

**ДОКЛАД**  
**о финансово-хозяйственной деятельности**  
**ФГУП “Главное производственно-коммерческое Управление**  
**по обслуживанию дипломатического корпуса при**  
**Министерстве иностранных дел Российской Федерации”**  
**за 2013 год**

## Содержание

1. Цели и предмет деятельности Предприятия .....	3
2. Управление недвижимостью .....	4
3. Анализ рынка основных услуг, оказываемых ГлавУпДК при МИД России.....	6
4. Выполнение показателей, установленных на 2013 год Стратегией развития ГлавУпДК при МИД России до 2017 года и Программой деятельности .....	11
5. Обобщенные данные о выполнении мероприятий по развитию ГлавУпДК, предусмотренных Программой деятельности.....	14
6. Данные о численности персонала и среднемесячной оплате труда работников предприятия .....	15
7. Использование прибыли, остающейся в распоряжении предприятия.....	16

## **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 17.11.2009 г.), 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**

Имущественный комплекс ГлавУпДК при МИД России, включающий здания, сооружения, плавсредства, расположенные в Москве, Московской и Тверской областях, по состоянию на 31.12.2013 г. насчитывает 1452 объекта, в том числе:

- нежилой фонд общей площадью 367 199,3 кв.м, используемый для размещения резиденций посольств, иностранных представительств и российских организаций, насчитывающий 389 зданий и строений, расположенных, в основном, на территориях обособленных домовладений;

- жилищный фонд насчитывает свыше 6500 квартир эконом- и бизнес-класса. Квартиры расположены в 68 зданиях, из которых 24 – полностью принадлежат ГлавУпДК на праве хозяйственного ведения и 44 являются многоквартирными жилыми домами, имеющими совладельцев помещений. Общая площадь жилищного фонда составляет 468 180,9 кв.м;

- 4 современных многофункциональных комплекса («Парк Плейс Москоу», Ленинский проспект, 113/1; «Донской посад», ул. Стасовой, 4;

«Добрыня», 4-й Добрынинский пер., д. 8; «Пять Прудов» ул. Новаторов, д. 1) общей площадью 178 295,9 кв.м.;

- специализированные и административные объекты, общей площадью 54 198,8 кв.м, в том числе «Мединцентр» (поликлиника и стационар), «Спецавтоцентр» и здания для размещения аппарата и представительских целей;

- комплекс отдыха в п.Завидово, Тверской обл., включающий здания, сооружения, плавсредства для отдыха, занятия спортом и предоставления различных услуг общей площадью 30 870,1 кв. м, в том числе 79 коттеджей общей площадью 9 291,5 кв.м;

- комплекс отдыха в п.Нахабино, Московской обл., включающий гольф-клуб, здания и сооружения для отдыха, занятия спортом и предоставления различных услуг общей площадью 49 241,8 кв. м, в том числе, 68 коттеджей общей площадью 14 144,6 кв. м;

- другие объекты в Московской области общей площадью 1 724,4 кв. м (Пушкинский р-н, пос. Черкизово; Люберецкий район, пос. Малаховка);

Суммарная площадь всех объектов, находящаяся на балансе (с учетом технических, вспомогательных помещений, помещений общего пользования) составляет 1 299 461,2 кв.м.

Также на балансе ГлавУпДК при МИД России находятся объекты культурного наследия народов Российской Федерации (112 строений на территориях 67 домовладений общей площадью 114, 61 тыс.кв. м).

Под объектами имущественного комплекса ГлавУпДК используется 225 земельных участков общей площадью 349,35 га, в том числе:

- в г.Москве - 209 участков общей площадью 88,77 га;
- в Московской области - 9 участков общей площадью 122,92 га;
- в Тверской области - 7 участков общей площадью 137,66 га.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. из 218 земельных участков, на которых расположены находящиеся в хозяйственном ведении ГлавУпДК здания, на 191 участок в г.Москве, на 4 участка в Московской и на 5 участков в Тверской областях зарегистрировано право собственности Российской Федерации с получением соответствующих Свидетельств.

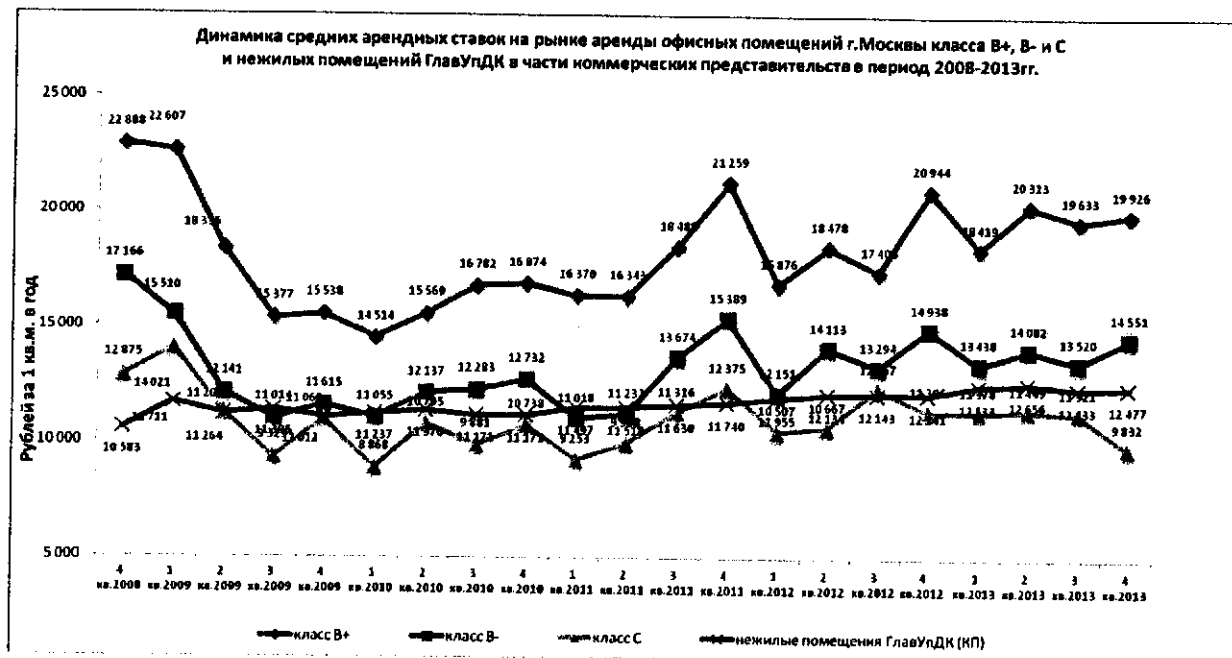
### 3. Анализ рынка основных услуг, оказываемых ГлавУпДК при МИД России

#### 3.1. Сдача в аренду недвижимости в г. Москве

В настоящее время состояние рынка аренды недвижимости в г. Москве (как его офисный сегмент, так и жилой) можно охарактеризовать как неустойчивое равновесие.

#### Офисная недвижимость

В 2013 году рост арендных ставок на рынке г. Москвы по оценкам аналитиков составил не более 5-7%. Внутри классов и зон расположения в течение года происходили некоторые колебания ставок аренды, в том числе со значительным вводом площадей класса А в ММДЦ «Москва-Сити». Однако на средние диапазоны ставок аренды эти колебания не оказали существенного влияния. В целом прогнозировать возможный рост спроса возможно только при условии нормализации общей экономической ситуации.



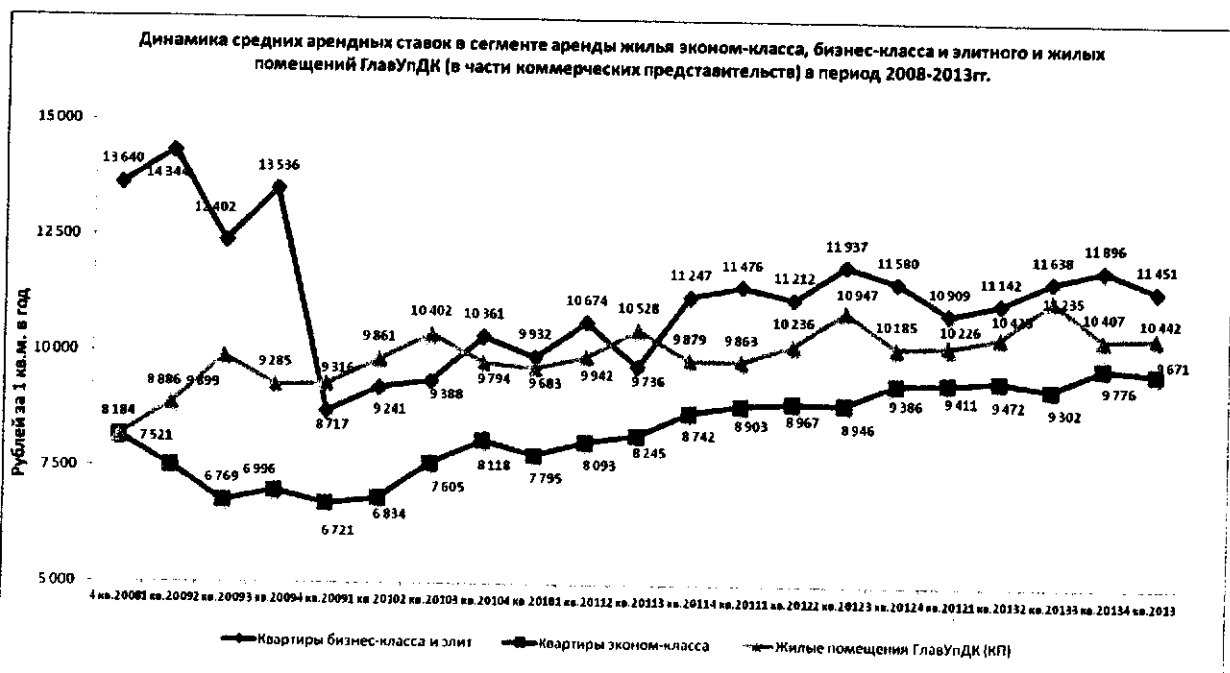
С учетом структуры нежилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГлавУпДК, в разрезе классов зданий (к помещениям международного стандарта (класса В+ и В-) могут быть отнесены не более 23% от общего

количества площадей нежилых помещений), средняя арендная ставка по коммерческим представительствам соответствует средним рыночным ставкам на офисные помещения класса С. Темп прироста средней арендной ставки составил в 2013 году 4,8 % к уровню 2012 года.

### Жилая недвижимость

Ситуация на рынке аренды жилья в 2013 году претерпела ряд изменений.

В целом рынок находился в относительно уравновешенном состоянии, демонстрируя сокращение разрыва между спросом и предложением. И даже традиционные сезонные пики спроса (в марте-апреле и августе-сентябре) не были достаточно заметными, что свидетельствует об относительной стабилизации и, возможно, начинающемся насыщении рынка аренды жилья. Стабилизация рынка косвенно подтверждается и стабильностью ставок: стоимость аренды в эконом- и бизнес-классах практически не менялась. Необходимо также отметить, что сложившаяся на сегодняшний день ситуация отличается от предыдущего периода тем, что ранее, на фоне последствий кризиса одновременно наблюдался рост предложения и сохранение относительно высокого спроса на аренду за счет замещения иностранных арендаторов российскими гражданами.



Средняя арендная ставка по жилым помещениям ГлавУпДК, сдаваемым в аренду коммерческим представительствам, превышает среднерыночный уровень арендных ставок для жилья эконом-класса. При этом необходимо отметить, что почти 90% зданий ГлавУпДК относятся к сегменту эконом-класса.

Постоянный мониторинг рыночных тенденций позволяет формировать обоснованные подходы к коррекции арендных ставок при перезаключении договоров с действующими арендаторами в ходе договорной кампании, а также оптимизировать ценовую политику на оперативном уровне при сдаче в аренду свободных помещений новым и действующим арендаторам.

Общая площадь объектов ГлавУпДК, подлежащая сдаче в аренду в г. Москве в отчетном периоде составляла 879 370,0 кв.м., кроме того по договорам, заключенным с управляющей компанией сдавалось объектов общей площадью 56 425,0 кв.м.

В том числе, по состоянию на 31 декабря 2013 года в аренде числилось 778 474,1 кв.м (88,53%) (с учетом помещений по переоформляемым договорам аренды), в простое – 69 407,3 кв.м (7,89%), в капитальном ремонте – 31 488,6 кв.м (3,58%) площадей.

В целом по фонду по итогам 2013 года простой сократился на 9 033,6 кв.м. и с учетом помещений, находящихся в капитальном ремонте, отвечает актуальным рыночным показателям по уровню вакантных площадей. При этом по жилым помещениям среднее сокращение простоя составило 7 701,6 кв.м., по нежилым -1 332,0 кв.м.

В течение отчетного периода ГлавУпДК при МИД России было связано договорными отношениями с более 2,2 тыс. арендаторов, в том числе со 185 дипломатическими представительствами и международными организациями, 119 корреспондентскими пунктами зарубежных СМИ и более чем с 1,9 тыс. иностранными и российскими юридическими лицами.



Из подлежащих в 2013 году государственной регистрации 5 039 договоров аренды и дополнительных соглашений, а также соглашений о расторжении, зарегистрированы 4 608, из них 886 – с диппредставительствами.

На экспертизу в Управление Росреестра по Москве переданы 116 договоров и дополнительных соглашений с комплектами соответствующих документов для обеспечения их государственной регистрации; 315 договоров, дополнительных соглашений находятся на подготовке к передаче на государственную регистрацию. По состоянию на 31 декабря 2013 года заключено 3614 договоров аренды.

### *3.2. Рекреационные услуги*

Тверская область является одной из самых активных по развитию туристическо - рекреационных и автотуристических кластеров, отвечающих мировым стандартам.

Несмотря на усиление конкурентной борьбы и соседство со строящимися крупными загородными комплексами, уникальные природные особенности филиала ГлавУпДК при МИД России КО «Завидово» и многолетние традиции гостеприимства, продолжают привлекать любителей загородного отдыха в любое время года.

Другим филиалом ГлавУпДК, оказывающим услуги на рынке рекреационных услуг, является Московский загородный клуб «Москоу Кантри Клуб», расположенный в п.Нахабино, Московской области. В отчетном периоде в МЗК МКК завершено строительство 6 коттеджей, отвечающих самым высоким современным требованиям.

Москоу Кантри Клуб обладает гольф-полем международного уровня. В 2013 году на территории филиала после многолетнего перерыва возобновлено проведение гольф-турниров профессионального уровня. 13-15 сентября был организован престижный турнир «Russian Open Golf Championship (seniors)», в котором приняли участие выдающиеся игроки мирового гольфа. Этот турнир вызвал большой интерес у любителей гольфа в дипломатическом корпусе.

В дипломатическом корпусе и в целом в иностранном сообществе весьма положительно воспринимается проведение тематических и спортивных мероприятий на территориях филиалов ГлавУпДК.

На регулярной основе в филиалах МЗК «Москоу Кантри Клуб» и «Комплекс отдыха «Завидово» организуются традиционные зимние и летние дипломатические спортивные игры.

### *3.3. Прочие услуги*

В отчетном периоде оказывались кадровые, финансовые, консалтинговые и другие виды услуг. Так, в 2013 году филиалом ГлавУпДК «Инпредкадры» было оказано данных услуг более 81 контрагентам, имеющим статус дипломатических миссий.

Также предоставлялся широкий спектр медицинских услуг. В 2013 году филиалом ГлавУпДК «Мединцентр», являющегося современно оборудованным клинико-диагностическим центром, стабильно входящим в 10 лучших медицинских центров г.Москвы, оказано услуг сотрудникам дипкорпуса и иностранным гражданам 119 стран, в том числе по межправсоглашениям - 9 стран.

ГлавУпДК уделяет значительное внимание работе с иностранным сообществом, и в приоритетном порядке, с дипломатическим корпусом, которая базируется на понимании важности установления и поддержания прямых дружественных контактов с главами и сотрудниками дипломатических и приравненных к ним представительств иностранных государств. Это направление играет исключительно важную роль, поскольку формирование в дипкорпусе позитивного имиджа ГлавУпДК прямо и косвенно создает благоприятные условия для решения текущих производственно-хозяйственных задач.

**4. Выполнение показателей, установленных на 2013 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	2013 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, (%)	65,7%	66,1%
Доля выручки, получаемой от предоставления услуг дипломатическим представительствам иностранных государств, представительствам международных организаций и средств массовой информации, инопредставительствам в г.Москве, (%).	61,2%	62,3%

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

Информация о выполнении установленных показателей:

Наименование показателя	Единицы измерения	2013 год	
		План	Факт
Ремонт квартир	кол-во	470	522
	кв.м	42 500	42 795
Завершение работ по реновации и реставрации объектов особнякового фонда	кол-во	11	7
	кв.м	15 612	12 293
Ввод в эксплуатацию новых объектов	кол-во	9	6
	кв.м	3 627	1 802

Изменение и уточнение ряда проектных решений, объемов, видов работ, производимых на объектах, а также внесение корректировок в проекты в связи с изданием новых регламентирующих нормативных актов, повлекло за собой невыполнение в полном объеме показателя “Завершение работ по реновации и реставрации объектов особнякового фонда”. Показатель выполнен в отчетном году на 63,6%. Завершение работ по двум объектам планируется в 1-м полугодии 2014 года;

Также внесение ряда существенных изменений в архитектурно-строительную концепцию возводимых зданий, направленных на качественное улучшение характеристик возводимых коттеджей в филиале КО «Завидово»; сокращение режима производства работ по просьбам гостей комплекса, повлекло невыполнение в полном объеме показателя “Ввод в эксплуатацию новых объектов”. Показатель выполнен на 66,7%. Ввод в эксплуатацию данных объектов планируется в 3-м квартале 2014 года.

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

В 2013 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 2013 году по сравнению с 2012 годом на 7,0% (762,9 млн. рублей) и составила 11 582,6 млн. рублей. План по выручке выполнен на 106,4 %.

В структуре выручки по-прежнему основную долю занимают сдача в аренду недвижимости (66,0%) , медицинские услуги (9,6%) и рекреационные услуги (10%). Структура выручки в 2013 году по сравнению с 2012 годом изменилась незначительно:

2012 год

2013 год



План 2013 года по чистой прибыли выполнен на 188,5%. По итогам 2013 года ГлавУпДК с филиалами получено 1 093,6 млн. рублей чистой прибыли. По сравнению с 2012 годом чистая прибыль увеличилась на 147,7 млн. руб. Общая рентабельность составила 9,4%.

Основными причинами роста чистой прибыли ГлавУпДК по сравнению с плановым показателем явились следующие:

- снижение простоя сдаваемых в аренду площадей;
- рост доходов по депозитным вкладам.

В 2013 году временно свободные денежные средства ГлавУпДК при МИД России размещались в депозитные вклады в рублях в следующих банках: ООО «Внешпромбанк», Юниаструм Банк, КБ «БФГ-Кредит» (ООО).

Показатели ликвидности и финансовой устойчивости по состоянию на 31.12.2013 года превысили нормативные значения, что свидетельствует о высокой степени финансовой устойчивости ГлавУпДК при МИД России:

Наименование показателя	Факт на 31.12.2013 года	Нормативное значение
Коэффициент текущей ликвидности	5,20	1 - 2
Коэффициент абсолютной ликвидности	4,48	0,2 - 0,5
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,79	0,1

Чистые активы предприятия увеличились на 0,9 млрд. руб. по сравнению с 2012 годом или 1,9% и составили 48,6 млрд. рублей.

Во исполнение утвержденной МИД России Программы деятельности ГлавУпДК на 2013 год и приказа МИД России от 26 апреля 2013 года № 6349 в федеральный бюджет государству как собственнику имущества в установленные сроки (05 июня 2013 года) перечислено 528,3 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:

п/п№ строки Программы	Мероприятие	Источник финансирования	Сумма затрат		отклонение	
			По программе	Выполнен ие	%	абсолютное
(тыс.руб.)						
<b>Производственная сфера</b>						
Развитие (обновление) материально-технической базы						
2.1.1	Капстроительство и реконструкция	чистая прибыль	853 836	873 250	102%	19 414
2.1.2	Капстроительство и реконструкция	амортизация	987 979	575 566	58%	-412 412
2.1.13	Приобретение основных средств	чистая прибыль	206 308	100 710	49%	-105 598
2.1.14	Приобретение основных средств	амортизация	205 936	134 859	65%	-71 077
<b>Итого по подразделу,</b>			<b>2 254 058</b>	<b>1 684 385</b>	<b>75%</b>	<b>-569 674</b>
в том числе за счет:						
чистой прибыли			1 060 144	973 960	92%	-86 184
амортизации			1 193 915	710 425	60%	-483 489
<b>Финансово-инвестиционная сфера</b>						
Развитие (обновление) материально-технической базы						
3.1.2	Формирование фонда развития	чистая прибыль	125 292	125 292	100%	0
<b>Итого по всем мероприятиям</b>			<b>2 379 350</b>	<b>1 809 677</b>	<b>76%</b>	<b>-569 674</b>
в том числе за счет:						
чистой прибыли			1 185 436	1 099 252	93%	-86 184
амортизации			1 193 915	710 425	60%	-483 489

В 2013 году выполнение мероприятий по развитию предприятия за счет чистой прибыли и амортизационных отчислений составило 1 809,7 млн. рублей (76% от плана), что обусловлено следующими объективными причинами:

- перенос сроков выполнения работ, связанных с отсутствием разрешения доступа на объекты со стороны посольств и диппредставительств иностранных государств (ул.Щепкина, д.24 - Посольство Республики Шри-Ланка, стр.1,2; Пречистенская наб., д.29 – ВАТ Французской Республики; Пречистенская наб. д.35/3 – Резиденция посла Сирии; Староконюшенный пер., д.23, стр.1 – Посольство Канады; ул.Погодинская, д.12, стр.1-3 - Посольства Ирака и Мавритании; ул.Б.Пироговская, д.13, стр.1-3 – Посольство Социалистической Республики Вьетнам и другие);
- переносом сроков работ, связанным с уточнением параметров проектируемых и реконструируемых объектов филиала МЗК МКК;
- переносом срока реализации ряда мероприятий по Программе модернизации систем безопасности в связи с необходимостью пересмотра ранее принятых технических (проектных) решений в соответствии рекомендациями Национального антитеррористического комитета Российской Федерации;
- длительными сроками получения разрешения на выполнение работ от согласующих организаций;
- конкурсное снижение цен.

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

Списочная численность на 31 декабря 2013 года в ГлавУпДК и его филиалах составила 2 375 человек, из них в Главном управлении 692 человека, в филиалах – 1 683 человека.

Среднесписочная численность персонала в 2013 году составила 2 558 человек, что на 59 человек больше, чем в 2012 году (2 499 человека).

В 2013 году принято на работу 322 человека, уволено по различным основаниям (выход на пенсию, изменение организационной структуры и т.д.) 269 человек.

Среднемесячный доход работников ГлавУпДК с учетом всех выплат в 2013 году составил 79 585 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 2013 году на развитие (обновление) производства было направлено 1 099,3 млн. рублей прибыли, остающейся в распоряжении предприятия после уплаты налогов и осуществления обязательных платежей.

**Вывод:**

В 2013 году ГлавУпДК при МИД России обеспечило выполнение возложенных на него обязательств, предусмотренных международными договорами Российской Федерации, по размещению, обслуживанию и оказанию услуг дипломатическим представительствам иностранных государств, а также по повышению эффективности использования федерального недвижимого имущества, находящегося в его хозяйственном ведении.

Начальник ГлавУпДК  
при МИД России



В. Пашко