

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

“ЦНИИЭП жилища - институт комплексного проектирования жилых и общественных зданий”

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием акционеров

АО “ЦНИИЭП жилища”

25 сентября 2020 года

Протокол № 1 от 28 сентября 2020 года

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров

АО “ЦНИИЭП жилища”

24 марта 2020 года

Протокол № 2 от 24 марта 2020 года

Председатель совета директоров

АО «ЦНИИЭП жилища»



В.М. Острцов

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
по результатам работы за 2019 год

Генеральный директор	Острцов А.В.
Главный бухгалтер	Сигаев А.В.



1. Положение Общества в отрасли.

АО «ЦНИИЭП жилища - институт комплексного проектирования жилых и общественных зданий» на протяжении многих лет занимает одно из лидирующих мест в стране по проектированию жилых и общественных зданий, индустриальному домостроению и высотному строительству.

Основные виды деятельности:

- комплексное архитектурное проектирование: генеральные планы застройки; проекты жилых и общественных зданий и их комплексов, в том числе повышенного уровня ответственности; выполнение функций генерального проектировщика; проектирование инженерных сетей и специальных разделов проектов.
- научно-исследовательские работы в области жилищно-гражданского строительства, в том числе: разработка строительных систем и конструкций; разработка нормативной документации; обследование зданий и сооружений; подготовка научных кадров

2. Приоритетные направления деятельности Общества

В 2019 году приоритетными направлениями деятельности Общества являлись:

- выполнение заказов на комплексные проектные работы, в том числе, через участие в конкурсах;
- расширение географии заказов на работы института;
- использование новых технологий и материалов в разрабатываемых проектах;
- улучшение качества работ и повышение производительности труда.

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

По итогам прошедшего года могу констатировать, что он получился очень похожим на 2018 и 2017 года, так что можно заметить некую тенденцию последних лет. В двух словах она звучит так: работы много, а реальных денег на счету института хватает каждый месяц на то, чтобы едва-едва сводить концы с концами.

Это очень неприятная для нас тенденция, но как показывает опыт последних трех лет, она, видимо, сохранится и в будущем.

Задержек по выплате зарплат сотрудникам института удалось свести к минимуму, но они, к сожалению, были. Однако все налоги государству регулярно выплачивались, хотя это и стоило руководству титанических усилий! Живых денег, поступавших на счет «ЦНИИЭП жилища» со стороны Заказчиков хватало только на регулярное затыкание «дыр» первоочередных платежей, никакого запаса расходных средств хотя бы на месяц вперед создавать не получалось, периодически приходилось на какое-то время даже влезать в долги. Существует парадоксальная ситуация: при наличии достаточно большого объема работ, мы весь год работали на грани наполняемости месячного бюджета.

Тем не менее, мы сохранили в качестве одного из основных своих партнеров «Управление Экспериментальной Застройки» (УЭЗ), с которыми плотно сотрудничаем уже около трёх лет. Контракты только с этой и аффилированными с ней организациями заключены на сумму общей сложности 1.5 млрд. руб., из которого еще не выбрано работ на сумму порядка 407 млн.руб.

В настоящее время по заказам АО «УЭЗ»:

- завершается разработка рабочей документации огромного жилого комплекса по улице Клинская. Суммарная площадь застройки: I оч. – 117378 кв.м и 80% II оч. 190000 кв.м.
- ТПУ «Электровозовская».

Будем возлагать надежду на новые проекты и новые работы с этой организацией.

Практически завершены работы в Бирюлёво по улице 6-я Радиальная. Остаток составляет порядка 20 млн. рублей.

Закончилось проектирование стадиона на 15.000 зрителей в столице Ингушетии городе Магасе и по объекту пройдена очень непростая государственная экспертиза.

По-прежнему в портфеле заказов института крупный объект Бизнес-класса ЖК «8 Клёнов» заказчик ЗАО «Сити-XXI век».

Появился новый заказчик ООО «ПроектСтройСервис». Началась разработка проектной документации и концепции архитектурной застройки крупного мкр. «Обдорский» в г. Салехард общей площадью 120 тыс.кв.м.

Ещё один новый заказчик ООО «МЕГАПАРК». Разработана проектная документация для строительства жилого дома по адресу пл. Белы Куна. В настоящее время начато строительство этого объекта.

Возобновились рабочие контакты с ушедшим на некоторое время «в тень» МФС-6, также по программе реновации в г. Москве:

- Варшавское шоссе, 100
- ул. Шереметьевская, вл. 5
- ул. Шереметьевская, вл. 13
- ул. Русаковская, д. 2/1

Но, как я уже говорил ранее, главной позитивной нотой за отчетный период считаю то, что нам удалось, несмотря на все трудности обеспечить процесс финансирования без очень нервирующих людей задержек в оплате их труда. С другой стороны, вынужден сказать, что поскольку каждый месяц мы сращивали доходную и расходную часть фирмы практически в «ноль», то на какие-либо дополнительные траты денег за целый год так и не наскреблось.

Что я имею в виду? Мне, как и всему руководству, совершенно не нравится состояние 5 этажа. Эта какая-то разруха и просто позор для уважающей себя организации! Но никак не удастся выкроить из бюджета средства, на которые можно было бы сделать капитальный ремонт. Эта проблема перейдет в наступивший год и очень хочется верить, что мы сможем ее решить.

Из позитивного необходимо отметить еще то, что наша организация продолжает достаточно активно осваивать BIM-технологии. У нас уже освоена разработка объектов «в объеме» (т.е. в программном обеспечении REVIT) по всем основным разделам проекта. Внедрена и уже действует система электронного документооборота DIRECTUM. И если последнее приживается достаточно трудно, то первая тема получила активный и положительный отклик среди наших сотрудников. Это позволяет говорить о том, что наша организация движется в русле современных трендов проектирования.

За прошедший год запроектированы крупные и социально значимые объекты, о которых говорилось выше.

Справка по выполненным объектам 2019 г.

Номер договора, контракта	Наименование работ по договору/контракту	Площадь, кв.м.	Выполнено стадия "ПД", кв.м.	Выполнено стадия "РД", кв.м.
	ЗАО "Сити-XXI век"			
15-2717 от 18.11.15	Разработка ПД и РД по объекту: ЖК "Серебрянка"	223 920		223 920
	АО "УЭЗ"			
01/17 от 03.02.17г.	г.Москва, Русаковская ул. д.2/1, стр.1, стр.2	14 919	14 919	
2/17 от 26.01.17г.	г.Москва, Шереметьевская ул., вл.13, корп.1	11 020		11 020
3/17 от 26.01.17г.	г.Москва, Шереметьевская ул., вл.5, корп.1	10 527		10 527
	АО "Центр-Инвест"			
17-2797	Боровское шоссе, ул.Чоботовская	144 275		144 275
	ООО "ЦНИИЭП жилища"			
18-2822	Клинская, вл.2 корп.1, автост.	117 378		117 378
	Клинская, вл.2 корп.2,3,4, авт.	239 161		191 329
	АО "МФС-6"			
92-0518-РД	Варшавское шоссе, 100	48 287		48 287
	АНО "Агентство инвестиционного развития Республики Ингушетия"			
19-2840	Стадион на 15 000 мест в г. Магас	58 950	58 950	
	ООО "МЕГАПАРК"			
19-2857	пл.Белы Куна	28 119	28 119	
	ООО "Специализированный застройщик "ТПУ "Электрозаводская"			
19-2859	ТПУ Электрозаводская	63 472	63 472	
	Итого	960 028	165 460	746 736

К сожалению, мы пока достаточно скромно участвуем в реновационной программе правительства города Москвы, хотя определенные позитивные подвижки по ней по сравнению с прошлым годом имеются. Мы попали в основную обойму проектировщиков объектов программы и надеемся не без оснований на наращивание нашей доли участия в ней.

Далее немного статистики.

Итоговые данные работы института за 2019г. (руб.)

	2019
Выручка с НДС	696 601 634
Выручка (без НДС) в т.ч.	580 501 362
- производственная деятельность	571 905 455
- сдача в аренду помещений и оборудования	2 762 320
Прочие услуги	5 833 587
Чистая прибыль	590 524

За 2019 год было проведено 18 заседаний Совета директоров. На них рассматривались:

- вопросы по определению приоритетных и перспективных направлений деятельности института и необходимости усовершенствования процесса налаживания новых партнерских отношений;
- вопросы по более эффективному использованию фирменного наименования Общества;
- организационно-технические вопросы, связанные с дальнейшей загрузкой института.
- избрание председателя совета директоров и единоличного исполнительного органа (генерального директора);
- рассмотрение и предварительное утверждение годового отчета Общества за 2019 год;
- подготовка и проведение годового общего собрания акционеров;
- оказание материальной помощи;

В 2019 году была оказана следующая материальная помощь:

- на погребение близких родственников — 6 сотрудникам;
- в связи с рождением ребенка — 15 сотрудникам;
- в связи с тяжелым материальным положением — 2 сотрудникам

Итого: 655 000 рублей

Характеристика кадров.

Сегодня численность института характеризуется следующими цифрами:

	2018	2019	Изменение численности (чел)	Работник и в декрете в 2019 году
Всего постоянных сотрудников	342	345	+3	28
Архитекторы: АМ-1, АМ-2, АМ-4, АМ-5, Группа гл.Арх, Советник директора института по вопросам архитектуры	61	61	0	13
Архитекторы по ген. планам: АМП	21	21	0	5
Инженеры – конструкторы: ПОК-1, ПКО-2, СКО, Главный конструктор	72	70	-2	3
Инженеры – сантехники: СТО, КО	49	51	+2	1
Инженеры – электрики: ЭСА, КО	37	36	+1	2
Инженеры – сметчики: СО	5	5	без изменений	без изменений

ПОС	5	5	без изменений	без изменений
Кураторы проектов: ОУП	7	9	+3	без изменений
Прочие	90	87	-3	4

Как видите, численный состав по сравнению с прошлым годом практически не изменился, что говорит о том, что наши условия труда вполне устраивают сотрудников института.

4. Объём энергоресурсов, использованных в 2019 году.

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Тепловая энергия	1 197	Гкал	2 150
Электрическая энергия	1 552 089	КВт/час	9 498
Бензин и дизельное топливо	33	т	1315

Другие виды энергоресурсов, кроме указанных в таблице, в 2019 году не использовались.

5. Перспективы развития акционерного общества.

Перспективы развития АО «ЦНИИЭП жилища» определяются множеством значимых внутренних и внешних факторов. Безусловно, общая экономическая ситуация в стране, безусловно, не может не отражаться на состоянии строительного комплекса.

Вот, собственно, и всё.

Хотелось бы закончить доклад на оптимистической ноте, но большого оптимизма не просматривается. Только сдержанный. Вернусь к тому, с чего начал: по итогам последних трех лет прослеживается тенденция достаточно сложной ежегодной, ежемесячной борьбы за плавучесть нашего корабля. Не изменится эта тенденция и в нынешнем году, видимо. Но корабль наш плывет, тем не менее и надеюсь, будет плыть и далее. Это и есть сдержанный оптимизм.

6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2019 год получена чистая прибыль в размере 591 тысяча рублей.

Основной причиной такого небольшого, но положительного результата явилось то, что финансовый результат мы определяем на основании актов приема выполненных работ (оказанных услуг). По всем заключенным договорам даты подписания этих актов, т.е. время сдачи работ (этапов работ) Заказчику – разные. Часть актов по работам, выполненным в 2019 году, подписаны в 2020 году.

Стоимость же затрат института включается в расходы текущего отчетного периода (ст.318 НК РФ), т.е. 2019 год.

В 2019 году институт постоянно испытывал нехватку оборотных средств, с вязи с вышеуказанной причиной, а также постоянными задержками оплаты Заказчиком за уже выполненные работы. В 2020 году такая тенденция сохраняется и еще больше обострилось вы связи с последствиями, вызванными пандемией коронавируса.

В соответствие с вышеуказанным, начисление по итогам 2019 года экономически не целесообразно, а в данной текущей ситуации и невозможно.

В связи с этим годовое собрание акционеров АО «ЦНИИЭП жилища» приняло решение дивиденды за 2019 год не выплачивать.

7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью акционерного общества в 2019 год

Основные факторы риска, которые повлияли на деятельность Общества:

- задержки заказчиков по оплате и неоплата выполненных работ;
- отказ заказчиков от заключённых договоров;
- уменьшение количества крупных заказов.

8. Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

В соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ крупной сделкой считается сделка, стоимость которой составляет 25 или более процентов балансовой стоимости активов общества. По состоянию на 31 декабря 2019 года 25% балансовой стоимости активов общества составили 170 891 050 рублей.

В 2019 году сделок, которые могут быть признаны крупными, общество не совершало.

В 2019 году отсутствовали сделки, к которым применяются положения гл. XI «Заинтересованность в совершении обществом сделки» Федерального закона от 26.12.1995 г. №208 – ФЗ «Об акционерных обществах».

В 2019 году общество не приобретало голосующие акции других публичных или непубличных акционерных обществ.

9. Состав совета директоров акционерного общества

Совета директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества в пределах его компетенции, определенной Федеральным законом «Об акционерных обществах»,

Уставом Общества утвержденным решением общего собрания акционеров АО «ЦНИИЭП жилища» 22.04.2016.

В 2019 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров 11.03.2019 в совет директоров избраны:

1. Николаев Станислав Васильевич

Год рождения: 1937

Образование: высшее. Окончил МИСИ им. В.В. Куйбышева

Место работы: АО "ЦНИИЭП жилища"

Наименование должности по основному месту работы: научный руководитель института.

Доктор технических наук, профессор, удостоен Почетных званий «Заслуженный строитель России», «Почетный строитель Москвы».

Доля в уставном капитале общества: 17,31 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 17,31%.

2. Острецов Алексей Валерьевич

Год рождения: 1962

Образование: высшее. Окончил в 1984 году Московский инженерно-строительный институт им. Куйбышева и в 1999 году – Московское высшее художественно-промышленное училище (Строгановское).

Место работы: АО "ЦНИИЭП жилища"

Наименование должности по основному месту работы: генеральный директор института.

Удостоен Почетного звания «Почетный строитель города Москвы».

Доля в уставном капитале общества: 13,12 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 13,12 %

3. Острецов Валерий Митрофанович (председатель совета директоров)

Год рождения: 1935

Образование: высшее. Окончил МИСИ им. В.В. Куйбышева

Место работы: АО "ЦНИИЭП жилища"

Наименование должности по основному месту работы: первый заместитель генерального

директора – директор института. Профессор, удостоен Почетного звания «Заслуженный строитель РСФСР», награжден орденом «Знак Почета» и «Орденом Дружбы», дважды Лауреат Премий Совета Министров СССР.

Доля в уставном капитале общества: 16,12 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 16,12 %.

4. Сигаев Андрей Владимирович

Год рождения: 1963

Образование: высшее финансовое

Место работы: АО "ЦНИИЭП жилища"

Наименование должности по основному месту работы: главный бухгалтер

Доля в уставном капитале общества: 0,14 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0,14 %

5. Стрелков Виталий Евгеньевич

Год рождения 1972

Образование: высшее. Окончил в 1996 году Московский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт им В.В. Куйбышева.

Место работы: АО "ЦНИИЭП жилища"

Наименование должности по основному месту работы: заместитель генерального директора.

Доля в уставном капитале: 0,03 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0,03 %

В течение 2019 года членами совета директоров производились сделки с акциями Общества: Острецов Валерий Митрофанович приобрёл у миноритарных акционеров 0,18 % акций Общества (19 шт.), в том числе: 18.03.2019 – 0,06% (6 акций); 17.04.2019 – 0,05% (5 акций); 08.05.2019 – 0,08% (8 акций).

Николаев Станислав Васильевич приобрел у миноритарных акционеров 0,04% акций Общества (4 шт.). Изменения в отчётном 2019 году в составе совета директоров отсутствовали.

10. Сведения о единоличном исполнительном органе Общества

Острецов Алексей Валерьевич

Год рождения: 1962

Образование: высшее, закончил в 1984 году Московский инженерно-строительный институт им. Куйбышева и в 1999 году – Московское высшее художественно-промышленное училище (Строгановское).

Место работы: АО "ЦНИИЭП жилища"

Наименование должности по основному месту работы: генеральный директор института

Доля в уставном капитале общества: 13,12 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 13,12 %

В 2019 году генеральным директором А.В. Острецовым сделки с акциями Общества не производились.

11. Политика Общества в области вознаграждения сотрудникам органов управления

Политика Общества в области вознаграждения сотрудникам органов управления не предусматривает для них какие-либо специальных вознаграждений, так как все они являются штатными сотрудниками Общества и участвуют в деятельности совета директоров, совмещая её с выполнением обязанностей по своей должности в штатном расписании. В связи с этим в 2019 году членам совета директоров, в том числе, единоличному исполнительному органу, который так же является членом совета директоров, специальные вознаграждения за участие в работе совета директоров не выплачивались. Коллегиальный исполнительный орган в АО «ЦНИИЭП жилища» отсутствует.

12. Соблюдение кодекса корпоративного управления

На годовом общем собрании акционеров 14 марта 2018 года был утвержден «Кодекс корпоративного управления АО «ЦНИИЭП жилища», соответствующий духу и букве «Кодекса», разработанного Банком России. «Кодекс корпоративного управления АО «ЦНИИЭП жилища» был размещён в сети Интернет на сайте института www.ingil.ru и на сайте Интерфакса на странице <https://www.e-disclosure.ru/emitent/Files/#/>. Проведены организационные мероприятия по обеспечению принципов корпоративного управления. Эта работа продолжается и в 2019 году.

В рамках информационной политики общества с целью раскрытия информации о деятельности общества на сайте ЦНИИЭП жилища www.ingil.ru и на сайте Интерфакса <https://www.e-disclosure.ru/emitent/Files/#/> регулярно размещается информация для акционеров общества о всех событиях и документах, которые могут интересовать акционеров, особенно в части их прав и равенства условий для акционеров при осуществлении ими права на участие в управлении обществом.

В информационной политике в части раскрытия информации общество учитывает приказ РО ФСФР России в ЦФО № 73-12-1591/пз-и от 29 октября 2012 года об освобождении нашего общества от обязанности осуществлять раскрытие информации в соответствии со статьёй 30 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ 20 рынке ценных бумаг, предусмотренной для эмитентов ценных бумаг, в отношении которых была осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг. После 29.10.2012 года общество не осуществляло выпуск новых ценных бумаг. Следовательно, приказ РО ФСФР России в ЦФО № 73-12-1591/пз-и от 29 октября 2012 года продолжает действовать. В то же время общество регулярно раскрывает иную информацию, предусмотренную законодательством и нормативными актами Российской Федерации, руководствуясь, в частности, гл. VIII Обязательное раскрытие информации акционерными обществами «Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

В соответствии с рекомендациями «Кодекса корпоративного управления АО «ЦНИИЭП жилища» в годовой отчет включены, в частности, дополнительные данные:

Количество акционеров в обществе: 347.

Количество акций, принадлежащих обществу: 0.

Список акционеров, владеющих более 5% акций: М.В. Бакиева (10,2%), С.В. Николаев (17,3%), Никулин М.Ю. (29,2%), В.М. Острцов (16,1%), А.В. Острцов (13,1%).

Вознаграждение аудитору общества – ООО «Аудит -Содействие» - 350 000 рублей.

13. Сведения об утверждении годового отчёта АО «ЦНИИЭП жилища» общим собранием акционеров

Годовой отчёт АО «ЦНИИЭП жилища» по результатам работы за 2019 год утверждается на годовом общем собрании акционеров 25 сентября 2020 года.

Результаты голосования по данным протокола счётной комиссии реестродержателя Общества ЗАО «РДЦ ПАРИТЕТ» от 25 сентября 2020 года:

Число голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании по данному вопросу повестки дня общего собрания - 10 334

Число голосов, приходившихся на голосующие акции общества по данному вопросу повестки дня общего собрания, определенное с **учетом** положений пункта 4.24 Положения* - 10 334

Число голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании по данному вопросу повестки дня общего собрания - 6 745, что составляет 65,27% от общего числа голосов.

Кворум по данному вопросу имелся.

Число голосов по данному вопросу повестки дня общего собрания, которые не подсчитывались в связи с признанием бюллетеней недействительными или по иным основаниям - 0.

ЗА		ПРОТИВ		ВОЗДЕРЖАЛСЯ	
число голосов	%	число голосов	%	число голосов	%
6 745	100,00	0	0,00	0	0,00

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

ФОРМУЛИРОВКА ПРИНЯТОГО РЕШЕНИЯ:

Утвердить годовой отчет, годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2019 финансовый год.