

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

**«ЦНИИЭП жилища - институт комплексного проектирования  
жилых и общественных зданий»**

**УТВЕРЖДЕН:**

Общим собранием акционеров

АО "ЦНИИЭП жилища"

07 июня 2022 года

Протокол № 1 от 04 июня 2022 года

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:**

Советом директоров

АО «ЦНИИЭП жилища»

29 апреля 2022 года

Протокол № 3 от 29 апреля 2022 года

Достоверность информации, содержащейся в годовом  
отчёте подтверждена ревизионной комиссией  
АО «ЦНИИЭП жилища»

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**по результатам работы за 2021 год**

Генеральный директор



Острецов А.В.

# 1. Отчет совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

Крайне сложная ситуация, сложившаяся на рынке строительства вследствие введения в 2020 году режима повышенной готовности и действовавших на территории Москвы запретов и ограничений, обеспечивающих санитарно-эпидемиологическое благополучие населения из-за угрозы распространения коронавирусной инфекции, вызвала довольно сильный и продолжительный спад строительной отрасли. Это, соответственно, негативно отразилось на проектной деятельности и не могло не затронуть наш институт.

Карантинные ограничения, временное приостановление строительства всех объектов в Москве и Московской области, кризисные явления в экономике страны и прочее вызвали существенное снижение спроса на услуги проектирования и выполнение заказов проектными организациями.

Эти обстоятельства привели к тому, что количество заключаемых АО «ЦНИИЭП жилища» договоров существенно сократилось по сравнению с прошлыми годами.

В посткарантинный период востребованность в наших услугах на докризисный уровень пока не вернулась.

Не могло не отразиться на финансовом положении института инициированное органами власти введение нерабочих оплачиваемых дней, необходимость перевода сотрудников на удаленную работу.

По данным бухгалтерской отчетности в 2021 году выручка института сократилась на 35,8 %, по сравнению с прошлым 2020 годом. Такое стремительное падение выручки по сравнению с предыдущим годом является худшим за последние 10 лет.

При этом от обязанности по уплате налогов и сборов, по выплате заработной платы работникам, по оплате кредиторской задолженности нашу фирму никто не освобождал. Господдержку ни в 2020, ни в 2021 годах АО «ЦНИИЭП жилища» не получало.

Существовало мало выходов из ситуации, которые бы помогли сохранить в необходимом объеме доходную часть института. Не претерпеть убытки оказалось вообще невозможно.

Мы провели ряд мероприятий, направленных на устранение существующих проблем, связанных с задержкой выплаты заработной платы:

- адаптировали свои услуги под сложившиеся обстоятельства;
- изменили, как могли, рыночную стратегию;
- предприняли активные меры для взыскания дебиторской задолженности;
- снизили расходы;
- урегулировали конфликтные вопросы с некоторыми особо скандальными контрагентами.

Однако в сложившейся ситуации принятых мер оказалось недостаточно, чтобы полностью сохранить коллектив, быстро погасить имеющуюся задолженность, не получить весь спектр негативных правовых и финансовых последствий, связанных с затруднением исполнения денежных обязательств.

В этих условиях Федеральная налоговая служба России начала в отношении института процедуру банкротства, в связи с чем определенное количество наших кредиторов обратилось в суд с исковыми требованиями о взыскании задолженности. Расчетные счета АО «ЦНИИЭП жилища» были арестованы. Средства для поддержания работы института отсутствовали.

При таких обстоятельствах, оценив все правовые риски, в том числе уголовные в связи с неисполнением обязанности по выплате заработной платы и уплате налогов, и возможные негативные перспективы, Совет директоров принял решение о целом ряде мер, направленных на экстренное выправление ситуации, и к счастью, они дали свои плоды – «на флажке» институт все же вышел из тяжелого положения, смог выплатить долги государству, миновать тяжелую фазу кризиса и ныне вернуться к стабильному осуществлению своей деятельности.



Из положительных моментов отчетного периода можно отметить возобновление после трёхгодичного перерыва широкомасштабного сотрудничества с АО «Крокус», который вновь стал одним из основных партнёров нашей организации.

Кроме того, нужно также отметить и пролонгирование сотрудничества по стройке новых микрорайонов г. Салехарда на общую площадь 60 000м<sup>2</sup>, помимо уже действующих договоров.

### Справка по выполненным объектам 2021 г.

№ п/п	Номер договора/контракта	Наименование работ по договору/контракту	Площадь	Выполнено	Выполнено
			(м <sup>2</sup> )	стадия «ПД» (м <sup>2</sup> )	стадия «РД» (м <sup>2</sup> )
<b>АО «УЭЗ»</b>					
1.	01/17 от 03.02.2017	г.Москва, ул.Русаковская д.2/1, стр.1, стр.2	18 655	***	7 275
<b>АО «Центр-Инвест»</b>					
2.	18-2816 от 23.03.2018	ул.Фестивальная вл.13,13А	74 834	***	3 098
<b>ООО «Капитель»</b>					
3.	20-2873 от 12.08.2020	ул. Фестивальная вл.15	232 318	***	122 734
<b>ООО «ЦНИИЭП жилища»</b>					
4.	19-2861/АО от 14.10.2019	г.Салехард, правый берег реки Шайтанка	150 449	89 712	51 682
<b>АО «МФС-6»</b>					
5.	188-2019-Мил-ПИР от 06.12.2019	ул.Милашенкова влд.7/3	21 779	***	8 494
<b>ООО «Специализированный застройщик» «ТПУ «Электрозаводская»</b>					
6.	19-2859 от 30.10.2019	«ТПУ "Электрозаводская»	63 472	***	3 294
<b>ООО «ЭкоГринСтрой»</b>					
7.	20-2870 от 20.02.2020	ул.Гродненская, влд.7/9	26 683	***	13 342
<b>АО «КРОКУС»</b>					
8.	21-2904 от 01.09.2021	г.о. Красногорск, 65-66 км МКАД Комплексная застройка	215 982	215 982	***
<b>ИТОГО:</b>			<b>804 172</b>	<b>305 694</b>	<b>209 919</b>

### Итоговые данные работы института за 2021г. (руб.)

Выручка с НДС от производственной деятельности	<b>365 821 655</b>
Выручка (без НДС) от производственной деятельности	<b>304 851 379</b>
Прочие услуги (сдача в аренду помещений и оборудования)	<b>1 565 656</b>
Прибыль от продаж	<b>2 079 475</b>

За 2021 год было проведено 11 заседаний Совета директоров.

На них рассматривались следующие вопросы и предложения:

- предложения о выдвижении кандидатов для избрания в Совет директоров Общества;
- предложения о выдвижении кандидатов для избрания в ревизионную комиссию АО«ЦНИИЭП жилища»;
- вопросы обеспечения выплат по текущим договорам и перспективам заключения

новых;

- предложения о выдвижении кандидатов для избрания в Совет директоров АО «ЦНИИЭП жилища».
- Предложения о продаже нежилых помещений, находящихся по следующим адресам:
  - Московская область, г. Мытищи, ул. 3-я Крестьянская, строен.23, пом.1-56;
  - Московская область, г. Мытищи, ул. 3-я Крестьянская, строен.23, пом.1-22;
  - Московская область, г. Мытищи, ул. 3-я Крестьянская, строен.23, пом.8-1;
  - Московская область, г. Мытищи, ул. 3-я Крестьянская, строен.23, пом.1-52.
- вопросы о финансовом положении дел в АО «ЦНИИЭП жилища»;
- вопросы о решениях годового общего собрания акционеров института;
- предложения об избрании председателя совета директоров АО «ЦНИИЭП жилища»;
- предложение о назначении нового секретаря Совета директоров;
- предложения о рассмотрении плана антикризисных мероприятий;
- рассмотрение и предварительное утверждение годового отчета Общества за 2020 год;
- подготовка и проведение годового общего собрания акционеров;
- оказание материальной помощи сотрудникам института.

**Сегодня численность института характеризуется следующими цифрами:**

	2020	2021	Изменение численности (чел)	Работники в декрете в 2021 году
Всего постоянных сотрудников	233	178	-55	19
Архитекторы	42	28	-14	8
Архитекторы по ген. Планам (АПМ)	16	10	-6	2
Инженеры – конструкторы	59	40	-19	3
Инженеры – сантехники	30	17	-13	4
Инженеры – электрики	18	18	Без изменений	Без изменений
Инженеры – сметчики	2	2	Без изменений	Без изменений
ПОС	2	2	Без изменений	Без изменений
Кураторы проектов (ОУП)	8	6	-2	1
Прочие	56	55	-1	1

Численный состав по сравнению с прошлым годом существенно изменился. Сокращен штат под имеющийся конкретный объем работ. Ныне ситуация постепенно выправляется и уже возникает потребность в постепенном увеличении численности сотрудников в связи с постепенным увеличением объемов работ.

### **Объем энергоресурсов, использованных в 2021 году.**

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления (тыс. руб.)
Тепловая энергия	1 034	Гкал	1 958,00
Электрическая энергия	1 237 972	КВт/час	8 188,00
Бензин и дизельное топливо	17,01	т	719,20

Другие виды энергоресурсов, кроме указанных в таблице, в 2021 году не использовались.



## **2. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества**

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год прибыль от реализации проектных услуг составила 2 079 тыс.рублей, налог на прибыль составил 99,7 тыс.рублей.

В 2021 году был проведен ряд мероприятий, направленных на формирование резервов по сомнительным долгам и реализации неиспользуемого имущества, приносящего большие убытки от их ежегодного содержания и налогов на них. Эти мероприятия производились за счет нераспределенной прибыли прошлых лет и нашли свое отражение в годовом бухгалтерском отчете.

Выручка по сравнению с прошлым годом снизилась на 35,8% и составила 304 851 тыс.рублей (без НДС).

## **3. Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью**

В 2021 году общество не приобретало голосующие акции других публичных или непубличных акционерных обществ.

## **4. Сведения об утверждении годового отчёта АО «ЦНИИЭП жилища» общим собранием акционеров**

Годовой отчёт АО «ЦНИИЭП жилища» по результатам работы за 2021 год утверждается на годовом общем собрании акционеров **07 июня 2022 года.**