

## ОТЧЕТ

### об инвентаризации недвижимого имущества ВОС, находящегося в аренде у хозяйственных обществ ВОС.

#### І. Введение.

Инвентаризация недвижимого имущества ВОС (зданий и сооружений), находящегося в аренде у хозяйственных обществ ВОС, осуществлялась в соответствии с Положением «О порядке управления имуществом ВОС» и другими нормативно-организационными документами в следующие сроки: начало – июль 2021 года, окончание – март 2022 года.

Целями инвентаризации были:

- выявление фактического наличия объектов недвижимости;
- сопоставление фактического наличия объектов недвижимости с данными учета;
- выявление технического состояния объектов недвижимости, а также объектов недвижимости, которые не используются в процессе деятельности предприятий по причинам физического износа и (или) не востребованности из-за длительного сокращения производственной программы.

#### ІІ. Общие сведения о порядке инвентаризации.

Инвентаризация была осуществлена по 126 хозяйственным обществам ВОС (далее – предприятие) с общим числом объектов недвижимости 992 единицы и общей площадью 818696 кв.метров. Инвентаризация проводилась в документальной форме по представленным предприятиями в АУ ВОС комплектам документов. Документы представлялись в следующем составе:

- справка об использовании площадей по форме УРиС ДИ ВОС, согласованные на Наблюдательных советах предприятий;
- пояснительная записка к указанной справке;
- договор аренды объектов недвижимости между ВОС и предприятием;
- сведения ДП АУ ВОС по численности предприятий за 2020 год;
- бухгалтерские балансы предприятий за 2020 год и аналитические отчеты ДБУОиФ АУ ВОС;
- отчетные формы предприятия № 5 «Эксплуатационные расходы ООО на содержание зданий (сооружений) за 2020 год и №3 «Сведения о сдаче в субаренду площадей ВОС»;
- сведения, полученные по результатам участия УРиС ДИ ВОС в балансовых комиссиях предприятий за 2021 год.

Дополнительная информация была получена в ходе диалогов с генеральными директорами, главными инженерами, главными бухгалтерами и лицами, ответственными за проведение ремонтных работ на предприятиях. Всего при инвентаризации было обработано более 700 документов различного характера.

В результате инвентаризации были установлены следующие обстоятельства:

- несоответствия и неточности в договорах аренды;
- не согласованная с АУ ВОС установка оборудования связи на крышах и дымовых трубах объектов недвижимости. Проекты на установку от сотовых операторов и предприятий не предоставлялись. В связи с чем оперативно было подготовлено и направлено в адрес предприятий и Наблюдательных советов соответствующее письмо президента ВОС № 3.2-354 от 21.04.2022;

- ряд предприятий без проектов осуществил строительство пристроек, навесов и переходов (самовольные постройки);
- выведение из эксплуатации частей зданий, в то время, как здание должно выводиться из эксплуатации полностью;
- выведение из эксплуатации без соответствующего уведомления АУ ВОС зданий и сооружений, включая аварийные. Мероприятия по обеспечению технической и пожарной безопасности по ряду зданий не соблюдены;
- ни в одном из зданий с 1990 года капитальный ремонт не производился;
- большинство предприятий производили текущие ремонты, в основном, для нужд субарендаторов;
- не соблюдаются требования пп. 9, 10 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» (в редакции от 11.06.2021), а также федеральных норм и правил в области промышленной безопасности для гальванических производств предприятий ВОС;
- величина субарендной платы соизмерима с затратами на коммунальные услуги тех же субарендаторов, а в ряде случаев ниже;
- помещения, переданные в субаренду, используются под игровые и спортивные комнаты, т.е. на предприятии присутствуют дети (например, религиозные общины, детские сады).

Рекомендации и предписания по результату инвентаризации объектов недвижимости по каждому предприятию сообщались письмом президента ВОС непосредственно в адрес предприятия и председателя его Наблюдательного совета. Данное письмо поручалось рассмотреть на заседании Наблюдательного совета предприятия с принятием необходимых решений по существу содержащихся в нем вопросов.

### III. Состав и структура собственности ВОС

Состав и структура инвентаризируемого имущества ВОС по функциональному назначению представлена в таблице 1.

Таблица 1.

Назначение объекта	Количество объектов недвижимости (ед.)	Доля от общего количества объектов (%)	Площадь (кв.м.)	Доля от общей площади (%)
Производственное	286	28,8%	414 068	50,6%
Склад	194	19,6%	83 744	10,2%
Административно-производственное	157	15,8%	168 777	20,6%
Гараж	96	9,7%	27 529	3,4%
Административное	66	6,7%	87 109	10,6%
Проходная	58	5,8%	1 610	0,2%
Социально-бытовое	47	4,7%	22 895	2,8%
Вспомогательное	31	3,1%	3 746	0,5%
Котельная	23	2,3%	4 274	0,5%
Трансформаторная	18	1,8%	897	0,1%
Компрессорная	16	1,6%	4 048	0,5%
<b>Общий итог</b>	<b>992</b>	<b>100,0%</b>	<b>818 696</b>	<b>100,0%</b>

Основными типами зданий являются производственные и административно-производственные здания (45% зданий площадью 582 тыс. кв.м), гаражно-складские комплексы (29% зданий площадью 111 тыс. кв.м) и административные, социально-бытовые и вспомогательные здания (26% зданий площадью 125 тыс. кв.м).

Таким образом, основными площадями (71% всех площадей), переданными в аренду предприятиям являются производственные площади. Данное обстоятельство ограничивает возможности его использования (сдача в субаренду) за пределами функционального назначения площадей.

В таблице 2 представлена информация о количестве зданий и сооружений сгруппированных по размерам площадей.

**Таблица 2.**

Названия строк	Количество объектов недвижимости (ед.)	Доля от общего количества объектов (%)	Площадь (кв.м.)	Доля от общей площади (%)
⊕ Площадь объектов от 4 кв.м. до 99 кв.м	237	23,9%	10 209,4	1,2%
⊕ Площадь объектов от 100 кв.м. до 299 кв.	233	23,5%	44 871,4	5,5%
⊕ Площадь объектов от 300 кв.м. до 999 кв.	276	27,8%	154 441,5	18,9%
⊕ Площадь объектов более 1000 кв.м.	246	24,8%	609 173,4	74,4%
<b>Общий итог</b>	<b>992</b>	<b>100,0%</b>	<b>818 695,7</b>	<b>100,0%</b>

Из данной таблицы следует, что 24% всех зданий имеют площади менее 100 кв.м., 24% - от 100 до 300 кв.м.

Таким образом, почти половина от общего количества зданий (48%) имеют площадь менее 300 кв.м., что составляет 56 тыс. кв.м. или 6,7% от площадей всех зданий. Такое обилие зданий малой площади в структуре имущества ВОС значительно увеличивает общие эксплуатационные расходы на содержание имущества.

#### **IV. Техническая безопасность объектов недвижимости.**

В процессе инвентаризации было установлено, что часть объектов недвижимости достигли степени значительного физического износа, превышающего допустимые строительно-эксплуатационные нормы. В таком случае их дальнейшее использование становится технически опасным: данные объекты недвижимости подлежат реконструкции, капитальному ремонту или выведению из хозяйственного использования (эксплуатации).

Данные о техническом состоянии объектов недвижимости по срокам их эксплуатации представлены в таблице 3.

Таблица 3.

Категория технического состояния (обеспечение нормальной эксплуатации)	Количество объектов недвижимости (ед.)	Доля от общего количества объектов (%)	Площадь (кв.м.)	Доля от общей площади (%)
⊕ Нормативное - от 1 до 10 лет, (техническое обслуживание и выборочный текущий ремонт)	6	0,6%	4 480	0,5%
⊕ Исправное - от 11 до 20 лет, (выборочный капремонт элементов с малым сроком службы - кровля, отделочные покрытия, инженерное оборудование)	9	0,9%	3 340	0,4%
⊕ Работоспособное - от 21 до 30 лет, (капремонт с заменой неисправных элементов)	58	5,8%	22 680	2,8%
⊕ Ограниченно работоспособное - от 31 до 40 лет, (капремонт с частичным восстановлением несменяемых элементов, а также заменой/восстановлением сменяемых элементов)	175	17,6%	169 667	20,7%
⊕ Недопустимое - от 41 до 60 лет, (капремонт с восстановлением несменяемых элементов и полной заменой сменяемых элементов)	528	53,2%	472 952	57,8%
⊕ Аварийное - более 60 лет, (капремонт не целесообразен, аварийно-страховочные мероприятия, подготовка к сносу (демонтажу) и снос)	216	21,8%	145 577	17,8%
<b>Общий итог</b>	<b>992</b>	<b>100,0%</b>	<b>818 696</b>	<b>100,0%</b>

Следует отметить, что категория технического состояния у 75% зданий и сооружений (более 600 тыс. кв.м) оценивается как недопустимое.

Особо следует отметить наличие и использование рядом предприятий в производственной деятельности участков (цехов) гальваники и других участков, содержание которых должно соответствовать требованиям Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, в том числе их оснащение автоматической системой пожаротушения. Анализ ситуации с сооружениями гальваники показал, что их функционирование не соответствует данному закону.

## V. Использование объектов недвижимости

Назначение объекта	Производство (кв. м.)		Субаренда (кв. м.)		МОП (кв. м.)		Свободные (кв.м.)	
	Производство (%)	Субаренда (%)	МОП (%)	Свободные (%)	Производство (%)	Субаренда (%)	МОП (%)	Свободные (%)
Производственное	193 550	96 431	68 247	55 842	46,7	23,3	16,5	13,5
Административно-производственное	69 823	51 052	28 630	19 268	41,4	30,2	17,0	11,4
Склад	34 464	23 958	7 845	17 479	41,2	28,6	9,4	20,9
Административное	21 702	29 298	18 648	17 463	24,9	33,6	21,4	20,0
Гараж	11 486	9 842	2 043	4 158	41,7	35,8	7,4	15,1
Социально-бытовое	3 034	10 609	4 234	5 023	13,3	46,3	18,5	21,9
Компрессорная	1 638	1 596	641	173	40,5	39,4	15,8	4,3
Вспомогательное	1 050	573	1 031	1 092	28,0	15,3	27,5	29,2
Котельная	965	1 436	534	1 338	22,6	33,6	12,5	31,3
Проходная	509	404	538	159	31,6	25,1	33,4	9,9
Трансформаторная	343	150	404		38,2	16,7	45,1	0,0
<b>Общий итог</b>	<b>338 564</b>	<b>225 348</b>	<b>132 797</b>	<b>121 995</b>	<b>41,4</b>	<b>27,5</b>	<b>16,2</b>	<b>14,9</b>

Из представленных данных следует, что под производство задействовано 41% всех площадей (338 тыс. кв.м), 27,5% (225 тыс. кв.м) сдается в субаренду, 16% (132 тыс. кв.м) составляют места общего пользования и 15% (122 тыс. кв.м) не используемые площади. Субарендаторы предпочитают, в первую очередь, социально-бытовые и административные здания, а также гаражно-складские комплексы, в меньшей степени их интересуют здания производственного назначения. Места общего пользования присутствуют во всех типах зданий: наибольшее значение (более 21%) в административных зданиях, наименьшее (7,4%) в гаражах. Сводные площади также распределены по зданиям неравномерно: более 20% расположены в зданиях социально-бытового назначения, административных зданиях и складах.

Распределение вида использования площадей в разрезе количества задействованных объектов недвижимости представлено в таблице 5.

**Таблица 5.**

Вид использования площадей	Задействованная площадь (%)	Количество задействованных объектов (%)
Производство	41,4	61,8
Субаренда	27,5	56,1
МОП (места общего пользования)	16,2	48,9
Свободные	14,9	40,1

Анализ таблицы показывает, что производственные площади, занимающие 41,4% от общих площадей, распределены по 61,8% объектов недвижимости, что указывает на значительное рассредоточение производственных процессов по многим отдельным объектам. Субаренда также широко представлена более чем в половине зданий, хотя занимает около четверти площадей. МОП имеются в 48,9% зданий.

Распределение площадей, задействованных в производстве и субаренде («полезных площадей»), представлена в таблице 6.

**Таблица 6.**

% заповняемости (использования) объектов (Пр-во + Суб.)	Количество объектов (ед.)	Доля от общего количества объектов (%)	Площадь используемая (Пр-во и Суб. кв. м.)	Общая площадь (кв.м.)	Средняя заповняемость (%)
⊕ Очень низкая заповняемость - 0% до 39%	233	23,5%	13742	82507	16,7
⊕ Низкая заповняемость -40% до 59%	109	11,0%	87345	169526	51,5
⊕ Средняя заповняемость - от 60% до 79%	166	16,7%	187164	268321	69,8
⊕ Высокая заповняемость - от 80% до 100%	484	48,8%	275660	298342	92,4
<b>Общий итог</b>	<b>992</b>	<b>100,0%</b>	<b>563911</b>	<b>818696</b>	<b>68,9</b>

Заслуживает внимания тот факт, что 34,5% (342 объекта недвижимости) от общего количества зданий имеют менее 60% заполняемости, задействованных под производство и субаренду, при этом 15% (152 объекта общей площадью 26554 кв.м.) пустуют. Можно предположить, что не все пустующие здания отключены от системы отопления и других энергетических ресурсов.

#### **VI. Содержание объектов недвижимости (выполнение ремонтов, обязательных платежей, сдача в субаренду).**

В соответствии с Положением «О порядке управления имуществом ВОС» по объектам недвижимости ВОС ежегодно проводятся ремонтные работы за счет средств бюджета ВОС и предприятий. Объем выполненных ремонтных работ по периодам представлен в таблице № 7 (в млн. руб.).

**Таблица 7.**

	2016	2017	2018	2019	2020	Итого
Ремонты за счет средств бюджета ВОС	21,2	28,99	46,74	16,93	27,5	141,36
Ремонты за счет субсидий РФ	68,57	24,74	24,57	74,72	58,04	250,64
Ремонты за счет собственных средств предприятий	20,05	29,75	17,9	15,76	38,07	121,53
<b>ВСЕГО:</b>						<b>513,53</b>

Примечание: в таблице учтены общестроительные, ремонтно-строительные, аварийно-восстановительные работы, расходы на техническое перевооружение предприятий, строительство и техническое перевооружение котельных, устройство приточно-вытяжной вентиляции, замена лифтов и системы отопления.

Затраты на проведение капитальных ремонтов объектов недвижимости ВОС в 2022 году по предприятиям, участвующим в инвентаризации представлены в таблице 8.

Таблица 8.

	Количество, кв.м	Усредненная стоимость од- ного кв.м, тыс. руб.	Итого в млн. руб. с уче- том НДС 20%
Административные здания	87110	37,31	3 250,07
Административно- производственные зда- ния	157617	26,08	4 110,65
Производственные здания	414212	40,61	16 821,15
Остальные (котель- ные, проходные, склады, компрессор- ные и др.)	146290	26,08	3 815,24
<b>ВСЕГО:</b>	<b>805229</b>		<b>27 997,12</b>

Как следует из практики финансирования ремонтных работ источниками финансирования ремонтных работ являются средства бюджета ВОС (включая субсидии федерального бюджета РФ), а также средства предприятий, в том числе полученные от сдачи в субаренду недвижимого имущества ВОС. В основной своей массе средства полученные от субаренды предприятия направляют на:

- погашение задолженностей по коммунальным платежам, заработной плате, страховым взносам от ФОТ и налогам;
- на страхование объектов недвижимости, обслуживание пожарной и охранной сигнализации, вывоз ТБО, охрану объектов, а также иные платежи, связанные с производством;
- на обязательные взносы в ВОС по арендным и субарендным платежам.

Амортизация по объектам недвижимости не начисляется, не формируется и не перечисляется в бюджет ВОС, что лишает ВОС возможности осуществлять выполнение ремонтов капитального характера, техническое перевооружение и новое строительство.

Положение «О порядке управления имуществом ВОС» допускает предприятиям, при наличии определенных условий и подтверждении экономической целесообразности и технической возможности, сдавать свободные площади в субаренду. Решение о сдаче в субаренду свободных площадей принимается Наблюдательным советом предприятия (п. 6.5 Положения «О порядке управления имуществом ВОС»). Ниже представлена таблица характеризующая движение по имущественным арендным и субарендным платежам в ВОС (в млн. руб.).

**Таблица 9**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Итого
План по арендным платежам в ВОС	76,68	75,64	79,3	76,07	74,39	73,82	455,9
Задолженность по арендным платежам в ВОС	12,66	9,16	9,94	10,14	2,26	0,16	44,32
План по субарендным платежам в ВОС	208,38	91,46	77,68	6,8	6,76	88,8	479,88
Задолженность по субарендным платежам в ВОС	111,57	16,42	18,34	18,34	3,74	11,84	180,25

Далее представлена таблица, характеризующая доходы от субаренды всех предприятий ВОС по годам и объем необходимых отчислений на ремонты из этих средств.

**Таблица 10.**

	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	<b>ИТОГО</b>
Начисленная субаренда за год (план), тыс. руб.	882 807	902 160	954 414	1 030 779	1 015 610	1 124 286	<b>5 910 056</b>
Фактический доход от субаренды за год (факт), тыс. руб.	873 467	896 172	947 291	1 017 879	989 647	1 134 730	<b>5 859 186</b>
Чистая прибыль от субаренды (50% от фактического дохода) тыс. руб.	436 733	448 086	473 646	508 940	494 823	567 365	<b>2 929 593</b>
Необходимые отчисления на текущий и капитальный ремонт (50% от чистой прибыли получаемой от сдачи в субаренду) в соответствии с РП ВОС №2442 от 28.12.2018	218 367	224 043	236 823	254 470	247 412	283 683	<b>1 464 796</b>

Оценка экономической эффективности сдачи объектов недвижимости в субаренду представлен в виде таблицы 11.

Таблица 11.

Эффективность субаренды	Суб-аренда (кв.м.)	Доля от общей площади суб-аренды (%)	Количество объектов недвижимости (ед.)	Доля от общего количества объектов в суб-аренде (%)	Прибыль от суб-аренды (очищенная от коммунальных и эксплуатационных расходов, а также текущих ремонтов и амортизационных отчислений на капремонт) (тыс.руб./год)
Убыточная субаренда (доход от субаренды не компенсирует затраты на содержание площадей переданных в субаренду: не в полном объеме коммунальные платежи и содержание, нет амортизационных отчислений на капитальный ремонт)	55 552	24,8%	190	34,8%	-54 084,00
Условно прибыльная субаренда (доход от субаренды компенсирует затраты на содержание площадей переданных в субаренду: включает коммунальные платежи и содержание, нет амортизационных отчислений на капитальный ремонт)	15 432	6,9%	49	9,0%	-2 263,00
Прибыльная субаренда (доход от субаренды компенсирует затраты на содержание площадей переданных в субаренду: включает коммунальные платежи, содержание и амортизационные отчисления на капитальный ремонт)	153 305	68,4%	307	56,2%	277 378,00
<b>Общий итог</b>	<b>224 289</b>	<b>100,0%</b>	<b>546</b>	<b>100,0%</b>	<b>221 031,00</b>

При оценке сравнивалась действующая субарендная ставка (по данным инвентаризации) с усредненной минимальной безубыточной ставкой, рассчитанной в соответствии с правилами, изложенными в Приложении № 1 к Положению «О порядке управления имуществом ВОС».

Из данной таблицы следует, что сдача в субаренду 24,8% (55,5 тыс. кв.м) площадей, расположенных в 190 объектах недвижимости, убыточна как для предприятия, так и для ВОС. Сдача в субаренду 6,9% (15,4 тыс. кв.м) площадей, расположенных в 49 объектах недвижимости, прибыльна для предприятия, но убыточна для ВОС. В целом более 30% площадей приносят убыток от субаренды. 68,4% (153 тыс. кв.м) сдаваемых в субаренду площадей приносят прибыль.

Таким образом, 221 млн. руб. - это чистая прибыль предприятий от сдачи в субаренду, которая позволила бы обеспечить финансовые потребности в ежегодных капитальных ремонтах объектов недвижимости ВОС. Однако подавляющая часть этих доходов используется на текущие нужды предприятий.

Следует учитывать, что представленные выше таблицы разработаны на данных за 2020 год. Инфляция, повышение цен на коммунальные услуги и ремонтно-строительные работы (см. раздел отчета «Динамика инфляционных процессов и рост цен») могут существенно изменить общую картину эффективности сдачи в субаренду в худшую сторону в связи с тем, что корректировка действующих субарендных ставок не всегда в полной мере учитывает указанные факторы.

Вместе с тем в процессе инвентаризации установлено, что значительное число объектов недвижимости не может сдаваться в субаренду в силу своего ненадлежащего технического состояния. При этом средствами объективного контроля, осуществленного компетентными организациями по техническому обследованию объектов недвижимости установлено, что объекты находятся в ограниченно-работоспособном (предаварийном) состоянии и затраты на их приведение в рабочее состояние сопоставимы со строительством нового здания.

#### **Динамика инфляционных процессов и рост цен.**

В таблице № 12 представлена информация Федеральной службы государственной статистики (Росстат) по уровню инфляции (по годам в процентах) с 2016 г. по май 2022 г., а также информация о росте цен на ремонтно-строительные работы за аналогичный период. Динамика уровня цен на ремонтно-строительные работы рассчитывалась на основании индексов, разработанных к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. № 326/пр, с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

**Таблица 12.**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (по май)	Итого (2016- май 2022)
<b>Инфляция по годам в % (по данным Росстата)</b>	5,38	2,52	4,27	3,05	4,91	8,39	11,8	<b>47,6</b>
<b>Рост цен на ремонтно-строительные работы в % (на примере Свердловской обл.)</b>	3,45	5,14	3,70	3,95	11,40	44,51	13,79	<b>114,8</b>

Анализ представленных данных показывает на существенное опережение роста цен на ремонтно-строительные работы, выполняемые по государственным сметным нормативам, над показателями инфляции. Если официальная инфляция за период с 2016 г. по май 2022 г. составила 47,6%, то цены на ремонтные работы

увеличились на 114,8%, то есть более чем в 2,4 раза превысили уровень инфляции. Наиболее значимый рост цен наблюдался с 2020 г. по настоящее время, за этот период он составил 83%.

Следует признать, что с учетом динамики роста цен на ремонтно-строительные работы, при сохранении на прежнем уровне объема финансирования выделяемого ВОС на проведение ремонтов, существенно снижаются (более чем в 2 раза) объемы ремонтных работ.

## **VII. Административные и прочие риски**

Обладание имуществом на праве собственности сопряжено для собственника с бременем его содержания, которое подразумевает под собой выполнение собственником действий по проведению капитальных и текущих ремонтов, оплате установленных законом налогов, сборов и платежей, разработкой и оформлением различно рода разрешительной документации и т.п.

В этом смысле к объектам недвижимости ВОС в сфере действующего гражданского законодательства РФ в настоящее время можно отнести следующие требования, которые можно отнести к возможным рискам с определенными для ВОС административно-материальными последствиями (штрафами, понуждениями к определенным действиям и т.п.):

- необходимость разработки для предприятий проектов санитарно-защитных зон, их экспертиза и утверждение в органах Роспотребнадзора;
- по гальваническим производствам - выполнение в полном объеме требований Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, а по предприятиям в целом – наличие очистных сооружений ливневых и талых вод и предварительной очистки производственных сточных вод;
- обязательное страхование всех объектов недвижимости;
- по объектам недвижимости ВОС, фасады зданий которых образуют фасады улиц городов и поселков – надлежащее содержание фасадов, а по земельным участкам в целом – соответствие их площади объемам производства;
- отмена льгот в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением законодательства, иные риски;
- затраты на снос выведенных из эксплуатации объектов недвижимости.

## **VIII. Итоги инвентаризации и рекомендации.**

### **Итоги инвентаризации**

1. Проведенная инвентаризация установила фактическое наличие всех объектов недвижимости, которые были учтены и отражены в договорах аренды между ВОС и предприятиями. Выявленные самовольные постройки подлежат оформлению либо по причине их ненадлежащего технического состояния сносу. Несоответствия и неточности в договорах аренды и иных документах исправляются.

2. Значительное число объектов недвижимости (53,2%, таблица 3) имеют срок своей эксплуатации от 40 до 60 лет, а 21,8% - более 60 лет. При отсутствии

своевременно проводимых капитальных ремонтов и текущих ремонтов в недостаточном объеме, это означает достижение объектами предела нормативного срока службы, который может быть продлен только после капитального ремонта объекта недвижимости или данный объект подлежит выведению из эксплуатации. Решения о дальнейшей судьбе объекта должно приниматься на основании профессионально подготовленного отчета (заключения) о техническом обследовании объекта, технико-экономического обоснования целесообразности выполнения капитального ремонта и финансовой возможности его осуществления.

Внутриплощадочные инженерные сети работают за пределами нормативных сроков эксплуатации.

3. Находящиеся в собственности ВОС здания и сооружения производственного, административно-бытового, складского или иного вспомогательного назначения по своим объемно-планировочным, конструктивным, теплотехническим характеристикам и эксплуатационным характеристикам проектировались под конкретную технологию производства, соответствующий состав (структуру) работников и художественно-эстетические требования.

В настоящее время данные объекты по указанным выше характеристикам значительно превышают потребности действующего производства и не соответствуют современным требованиям по энергосбережению, а также запросам субарендаторов.

4. Прибыль от сдачи в субаренду зданий и сооружений позволяет обеспечить финансовые потребности в ежегодных капитальных ремонтах части объектов недвижимости ВОС.

#### **Рекомендации.**

1. Укрупненным расчетом по нормативам утвержденным Минстроем России установлено, что для приведения всех объектов недвижимости ВОС в надлежащее состояние с целью продолжения их эксплуатации, на проведение капитальных ремонтов объектов, прошедших инвентаризацию, единовременно потребуется около двадцати миллиардов рублей (данная сумма необходима для одного нормативного срока - 25-30 лет эксплуатации) или 800 млн. в год.

Данная сумма для ВОС представляется нереальной. Следует переходить от принципа «обязательного сохранения всех объектов недвижимости ВОС» (любой ценой) к сохранению объектов, которые «фактически необходимы предприятиям под действующее производство».

В целях значительного сокращения текущих затрат на содержание объектов недвижимости предлагается последовательное выведение из эксплуатации объектов достигших предельного срока своей эксплуатации (аварийное состояние, ограниченно-годное, не востребованное по различным причинам) с одновременным сохранением (сосредоточением) производства в зданиях, имеющих надлежащее техническое состояние.

2. Величина субарендной платы должна формироваться в соответствии с Приложением № 1 Положения «О порядке управления имуществом ВОС». Ставка субарендных платежей должна быть соразмерна расчетной безубыточной ставке, обеспечивающей целесообразность для ВОС субарендных отношений. Указанные ставки должны обеспечивать финансирование текущих ремонтных работ и амортизационные отчисления на проведение капитальных ремонтов.

3. Предприятиям целесообразно разработать и утвердить на Наблюдательных советах предприятий планы по экономии и сбережению энергетических ресурсов и снижению затрат на содержание объектов недвижимости ВОС.

## **VII. Используемая литература**

1. Федеральный закон РФ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ от 30.12.2009.

2. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» РФ № 402-ФЗ от 06.12.2011.

3. Положение «О порядке управления имуществом ВОС».

4. Положения Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ.

5. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88р «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

6. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий».

7. Постановление Правительства РФ от 28 мая 2021 г. N 815 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985 (с изменениями и дополнениями).

8. Свод правил СП 56.13330.2011 Производственные здания (актуализированная редакция СНиП 31-03-2001).

9. Свод правил СП 303.1325800.2017 Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации.

10. Свод правил СП 324.1325800.2017 Здания многоэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации.

11. Свод правил СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий.

12. Письмо президента ВОС № 3.1-189 от 31.03.2021 (I этап инвентаризации, 48 предприятий).

13. Письмо президента ВОС № 3.10/406 от 28.07.2021 (II этап инвентаризации, 78 предприятий).

14. Письмо президента ВОС № 3.2-324 от 18.04.2022 о целях проводимой инвентаризации имущества ВОС, переданного хозяйственным обществом в аренду.

15. Письмо ВОС № 12-П/041 от 17.07.2014 (об оптимизации использования имущества ВОС).