фитнес-центра с бассейном) минимум 118 млн. руб.

По предварительным данным бухгалтерии ОАО «Отель «Звездный» за 6 месяцев 2014 года расходы отеля без учета курсовой разницы составили 66,2 млн. руб., в том числе заработная плата с начислениями 40 млн. руб.

Фактическая выручка ОАО «Отел «Звездный» от осуществления им финансово-хозяйственной деятельности за 1 полугодие 2014 года составила 19,7 млн. руб. Таким образом, выручка на момент проверки не покрывала затрат на заработную плату сотрудников отеля.

По оценкам специалистов Контрольно-счетной палаты Ленинградской области в целом за 2014 год объем выручки не превысит 45 млн. руб.

Таким образом, минимальный объем финансовых заимствований ОАО «Отель «Звездный» в 2014 году может составить 411,2 млн. руб. в том числе:

- на погашение кредита и процентов по кредиту - 241,2 млн. руб.;
- на покрытие убытков от текущей деятельности - 75 млн. руб.;
- затрат на ремонт и реконструкцию - 95 млн. руб. и при условии сдачи значительной части недостроенных помещений в аренду.

Оценка рыночной стоимости отдельных объектов имущественного
комплекса ОАО «Отель «Звездный»

В 2013 году была произведена оценка отдельных объектов, входящих в состав ОАО «Отель «Звездный».

Так, по состоянию на 27.05.2013 была произведена оценка рыночной стоимости пляжных сооружений, переданных ОАО «Отель Звездный» в 2013 в качестве оплаты акций, приобретенных Ленинградской областью (заказчик - Леноблкомимущество).

Согласно отчету об оценке (оценщик - ЗАО «Управляющая компания «МАГИСТР»; Санкт-Петербург), величина рыночной стоимости пляжных сооружений, расположенных по адресу: г. Сочи, Центральный район, пер. Ривьерский, д. 2, строение 12, составляла 70,84 млн. руб. (без учета НДС).

По состоянию на 31.03.2013 была произведена оценка 7-этажного здания комплекса «Звездный-1», незавершенного строительством 11-

этажного здания комплекса «Звездный-2», права аренды соответствующих земельных участков и прочих основных средств ОАО «Отель «Звездный» (заказчик – ОАО «Отель «Звездный»).

Согласно отчету об оценке (оценщик – ООО «Бизнес-Технологии»; г. Краснодар):

- рыночная стоимость 7-этажного здания (корпус №3), используемого под отель, общей площадью 4 302,7 м², находящегося в собственности ОАО «Отель «Звездный», составляла 452,56 млн. руб.;

- рыночная стоимость права аренды на соответствующий земельный участок (3 511 м²) составляла 66,3 млн. руб.;

- рыночная стоимость 11-этажного здания (корпус №1), незавершенного строительством, общей площадью 18 126,9 м² составляла 1 449,59 млн. руб. (готовность объекта была принята равной 70%);

- рыночная стоимость права аренды на соответствующий земельный участок (12 980 м²) составляла 218,75 млн. руб.;

- рыночная стоимость основных средств (оборудования) по предоставленному балансу на 1 квартал 2013 года составляла (без НДС) 4,6 млн. руб.

- рыночная стоимость транспортных средств, находящихся в собственности ОАО «Отель «Звездный», в целях использования результатов такой оценки при получении заемных средств под залог имущества составляла (без учета НДС) 473,6 тыс. руб.

Итого - 2 192,3 млн. руб.

При этом необходимо отметить, что рыночная стоимость 11-этажного здания, незавершенного строительством, оценивалась по общей площади в соответствии с утвержденным проектом - 18 126,9 м², тогда как согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию числились введенными три объекта общей площадью 18 829,1 м²; в том числе: корпус №1 – 16 956,9 м², коттедж - 781,1 м², полуподземная автомобильная стоянка – 1 091,1 м².

Таким образом, более 700 м² площади объектов комплекса «Звездный-2» не участвовали в формировании его рыночной стоимости.

Кроме того, ОАО «Отель «Звездный» являлось также арендатором и земельного участка площадью 35 тыс. м² (3,5 га) по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, Дагомысское лесничество, квартал 123, выдел 7, 8, 9 (долгосрочная аренда).

Оценка рыночной стоимости права аренды указанного земельного участка не проводилась.

Сведения об оценке рыночной стоимости объектов ОАО «Отель «Звездный» также представлены и в следующей таблице:

Наименование объекта	Заключение по рыночной стоимости (руб.)	Дата оценки	Примечание
Комплекс «Звездный-1» (20 номеров)			
Семизэтажное здание, используемое под отель (20 номеров «люкс») общей площадью 4 302,7 м ²	452 562 896	31.03.2013	
Право долгосрочной аренды на прилегающий земельный участок площадью 3 511 м ²	66 319 279	31.03.2013	
Комплекс «Звездный-2»			
Незавершенное строительство одиннадцатизэтажного здания, с последующим использованием под гостиницу общей площадью 18 126,9 м ²	1 449 591 173	31.03.2013	Готовность объекта - 70%
VIP – коттедж	X		Оценка как отдельного объекта недвижимости не производилась.
Крытая автомобильная стоянка	X		Оценка как отдельного объекта недвижимости не производилась
Право долгосрочной аренды на прилегающий земельный участок площадью 12 980 м ²	218 751 940	31.03.2013	
Транспортные средства, находящиеся в собственности	473 616	31.03.2013	
Основные средства (оборудование) по балансу на 1 кв. 2013	4 602 533	31.03.2013	
Пляж			
Первая очередь пляжных сооружений площадью 1 953,7 м ²	70 840 000	27.05.2013	
Право долгосрочной аренды на земельный участок площадью 8 081 м ² (пляж)	X		Оценка не производилась
Иное имущество			
Право долгосрочной аренды на земельный участок площадью 35 000 м ²	X		Оценка не производилась
ИТОГО	2 263 141 437	X	X

Основные выводы

1. Финансирование строительства многофункционального гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» осуществлялось как за счет его собственных средств, так и за счет заемных средств.

Основным источником финансирования проектных и строительных работ в 2007-2012 годах и в I полугодии 2013 года - в размере не более 85% всей стоимости строительства, являлись заемные средства, которые были предоставлены ОАО «Отель «Звездный» - заемщику, иностранной кредитной организацией - ЗАО «Венгерский Экспортно-Импортный Банк».

В целях обеспечения возврата заемных средств одним из основных условий заключенного с ЗАО «Венгерский Экспортно-Импортный Банк» кредитного соглашения являлось предоставление ОАО «Отель «Звездный» государственной гарантии Ленинградской области в размере 1,5 млрд. руб.

2. Вывод из эксплуатации (снос) трех действовавших корпусов ОАО «Отель «Звездный», на месте расположения которых и производилось строительство гостиничного комплекса, привело ОАО «Отель «Звездный» к убыточной текущей финансово-хозяйственной деятельности, так как получаемые годовые доходы снизились более чем в три раза: общие непокрытые убытки ОАО «Отель «Звездный» по состоянию на 01.07.2014 составляли 423 млн. руб.

Согласно одному из условий кредитного соглашения, заемные средства в целях финансирования строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» предоставлялись только при условии предварительной оплаты выполняемых работ и приобретаемых товарно-материальных ценностей за счет собственных средств ОАО «Отель «Звездный» в размере не менее 15%.

Источниками таких средств, а также средств для осуществления текущих расходов - в части убытков на указанную выше сумму, и возврата, начиная с 2011 года, заемных средств, являлись денежные средства, полученные в 2007-2014 годах от дополнительных выпусков и фактического размещения акций ОАО «Отель «Звездный», которые были приобретены, в основном, Ленинградской областью, а также возвращенные суммы налога на добавленную стоимость и доходы от размещения временно свободных денежных средств на депозитных счетах в коммерческих банках.

Общий размер средств, которые ОАО «Отель «Звездный» получило от размещения своих акций в 2007-2014 годах, составлял 1 736,5 млн. руб., из которых 1 736,2 млн. руб. – средства Ленинградской области (за счет средств областного бюджета было перечислено 1 665,4 млн. руб.; на стоимость акций в размере 70,8 млн. руб. была произведена передача в собственность ОАО «Отель «Звездный» государственного имущества Ленинградской области – пляжных сооружений).

Акции ОАО «Отель «Звездный» в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» размещались (приобретались) по следующим ценам, утвержденным советом директоров: в 2007-2012 годах – 400 руб. за одну акцию; в 2013-2-14 годах – 575,71 руб. за одну акцию. Номинальная стоимость одной акции ОАО «Отель» составляет один рубль.

Рыночная стоимость акций ОАО «Отель «Звездный», приобретенных Ленинградской областью в 2007-2014 годах, и, соответственно, эффективность использования средств областного бюджета, может быть определена только после проведения оценки таких акций в целях их приватизации (в соответствии с Федеральными законами «О приватизации государственного и муниципального имущества» и «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») и по результатам проведенных торгов.

В соответствии с частью 2 статьи 173 и статьей 176 Налогового кодекса Российской Федерации, в 2010-2014 годах ОАО «Отель «Звездный» были возвращен налог на добавленную стоимость на общую

сумму в размере 220,4 млн. руб. (положительная разница между суммами налоговых вычетов и суммами налога, исчисленного по операциям, признаваемым объектами налогообложения – то есть, доходами ОАО «Отель «Звездный»).

Согласно результатам проверки проведенной комитетом финансов Ленинградской области (август 2012 года), всего на депозитных счетах в ЗАО Банк ЗЕНИТ Сочи размещались полученные ОАО «Отель «Звездный» в 2009-2011 годах и январе-июне 2012 года средства областного бюджета Ленинградской области в общей сумме 670 000,0 тыс. руб., а также средства областного бюджета Ленинградской области, полученные ОАО «Отель «Звездный» в период до 2009 года, в общей сумме 150 000,0 тыс. руб. Общая сумма полученных ОАО «Отель «Звездный» процентов составила 29,3 млн. руб.

3. По одному из условий кредитного соглашения генеральным подрядчиком в целях строительства гостиничного комплекса должна была выступать только венгерская фирма, в связи с чем ОАО «Отель «Звездный» в 2007 году заключило договор генерального подряда с ООО «ФОР-КЕР-ЕП» (Венгрия).

Стоимость исполнения такого договора – 871,6 млн. руб.; завершение строительства – апрель 2009 года.

Договор генерального подряда, заключенный с ООО «ФОР-КЕР-ЕП», был расторгнут по обоюдному соглашению сторон в мае 2008 года.

Как следовало из первичных учетных документов и учетных данных ОАО «Отель «Звездный», всего в порядке исполнения этого договора генерального подряда ООО «ФОР-КЕР-ЕП» числилось выполненными проектных и строительных работ и приобретенных товарно-материальных ценностей, оплаченных заказчиком, на общую сумму в размере 113 млн. руб. (13% стоимости его исполнения).

4. В декабре 2008 года в порядке исполнения условий кредитного соглашения в целях завершения строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» подписало следующий договор генерального подряда - с ООО «Полюс» (Венгрия).

Начало работ – январь 2009 года; строительство предполагалось завершить в сентябре 2010 года.

Максимальная стоимость исполнения этого договора генерального подряда была определена в размере 36 млн. «евро» (1 466,4 млн. руб. – по официальному курсу Банка России рубля к «евро» на дату заключения соответствующего дополнительного соглашения к нему).

Несмотря на возможность своевременного и полного финансирования заказчиком исполнения договора генерального подряда, подписанного между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полюс», последним и его субподрядчиками с самого начала его исполнения срывались сроки выполнения проектных и строительных работ.

Действенных мер к ООО «Полюс» ОАО «Отель «Звездный» не предпринимало:

- сроки выполнения проектных и строительных работ, их финансирования и, соответственно, завершения строительства, по обоюдным соглашениям сторон неоднократно переносились на более позднее время: последний согласованный сторонами срок завершения строительства - 30.09.2013 (завершение строительства гостиничного комплекса «затягивалось», таким образом, более чем на 2,5 года);

- пользуясь условиями кредитного соглашения, генеральному подрядчику, по сравнению с фактическими объемами работ, предъявляемых к оплате, производились значительные размеры авансовых платежей, в результате чего ОАО «Отель «Звездный» допустило образование перед собой значительного долга ООО «Полюс», который на дату завершения настоящего контрольного мероприятия составлял 388,7 млн. руб. (главным образом, в части приобретенных ООО «Полюс» строительных материалов, конструкций, оборудования и пр. товарно-материальных ценностей, связанных со строительством гостиничного комплекса);

- проведенной в 2013 году строительной экспертизой были установлены значительные отклонения от соответствующих объемов и качества строительных работ, выполненных генеральным подрядчиком в 2009-2012 годах, тогда как приемка таких работ была произведена заказчиком без замечаний; действенного строительного контроля, таким образом, не осуществлялось как заказчиком, так и генеральным подрядчиком.

5. В целях завершения строительства было принято постановление Губернатора Ленинградской области от 19.09.2012 №106-пг «Об образовании временной рабочей группы при Правительстве Ленинградской области по осуществлению мониторинга договорной работы при проектировании и завершении строительства отеля «Звездный» с оздоровительным центром».

В порядке исполнения указанного постановления ООО «Полюс», как генеральный подрядчик, в 2013 году фактически было отстранено от строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный»; предоставление заемных средств в порядке исполнения кредитного соглашения, таким образом, было прекращено.

К завершению работ, поставкам товарно-материальных ценностей (строительных материалов и пр.), связанных со строительством гостиничного комплекса, ОАО «Отель «Звездный» в 2013-2014 годах привлекло более 70 поставщиков и подрядчиков (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).

Девятью такими подрядчиками (ООО «Неострой», ООО «Строй-Монолит», ООО «Строительная компания «Вираз» и др.) подписан акт приемки гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» от 10.10.2013 в целях получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» в эксплуатацию - как олимпийского объекта, было выдано администрацией г. Сочи 08.11.2013.

На дату окончания настоящего контрольного мероприятия строительство гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный» полностью завершено не было; образовался значительный размер долгов поставщиков и подрядчиков, который на дату завершения настоящего контрольного мероприятия составил 833,5 млн. руб. (включая долг ООО «Полюс»), по факту наличия которых была проведена выборочная проверка исполнения договоров подряда, заключенных ОАО «Отель «Звездный» в 2013 году.

По результатам такой проверки, как и при исполнении договора генерального подряда, подписанного с ООО «Полюс», были установлены случаи перечисления подрядчикам значительных размеров авансовых платежей (свыше 50% стоимости исполнения договоров), неоднократного переноса сроков завершения работ на более позднее время (в том числе и на 2014 год), срыва подрядчиками договорных сроков выполнения работ, отсутствия на выполняемые работы проектно-сметной документации в полном объеме, в связи с чем фактическая стоимость исполнения соответствующих договоров не могла быть определена.

Приемка ОАО «Отель «Звездный» работ в части указанной выше суммы долгов ожидалась до конца 2014 года.

В целях завершения всех работ, связанных со строительством гостиничного комплекса по данным ОАО «Отель «Звездный», еще необходимо привлечение дополнительного финансирования, ориентировочно составляющее 263,5 млн. руб., которыми ОАО «Отель «Звездный» не располагало.

Фактическая эксплуатация, начиная с февраля 2014 года, спального блока центрального корпуса гостиничного комплекса на улучшение результатов финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Отель «Звездный» не повлияло.

В соответствии с областным законом «Об областном бюджете Ленинградской области на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» остаток средств, выделенных на приобретение акций ОАО «Отель «Звездный» (эмиссия 2014 года), составлял 121,2 млн. руб.

В декабре 2014 года ОАО «Отель «Звездный» должно произвести очередной платеж, связанный с возвратом заемных средств, размер которого составлял 114,9 млн. руб. (по официальному курсу Банка России рубля к «евро» по состоянию на 21.08.2014).

В порядке исполнения договора генерального подряда, подписанного между ОАО «Отель «Звездный» и ООО «Полюс», и кредитного соглашения в пользу ООО «Полюс» в 2010 году был открыт валютный покрытый (депонированный) безотзывной аккредитив - в порядке обеспечения исполнения ООО «Полюс» условий договора генерального подряда в период гарантийного срока эксплуатации гостиничного

комплекса. Общий размер соответствующих средств, фактически перечисленных ОАО «Отель «Звездный» в 2010-2013 годах, составил 68 млн. руб.

Вопрос о закрытии такого аккредитива (возврате денежных средств на расчетный счет ОАО «Отель «Звездный») решен не был, тогда как исполнение договора генерального подряда, подписанного с ООО «Полнос», фактически было прекращено.

Таким образом, источники финансирования работ на указанную выше сумму (263,5 млн. руб.) отсутствовали; сроки завершения строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», соответственно, не определены.

6. Ведение в 2014 году ОАО «Отель «Звездный» убыточной финансово-хозяйственной деятельности связано со следующими факторами, без принятия во внимание которых, оптимизация текущей финансово-хозяйственной деятельности при реализации своего бизнес-плана, по мнению Контрольно-счетной палаты Ленинградской области, невозможна:

- не значительный номерной фонд - количества номеров гостиничного комплекса – построенный спальный блок центрального корпуса гостиничного комплекса располагает 120 номерами;

- строительство гостиничного комплекса полностью не было завершено, в связи с чем, ОАО «Отель «Звездный» не имело возможности в истекшем периоде 2014 года получать доходы от оказания всех видов услуг – в связи с назначением гостиничного комплекса, как многофункционального;

- изменения, которые фактически произошли в части увеличения предложения на рынке оказания гостиничных (и им сопутствующих) услуг в г. Сочи в результате завершения утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 №991 Программы строительства олимпийских объектов и развития г. Сочи как горноклиматического курорта, которая была связана, в первую очередь, с проведением Зимних олимпийских игр 2014 года.

7. На дату завершения настоящего контрольного мероприятия остаток заемных средств (с учетом начисленных процентов), подлежащих возврату в порядке исполнения условий кредитного соглашения в соответствии с утвержденным графиком, составлял 22 млн. «евро» (1 060,5 млн. руб. – по официальному курсу Банка России рубля к «евро» по состоянию на 21.08.2014); ежегодные платежи должны составлять от 216,5 млн. руб. (2015 год) до 90,2 млн. руб. (2019 год; последний платеж – 14.03.2019).

В целях исполнения условий кредитного соглашения:

- ОАО «Отель «Звездный» должно осуществлять рентабельную (прибыльную) текущую финансово-хозяйственную деятельность;

- размеры получаемой в 2015-2019 годах прибыли, остающейся в распоряжении ОАО «Отель «Звездный», должны обеспечивать

возможность полного и своевременного возврата заемных средств в соответствии с утвержденным графиком (см. подраздел 6.1 настоящего отчета), в противном случае возврат заемных средств будет производиться в порядке исполнения государственной гарантии Ленинградской области за счет средств областного бюджета.

Предложения

Правительству Ленинградской области:

1. Рассмотреть вопрос о необходимости оказания ОАО «Отель «Звездный» помощи, в том числе и юридической, по урегулированию отношений с ООО «Полюс», связанных с долгом последнего на сумму в размере 388,7 млн. руб.;

2. Рекомендовать генеральному директору и совету директоров ОАО «Отель «Звездный» проведение мероприятий в части достоверности определения фактических объемов работ, их стоимости, а также сроков, необходимых для завершения строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», с представлением соответствующих документов (проектно-сметной документации и др.) в Правительство Ленинградской области.

Оказать генеральному директору и совету директоров ОАО «Отель «Звездный» необходимую помощь в целях определения таких объемов и стоимости работ;

3. Согласно представленным документам об объемах и стоимости работ, связанных с завершением строительства гостиничного комплекса ОАО «Отель «Звездный», рассмотреть вопрос о целесообразности и возможности финансирования такого строительства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, в т.ч. за счет средств областного бюджета Ленинградской области;

4. При формировании проекта областного закона «Об областном бюджете Ленинградской области на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» рассмотреть вопрос о целесообразности включения в него расходов на приобретение акций (увеличение уставного капитал) ОАО «Отель «Звездный»;

5. Рекомендовать генеральному директору и совету директоров ОАО «Отель «Звездный» предпринять срочные меры к урегулированию с ООО «Полюс» отношений, связанных с закрытием валютного покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в пользу ООО «Полюс» (возврату соответствующих средств на банковский счет ОАО «Отель «Звездный»).

Оказать помощь, в том числе юридическую, в закрытии указанного валютного аккредитива;

6. Рекомендовать генеральному директору и совету директоров ОАО «Отель «Звездный» предпринять срочные меры по оптимизации текущих

расходов (их значительному сокращению) исходя из фактически полученных доходов от эксплуатации имущества акционерного общества;

7. Рекомендовать генеральному директору и совету директоров ОАО «Отель «Звездный» принять меры, связанные с возможностями фактического использования земельного участка площадью 3,5 га, находящего по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Дагомысское лесничество, квартал 123.

Аудитор
Контрольно-счетной палаты
Ленинградской области



С.В. Гнилицкий

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ 2014 года № _____

**Об отчете Контрольно-счетной палаты
Ленинградской области
о результатах контрольного мероприятия «Проверка целевого
использования средств областного бюджета, выделенных на
строительство ОАО «Отель «Звездный» (г. Сочи)»**

Заслушав отчет Контрольно-счетной палаты Ленинградской области о результатах контрольного мероприятия «Проверка целевого использования средств областного бюджета, выделенных на строительство ОАО «Отель «Звездный» (г. Сочи), Законодательное собрание Ленинградской области постановляет:

1. Согласиться с выводами и предложениями, изложенными в представленном отчете Контрольно-счетной палаты Ленинградской области.

2. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин