

Доклад
о финансово-хозяйственной деятельности
ФГУП “Главное производственно-коммерческое Управление
по обслуживанию дипломатического корпуса при
Министерстве иностранных дел Российской Федерации”
за 2015 год

Содержание

1. Цели и предмет деятельности Предприятия	3
2. Управление недвижимостью	4
3. Анализ рынка основных услуг, оказываемых ГлавУпДК при МИД России	7
4. Выполнение показателей, установленных на 2015 год Стратегией развития ГлавУпДК при МИД России до 2017 года и Программой деятельности	12
5. Обобщенные данные о выполнении мероприятий по развитию ГлавУпДК, предусмотренных Программой деятельности.....	15
6. Данные о численности персонала и среднемесячной оплате труда работников предприятия.....	17
7. Использование прибыли, остающейся в распоряжении предприятия.....	17
8. Установленные показатели экономической эффективности деятельности на 2016 год ..	18

1. Цели и предмет деятельности Предприятия

Федеральное государственное унитарное предприятие «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (далее – ГлавУпДК) было создано 19 мая 1988 г. на основании постановления Совета Министров СССР № 640 «О мерах по улучшению обслуживания дипломатических и других иностранных представительств в СССР».

ГлавУпДК является правопреемником Центрального бюро по обслуживанию иностранцев в Москве при Народном комиссариате по иностранным делам (Бюробин), образованного в соответствии с постановлением Совета Труда и Оборона от 24 августа 1921 г. и преобразованного в Управление по обслуживанию дипломатического корпуса в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 14 июля 1947 г. № 2494 «О реорганизации Бюро по обслуживанию иностранцев в Управление по обслуживанию дипломатического корпуса».

Постановлением Совета Министров СССР от 19 мая 1988 г. № 640 и Указом Президента РФ от 22 ноября 1993 г. № 1974 на ГлавУпДК возложены задачи, связанные с выполнением предусмотренных международными обязательствами Российской Федерации мероприятий и действий по размещению и обслуживанию дипломатических представительств иностранных государств, представительств международных организаций, средств массовой информации в городе Москве.

ГлавУпДК осуществляет свою деятельность на основании Устава, утвержденного приказом МИД России от 26.07.2004 года № 10989 (ОГРН 2047704046399 от 18.10.2004 г.), с изменениями от 28 апреля 2005 года (приказ МИД России от 19.01.2005 г. № 474, ОГРН 2057746802463 от 28.04.2005 г.), от 19 октября 2007 года (приказ МИД России от 9.08.2007 г. № 13581, ОГРН 2077761479585 от 19.10.2007 г.), от 08 декабря 2008 года (приказ МИД России от 10.11.2008 г., ОГРН 2087765177784 от 08.12.2008 г.), от 17 ноября 2009 года (приказ МИД России от 22.10.2009 г. № 18648, ОГРН 6097748957828 от 17.11.2009г.), от 21 июля 2011 года (приказ МИД России от 07 июня 2011 г. № 8905, ОГРН 1027700347840 от 21.07.2011 г.).

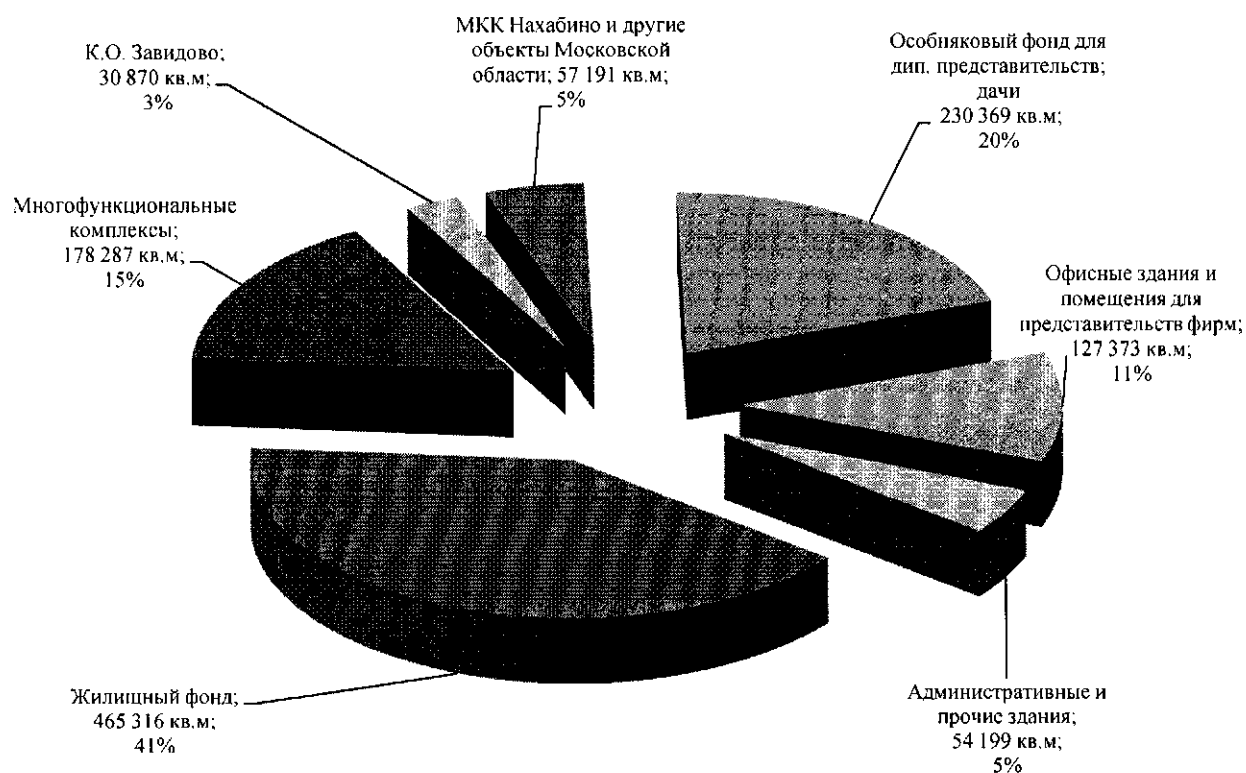
В соответствии с Уставом, целью деятельности Предприятия является исполнение предусмотренных международными договорами Российской Федерации обязательств по размещению и обслуживанию дипломатических представительств и консульских учреждений иностранных государств, представительств международных организаций и средств массовой информации; выполнение работ, оказание услуг, связанных с обеспечением функционирования дипломатических представительств и консульских учреждений на территории Российской Федерации; размещение и обслуживание иных иностранных и российских юридических лиц; получение прибыли.

Особенностью предприятия, в отличие от других хозяйствующих субъектов, является сочетание возложенных на предприятие функций, направленных на реализацию государственных внешнеполитических задач, предусмотренных межправительственными соглашениями, с задачами по обеспечению эффективного использования имущества, полученного предприятием на праве хозяйственного ведения, планомерному увеличению доходов и безубыточности хозяйственной деятельности.

2. Управление недвижимостью

Общая площадь всех объектов, находящихся в хозяйственном ведении ГлавУпДК при МИД России, в т.ч. с учетом объектов, расположенных в Московской и Тверской областях, составляет 1.143.603,8 кв.м и распределяется следующим образом.

**Диаграмма распределения общей площади объектов недвижимости
ГлавУпДК при МИД России**



Все недвижимое имущество, которым владеет предприятие, является федеральной собственностью и закреплено за ГлавУпДК при МИД России на праве хозяйственного ведения.

В настоящее время комплекс недвижимого имущества ГлавУпДК при МИД России с учетом филиалов включает **1 660** объектов (здания, сооружения, отдельные помещения, плавсредства), в том числе по Москве – **1 443**.

На балансе ГлавУпДК при МИД России находятся объекты культурного наследия народов Российской Федерации (113 строений на территориях 68 домовладений общей площадью 111,2 тыс. кв.м).

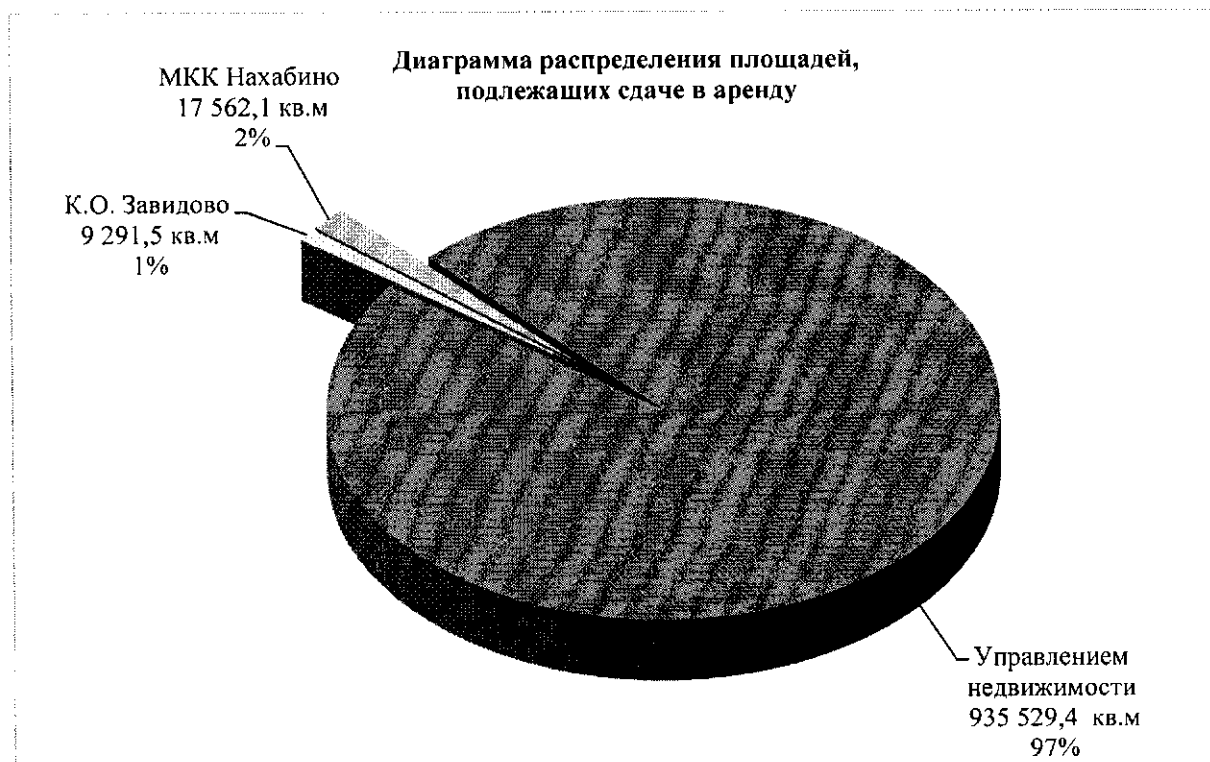
Под объектами недвижимости ГлавУпДК при МИД России используются 217 земельных участков общей площадью 263,45 га, в т.ч.

- в г. Москве - 209 участков общей площадью 88,59 га;
- в Московской области - 4 участка общей площадью 118,20 га;
- в Тверской области - 4 участка общей площадью 56,66 га.

Федеральные земельные участки под объектами фонда недвижимости ГлавУпДК при МИД России



Площадь помещений, подлежащих сдаче в аренду ГлавУпДК при МИД России (без учета площадей, находящихся в административном пользовании, а также площадей, не подлежащих сдаче в аренду: места общего пользования, технические и мансардные этажи, подвальные помещения, вспомогательные помещения и т.п., входящие в общую площадь) составляет 962.383,0 кв.м.



По функциональному назначению и характеру использования недвижимое имущество, подлежащее сдаче в аренду, распределено следующим образом:

Нежилой фонд:

- 291 здание для размещения дипломатических и приравненных к ним представительств - 224.903,2 кв. м;
- 91 здание, в которых расположены офисные помещения для размещения коммерческих организаций - 114.704,9 кв. м.

Жилищный фонд:

- 23 жилых здания, полностью принадлежащие ГлавУпДК на праве хозяйственного ведения - 237.250,7 кв. м;
- отдельно расположенные квартиры в 43 многоквартирных домах – 222.939,9 кв. м.

6 дач в районе «Серебряный Бор» и 8 строений, расположенных в Московской области (Люберецкий и Пушкинский районы) - 3.046,4 кв. м.

4 многофункциональных комплекса, включающих в себя 668 квартир повышенной комфортности, инфраструктуру, офисные помещения и машиноместа – 132.684,3 кв. м.

3. Анализ рынка основных услуг, оказываемых ГлавУпДК при МИД России

3.1. Сдача в аренду недвижимости в г. Москве

Развитие ситуации на рынке недвижимости в 2015 году показало, что все сегменты рынка аренды претерпели существенные изменения.

Офисная недвижимость

Сложная ситуация с реализацией офисных помещений привела к сокращению объемов нового строительства на рынке офисной недвижимости в 2015 г. Площадь введенных в эксплуатацию офисов в течение года составила порядка 720 тыс. кв. м, что в два раза меньше показателя 2014 г.

В текущей экономической ситуации девелоперы либо переносят сроки ввода в эксплуатацию новых объектов, либо проводят реконцепцию проектов, которые ранее были заявлены как офисные, перепрофилируя их чаще всего под апартаменты.

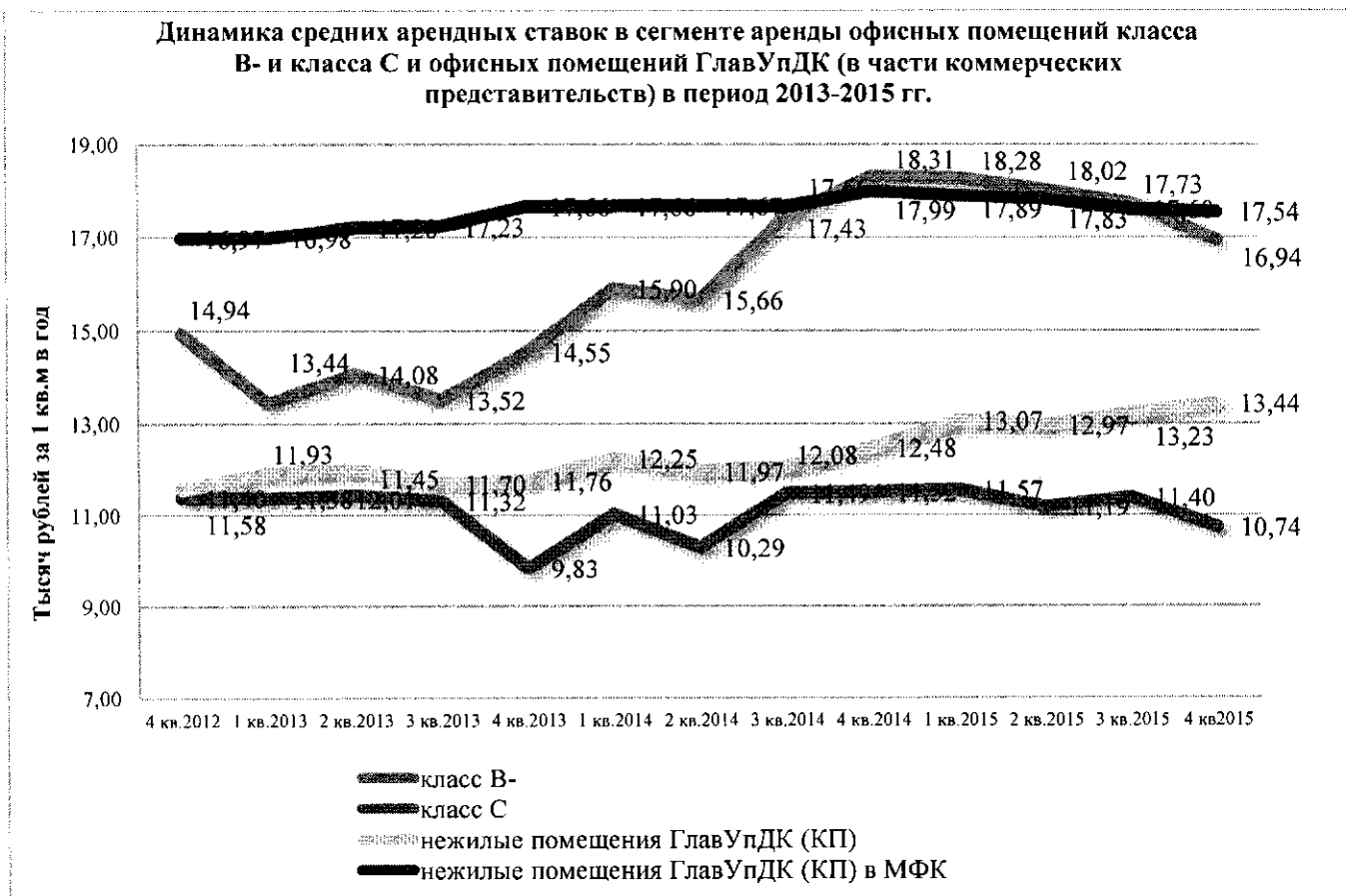
Низкая девелоперская активность не позволила увеличить предложение. Благодаря этому, а также с учетом снижения арендных ставок, общий объем сделок (аренда и продажа) сохранился примерно на уровне 2014 г. и составил порядка 1 млн.кв.м.

Как следствие, вакантность по итогам 2015 г. незначительно снизилась в сравнении с 2014 годом и составила в целом по рынку 13,9% (против 14,2% в 2014 году). По данным компании Cushman&Wakefield, в абсолютном выражении на рынке пустует 3,1 млн.кв.м офисов.

В отношении коммерческих условий необходимо отметить, что основными тенденциями 2015 г. стали: 1) переход офисного рынка Москвы на рублевые договоры и 2) глобальное – затрагивающее все классы зданий – падение арендных ставок (как в долларах, так и в рублях). По данным компании NAI Becar, за отчетный год снижение составило в рублевом эквиваленте: 13% - для класса А; 11% - для класса В+; 14% - для класса В- (по данным компании Colliers, снижение в этих двух классах составило 18%) и 9% - для класса С.

Одновременно по данным участников рынка, изменилась структура спроса. Так, зафиксировано снижение спроса со стороны компаний энергетической и IT-сферы. Основными арендаторами и покупателями офисной недвижимости выступили компании промышленного, производственного, а также финансового секторов. По данным компании Cushman&Wakefield, 45% сделок приходились на Центральный деловой район, а средний размер арендуемого блока составил 625 кв.м.

Ниже приводятся данные по уровню арендных ставок на рынке офисных помещений класса В- и С в сравнении с арендными ставками на нежилые помещения ГлавУпДК в части договоров с коммерческими организациями без учета МФК («Добрыня», «Пять Прудов», «Парк Плейс Москоу», «Донской Посад») и отдельно по МФК.



Среди ключевых тенденций 2016 г. эксперты выделяют следующие:

- В связи с серьезным ослаблением платежеспособности арендаторов динамика снижения спроса сохранится в ближайший год. Спрос на рынке аренды офисных помещений будет определяться общим развитием экономики страны.
- Низкий объем ввода новых объектов, ожидаемый в 2016 г. (не более 600 тыс.кв.м), будет способствовать относительному восстановлению баланса рынка. Прогнозируемая доля вакантных площадей на рынке Москвы сохранится на текущем уровне (13,5-14,0%).
- Снижение базовых ставок аренды, согласно прогнозам компании Colliers, в 2016 г. не превысит 10%.

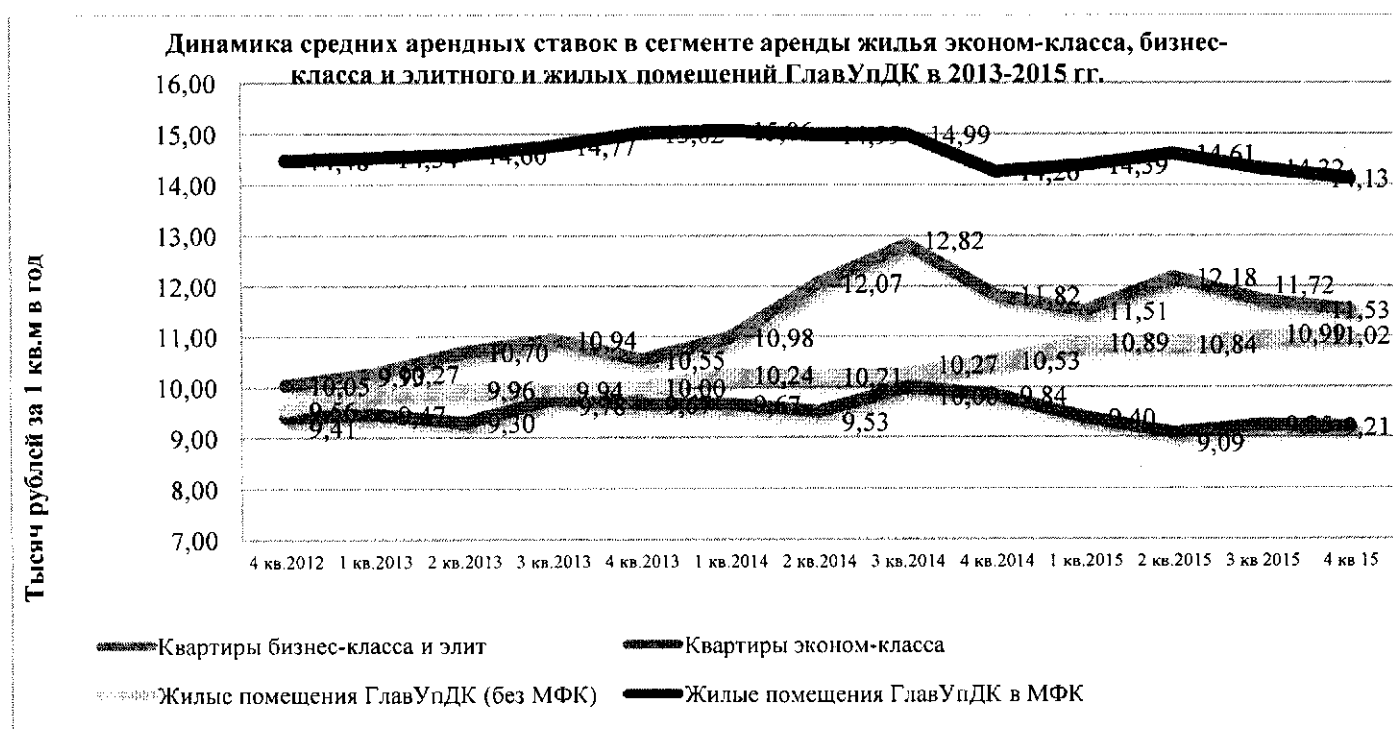
Жилая недвижимость

Практически весь 2015 г. на рынке аренды жилья характеризовался превышением предложения над спросом по всем категориям квартир. В то же время по сравнению с ситуацией 2014 г. аналитики компании «Миэль-Аренда» отмечают

сокращение разрыва между спросом и предложением. В частности, если в апреле 2014 г. предложение превышало спрос почти в 6 раз, то на конец 2015 г. – только в 1,7 раза.

Увеличение выбора (предложения) съемного жилья в столице привело к тому, что владельцы недвижимости в течение всего года активно снижали цены.

На диаграмме ниже приведены данные по уровню арендных ставок (в рублях) в разрезе классов зданий по данным компании «Миэль-Аренда» в сравнении со стоимостью аренды квартир ГлавУпДК без учета МФК («Добрыня», «Пять Прудов», «Парк Плейс Москоу», «Донской Посад») и отдельно по МФК.



На рынке аренды жилья также, как и на рынке аренды офисов, произошло увеличение сроков экспозиции квартир. По данным ЦИАН, в течение 2015 г. он вырос на 30% и достиг в среднем 24 дня. При этом со стороны спроса наиболее востребованными в 2015 г. оставались однокомнатные квартиры, на которые в разные периоды приходилось в среднем от 45 до 61% от общего спроса. Спрос на двухкомнатные квартиры колебался в диапазоне от 15 до 30%, на трехкомнатные – от 3 до 10%.

3.2. Рекреационные услуги

По итогам 2015 года ситуация на рынке услуг загородного отдыха отмечена достаточно умеренной активностью потребителей в сегменте высокобюджетного отдыха. Ситуация усугубилась в связи со значительными колебаниями курса рубля, сокращением бюджетов компаний на проведение корпоративного обучения и отдыха, а также из-за ухода из страны иностранных компаний после введения экономических и политических санкций в отношении Российской Федерации.

Кроме того, наблюдается перенасыщенность рынка загородного отдыха высокого класса с предложениями по демпинговым ценам при системе «все включено» или полный пансион. Вновь открытые комплексы имеют большую современную инфраструктуру и оснащение для организации отдыха гостей и проведения конференций.

3.3. Прочие услуги

В настоящее время на рынке кадровых, финансовых и консалтинговых услуг также наблюдается стойко-негативная тенденция.

В данный момент обзрима динамика к урезанию всех возможных расходов компаний-клиентов ГлавУпДК при МИД России. При этом, часть коммерческих представительств прекращают свою деятельность в виду сжатия рынка услуг. Иностранные компании предпочитают переждать время неопределенности с тем, с тем, чтобы войти на российский рынок позже – на волне устойчивого роста и ясных ориентиров во взаимоотношении между Россией и Западными странами.

Аналогичная ситуация прослеживается на рынке медицинских, транспортных услуг и услуг по техническому обслуживанию автомобилей.

4. Выполнение показателей, установленных на 2015 год Стратегией развития ГлавУпДК при МИД России до 2017 года и Программой деятельности

- *Выполнение предусмотренных обязательствами Российской Федерации мероприятий и действий по размещению и обслуживанию дипломатических и иностранных представительств.*

Информация о выполнении установленных показателей:

Наименование показателя	2015 год	
	План	Факт
Доля площадей, занимаемых дипломатическими представительствами иностранных государств, представительствами международных организаций и средств массовой информации, инопредставительствами на объектах недвижимости ГлавУпДК в г.Москве, (%)	65,0%	65,1%
Доля выручки, получаемой от предоставления услуг дипломатическим представительствам иностранных государств, представительствам международных организаций и средств массовой информации, инопредставительствам в г.Москве, (%).	61,0%	64,1%

- *Обеспечение сохранности и активной реновации объектов недвижимости, переданных в хозяйственное ведение ГлавУпДК*

Информация о выполнении установленных показателей:

Наименование показателя	Единицы измерения	2015 год	
		План	Факт
Ремонт квартир	кол-во	480	516
	кв.м	41 500	42 009
Завершение работ по реновации и реставрации объектов особнякового фонда	кол-во	5	3
	кв.м	7 030	4 210
Ввод в эксплуатацию новых объектов	кол-во	3	0
	кв.м	1 951	0

Перевыполнение показателя «Доля выручки, получаемой от предоставления услуг дипломатическим представительствам иностранных государств, представительствами международных организаций и средств массовой информации, инопредставительствами на объектах недвижимости ГлавУпДК в г.Москве» связано с изменением курса национальной валюты (валютой основной доли договоров аренды помещений, занимаемых дипломатическими и приравненными к ним представительствами, является доллар США).

Изменение и уточнение ряда проектных решений, объемов, видов работ, производимых на объекте по адресу: Яковоапостольский пер., д.10, стр.1,2, а также ввод в эксплуатацию после комплексного капитального ремонта с элементами реставрации объекта по адресу: Леонтьевский пер., д.4, стр.1,2 20.01.2016г. повлекло за собой невыполнение в полном объеме показателя «Завершение работ по реновации и реставрации объектов особнякового фонда».

Длительные сроки поставки оборудования для диспетчеризации и автоматизации инженерных систем двух 2-х этажных и трехэтажного коттеджей, возводимых в районе декоративных прудов на берегу р.Волга в филиале ГлавУпДК при МИД России КО «Завидово», невозможность проведения пуско-наладочных работ по системам кондиционирования и вентиляции и необходимость завершения работ по внутренней отделке, благоустройству территории, прилегающей к коттеджам, привело к увеличению сроков реализации проекта и повлияли на выполнение показателя «Ввод в эксплуатацию новых объектов».

- ***Повышение эффективности использования федерального имущества, переданного ГлавУпДК в хозяйственное ведение***

В 2015 году ГлавУпДК при МИД России (вместе с филиалами) выполнило все установленные Программой деятельности основные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

Выручка ГлавУпДК при МИД России (вместе с филиалами) от реализации товаров (работ, услуг) возросла в 2015 году по сравнению с 2014

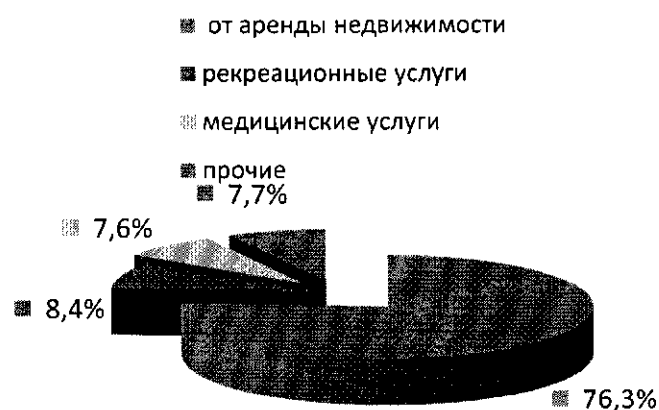
годом на 3,7% (431,6 млн. рублей) и составила 12 070,0 млн. рублей. План по выручке выполнен на 105,0 %.

В структуре выручки по-прежнему основную долю занимают сдача в аренду недвижимости (76,3%) , медицинские услуги (7,6%) и рекреационные услуги (8.4%). Структура выручки в 2015 году по сравнению с 2014 годом изменилась незначительно:

Структура выручки ГлавУпДК при МИД России за 2014 год



Структура выручки ГлавУпДК при МИД России за 2015 год



План 2015 года по чистой прибыли выполнен на 332,7%. По итогам 2015 года ГлавУпДК с филиалами получено 2 062,6 млн. рублей чистой прибыли. По сравнению с 2014 годом чистая прибыль увеличилась на 719,4 млн. рублей. Общая рентабельность составила 17,1%.

Причиной роста чистой прибыли ГлавУпДК по сравнению с плановым показателем явилось изменение курса национальной валюты.

Чистые активы предприятия увеличились на 4,4 млрд. руб. по сравнению с 2014 годом или 8,8% и составили 54,1 млрд. рублей, что в основном связано с проведенной переоценкой основных средств по группе «здания».

Во исполнение утвержденной МИД России Программы деятельности ГлавУпДК на 2015 год и приказа МИД России от 28 апреля 2015 года № 6575 в федеральный бюджет государству как собственнику имущества в установленные сроки (10 июня 2015 года) перечислено 335,8 млн. рублей.

5. Обобщенные данные о выполнении мероприятий по развитию ГлавУпДК, предусмотренных Программой деятельности

Информация о результатах выполнения мероприятий по развитию (за счет прибыли и амортизационных отчислений), предусмотренных Программой деятельности ГлавУпДК при МИД России за отчетный год, представлена по источникам финансирования в таблице:

(тыс.рублей)

	Мероприятие	Источник финансирования	Сумма затрат		отклонение	
			По программе	Выполнение	%	абсолютное
2. Производственная сфера						
2.1. Развитие (обновление) материально-технической базы						
2.1.1	Капстроительство и реконструкция	чистая прибыль	2 241 025	1 510 527	67%	-730 498
2.1.2	Капстроительство и реконструкция	амортизация	1 469 233	565 118	38%	-904 115
2.1.13	Приобретение основных средств	чистая прибыль	489 522	292 336	60%	-197 186
2.1.14	Приобретение основных средств	амортизация	403 256	204 343	51%	-198 913
Итого по подразделу,			4 603 036	2 572 324	56%	-2 030 712
в том числе за счет:						
чистой прибыли			2 730 547	1 802 863	66%	-927 684
амортизации			1 872 489	769 461	41%	-1 103 028
3. Финансово-инвестиционная сфера						
3.1. Развитие (обновление) материально-технической базы						
3.1.2	Формирование фонда развития	чистая прибыль	302 225	302 225	100%	0
Итого по всем мероприятиям			4 905 261	2 874 549	59%	-2 030 712

в том числе за счет:				
чистой прибыли	3 032 772	2 105 088	69%	-927 684
амортизации	1 872 489	769 461	41%	-1 103 028

В 2015 году выполнение мероприятий по развитию предприятия за счет чистой прибыли и амортизационных отчислений составило 2 874,5 млн. рублей (59% от плана), что обусловлено следующими основными причинами:

- неосвоением объемов работ по объектам: Оздоровительный центр МИД России, 3 коттеджа в КО «Завидово» с благоустройством и наружными сетями; Модернизация существующих участков технических средств систем безопасности в МЗК МКК; Перепланировка помещения для размещения ЕЦП по Кутузовскому пр., д.7; Реконструкция ИТП по Скорняжному пер., д.5, к.2 и 7 (885,9 млн. рублей);

- неосвоением объемов работ по объектам: Реконструкция зданий гостиницы корпус А и корпус Б «Парк-отеля» и здания спорткомплекса в МЗК МКК; Реконструкция офисного здания под гостиничный комплекс по ул. Б.Якиманка, д.31; Строительство ведомственной гостиницы в КО «Завидово»; Берегоукрепление МЗК МКК (420,4 млн. рублей). Данные объекты исключены из проектов производственных программ на 2016 год;

- согласованием крупной сделки по строительству наружных сетей на объекте по адресу: ул.Мосфильмовская, д.42, стр.1,2 (40,0 млн. рублей);

- доработкой пакета документов по крупной сделке на реконструкцию системы очистных сооружений на объекте по адресу: Киевская ул., д.8 и д.8, стр.2 в соответствии с замечаниями МИД России (21,3 млн. рублей);

- отставанием в освоении средств по строительству сетей наружного освещения в МЗК МКК в связи с решением вопроса замены светотехнического оборудования, определенного ПСД, российскими аналогами (19,6 млн. рублей);

- нарушением сроков разработки ПСД подрядчиком по объектам: Реконструкция КДЦ «Мединцентр по 4-му Добрынинскому пер., д.4 и д.6; Реконструкцию домовладения и новое строительство здания для размещения инопредставительств по Померанцеву пер., д.8, стр.1,2; Строительство здания административного корпуса в МЗК МКК (38,7 млн.рублей) – к подрядчикам применены штрафные санкции;

- длительным получением разрешения на снос здания по адресу: 4-й Добрынинский пер, д.6 и, как следствие неосвоением средств по реконструкции КДЦ «Мединцентр» (53,4 млн. рублей);

- переносом сроков закупки оборудования и мебели для 3-х строящихся коттеджей в КО «Завидово» (45,0 млн. рублей);

- переносом срока (в соответствии с дополнительным соглашением, заключенным с Поставщиком) поставки и работ по монтажу системы корневой аэрации гольф-поля в МЗК МКК (67,6 млн. рублей);

- неосвоением средств на закупку программного обеспечения (244,0 млн. рублей).

6. Данные о численности персонала и среднемесячной оплате труда работников предприятия

Списочная численность на 31 декабря 2015 года в ГлавУпДК и его филиалах составила 2 353 человека, из них в Главном управлении 715 человек, в филиалах – 1 638 человек.

Среднесписочная численность персонала в 2015 году составила 2 530 человек, что на 14 человек больше, чем в 2014 году (2 516 человек).

В 2015 году принято на работу 248 человек, уволено по различным основаниям (выход на пенсию, увольнение по собственному желанию, изменение организационной структуры и т.д.) 256 человек.

Среднемесячный доход работников ГлавУпДК с учетом всех выплат в 2015 году составил 75 559 рублей.

В соответствии с трудовым договором должностной оклад руководителя ГлавУпДК при МИД России составляет 302 400 рублей.

7. Использование прибыли, остающейся в распоряжении предприятия

В 2015 году на развитие (обновление) производства было направлено 2 105,1 млн. рублей прибыли, остающейся в распоряжении предприятия после уплаты налогов и осуществления обязательных платежей.

7. Использование прибыли, остающейся в распоряжении предприятия

В 2015 году на развитие (обновление) производства было направлено 2 105,1 млн. рублей прибыли, остающейся в распоряжении предприятия после уплаты налогов и осуществления обязательных платежей.

8. Установленные показатели экономической эффективности деятельности на 2016 год

ГлавУпДК при МИД России Программой деятельности предприятия на 2016 год установлены следующие основные показатели эффективности деятельности:

		тыс.рублей
	Наименование показателя экономической эффективности деятельности	Значение показателя
1	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и других обязательных платежей)	11 300 000
2	Чистая прибыль	650 000
3	Чистые активы	50 570 000
4	Часть прибыли, подлежащая перечислению в федеральный бюджет	155 000

И.о.начальника
ГлавУпДК при МИД России



Е.Б.Рябцева