

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

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

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием акционеров

АО “ЦНИИЭП жилища”

12 марта 2019 года

Протокол № 1 от 12 марта 2019 года

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров

АО “ЦНИИЭП жилища”

11 февраля 2019 года




Протокол № 3 от 11 февраля 2019 года

Председатель совета директоров

АО «ЦНИИЭП жилища»

В.М. Острецов

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы за 2018 год**

Генеральный директор		Острецов А.В.
Главный бухгалтер		Сигаев А.В.
Председатель ревизионной комиссии		Андреева И.А.

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, промышленному 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 2018 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 2017 и 2016 года, так что можно заметить некую тенденцию последних лет. В двух словах она звучит так: работы много, а реальных денег на счет института хватает каждый месяц на то, чтобы едва-едва сводить концы с концами.

К сожалению, 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 избежать, все налоги государству регулярно выплачивались, но знали бы вы, каких сил и нервов это стоило! 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, порой приходилось на какое-то время даже влезать в долги. Существует парадоксальная ситуация: при наличии 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 двух лет. Контракты только с этой и аффилированными с ней организациями заключены на сумму общей сложности на 1.6 млрд. руб., из них еще не выбрано работ на сумму порядка 890 млн.руб.

Одних этих денег хватило бы в финансовом плане на беззаботное существование института, однако практика показывает, что дай Бог мы сможем получить от АО «УЭЗ» хотя бы половину этой суммы. А то и ее не сможем. Заказчик крупный, солидный, но очень непредсказуемый как работодатель, что в профессиональной деятельности, что в финансовой.

Но 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.

Это позволяет говорить о том, что наша организация движется в русле современных трендов проектирования.

За прошедший год запроектированы крупные и социально значимые объекты, которые наш институт, безусловно, может зачесть себе в актив.

Справка по выполненным объектам 2018 г.

Номер договора/контракта	Наименование работ по договору/контракту	Площадь, кв.м.	Выполнено стадия "ПД", кв.м.	Выполнено стадия "РД", кв.м.	Примечание
	ЗАО "Сити-XXI век"				
15-2717 от 18.11.15	Разработка ПД и РД по объекту: ЖК "Серебрянка"	223 920	223 920		
15-2720 от 16.12.15	Разработка ПД и РД по объекту: ЖК "8 Кленов"	98 492	98 492		
	АО "УЭЗ", ООО "Минские Холмы"				
17-2777 от 26.06.17г.	ПД и РД ТД "Вольнская"	438 227	438 227		
	АО ГК "315 УНР"				
17-2770 от 17.05.17	Левобережный, мкр.2, уч. 2Г, корп.17,18,19	162 798	162 798	162 798	

АО "УЭЗ"					
01/17 от 03.02.17г.	г.Москва, Русаковская ул. д.2/1, стр.1, стр.2	14 919	14 919		Реновация
2/17 от 26.01.17г.	г.Москва, Шереметьевская ул., вл.13, корп.1	11 020	11 020		Реновация
3/17 от 26.01.17г.	г.Москва, Шереметьевская ул., вл.5, корп.1	10 527	10 527		Реновация
18-2822	Клинская, вл.2	258 202	258 202		
АО "Центр-Инвест"					
17-2797	Боровское шоссе, ул.Чоботовская	144 275	144 275		
18-2816	Фестивальная,15 (участок№1+участок№2)	193 775	193 775		
АО "МФС-6"					
	Варшавское шоссе, 100	48 287	48 287		Реновация
Итого:		1 604 442	1 604 442	162 798	

К сожалению, мы пока достаточно скромно участвуем в реновационной программе правительства города Москвы, хотя надежды на нее возлагали большие. Пока не получилось по различным причинам, но и программа ещё не завершилась. Надежда набрать существенные реновационные объёмы проектирования остается.

Далее немного статистики.

Итоговые данные работы института за 2018 год (тыс. руб.)

	2018	2017
Выручка с НДС	852 243 (с НДС)	485 000 (с НДС)
Выручка (без НДС) в т.ч.:	722 240	411 213
• производственная деятельность	717 490	410 431
• сдача в аренду помещений и прочие доходы	4 750	483
Чистая прибыль/Убыток	1186/0	2 049/0
Себестоимость продаж	529 807	253.661

Обращу Ваше внимание, что выручка 2018 года существенно выше аналогичного показателя 2017 г. Никаких чудес тут нет: просто почти 200 млн. выручки за 2017 год мы смогли

заактировать в январе 2018 года, и они попали в статистику прошлого года. Отнимите от 852 млн. эти деньги и прибавьте к 485 млн. 2017 года, и вы получите около 600 млн. в каждом из этих периодах, что и составляет ныне необходимую для жизни нашей организации сумму в год.

Со времени прошлогоднего собрания акционеров проведено 15 заседаний Совета директоров. На них рассматривались:

- вопросы по определению приоритетных направлений деятельности института;
- усовершенствование процесса управления института;
- избрание единоличного исполнительного органа (генерального директора);
- вопросы и решения по эффективному преобразованию структурных подразделений, а также по рациональному распределению объемов выполняемых работ между производственными отделами;
- планирование качества работ;
- перспективные направления деятельности института;
- необходимость усовершенствования процесса налаживания новых партнерских отношений;
- рассмотрение и предварительное утверждение годового отчета Общества за 2018 год;
- подготовка и проведение годового общего собрания акционеров;
- материальная помощь.

В 2018 году была оказана следующая материальная помощь:

- на погребение близких родственников — 8 сотрудникам;
- связи с рождением ребенка — 12 сотрудникам;
- на дорогостоящее лечение — 3 сотрудникам;
- с связи с тяжелым материальным положением — 8 сотрудникам

Итого: 1 723 500 рублей

Характеристика кадров.

Сегодня численность института характеризуется следующими цифрами:

	2018	2017	Изменение численности (чел)	Декрет
Всего постоянных сотрудников	347	342	+5	27
Архитекторы: АМ-1, АМ-2, АМ-4, АМ-5, Группа гл.Арх, Главный Архитектор	61	62	-1	7
Архитекторы по ген. планам: АМП	21	20	+1	5
Инженеры – конструкторы: ПОК-1, ПКО-2, СКО, Главный конструктор	72	70	+2	6
Инженеры – сантехники: СТО, КО	49	43	+6	3

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	10	-3	без изменений
Научные подразделения	0	16	-16	без изменений
Прочие	90	75	+15	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. Объем энергоресурсов, использованных в 2018 году.

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб.
Тепловая энергия	1 208	Гкал	2 200
Электрическая энергия	1 722 000	КВт/час	10 700
Бензин и дизельное топливо	37	т	1 600

Другие виды энергоресурсов, кроме указанных в таблице, в 2018 году не использовались.

5. Перспективы развития акционерного общества.

К хорошей новости можно отнести возобновления работ в Бирюлево по улице 6-я Радиальная. Город наконец решил проблему смены Заказчика, теперь это АО «Мосотделстрой», вместо всем нам известного МКХ (Московский Комбинат Хлебопродуктов») и работы по допроектированию объекта возобновились. Объем там не очень большой, но порядка 75 млн. руб. мы с полным основанием рассчитываем получить.

Довольно неожиданно в этом году «выстрелила» тема, тянущаяся уже около 4-х лет – проектирование стадиона в столице Ингушетии городе Магасе на 15.000 посадочных мест. Объект этот находится в стадии разработки.

По-прежнему в портфеле заказов института два крупных объекта ЖК «Серебрянка» и ЖК «8 Клёнов» ЗАО «Сити-XXI век».

Возобновились рабочие контакты с ушедшим на некоторое время «в тень» МФС-6, но пока на точечном объекте.

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

Незначительная прибыль, полученная по результатам работы в 2018 году (1 186 тыс. руб.) потрачена на покрытие убытков прошлых лет. В связи с этим годовое собрание акционеров приняло решение дивиденды за 2018 год не выплачивать.

7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью акционерного общества в 2018 г.

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 31.12.2018 г. 25% балансовой стоимости активов общества составили 168 574 000 руб. В 2018 году сделок, которые могут быть признаны крупными, общество не совершало.

В 2018 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 2018 году общество не приобретало голосующие акции других публичных или непубличных акционерных обществ.

9. Состав совета директоров акционерного общества

В 2018 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 14 марта 2018 года в совет директоров избраны:

1. Острецов Валерий Митрофанович (председатель совета директоров)

Год рождения: 1935

Образование: высшее

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: 15,65 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 15,65 %.

2. Николаев Станислав Васильевич

Год рождения: 1937

Образование: высшее

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%.

3. Никулина Мария Станиславовна

Год рождения: 1964

Образование: высшее, окончила Московский институт управления им. Орджоникидзе по специальности «Организация управления в строительстве».

Место работы: АО "ЦНИИЭП жилища"

Наименование должности по основному месту работы: член совета директоров

Доля в уставном капитале общества: 9,68 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 9,68 %.

4. 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.

Удостоен Почетного звания «Почетный строитель города Москвы».

Доля в уставном капитале общества: 13,12 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 13,12 %

5. 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 %

В совет директоров Общества в 2017 году входили те же самые лица.

В течение 2018 года членами совета директоров производились сделки с акциями Общества: Острецов Валерий Митрофанович приобрёл у миноритарных акционеров 0,31% акций Общества (32 шт.), в том числе: 26.01.2018 – 0,125% (13 акций); 30.03.2018 – 0,077% (8 акций); 12.04.2018 – 0,116% (12 акций), 18.05.2018 – 0,009 (1 акция), 13.08.2018 – 0,001 (1 акция), 05.10.2018 – 0,048 (5 акции). Всего: 0,387% (40 акции).

Изменения в отчётном 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 течение 2017 года генеральным директором А.В. Острцовым 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 2018 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.

В соответствии с трудовыми договорами и штатным расписанием сотрудники органов управления получают заработную плату, а также премии. Совокупная зарплата членов совета директоров (в том числе единоличного исполнительного органа) в 2018 году составила 1 9626 826 руб., премиальные выплаты – 3 120 000 руб. 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: 352.

Количество акций, принадлежащих обществу: 0.

Список акционеров, владеющих более 5% акций: М.В. Бакиева (10,2%), С.В. Николаев (17,3%), А.С. Литвинцева (14,6%), В.М. Острецов (16%), А.В. Острецов (13,1%).

Вознаграждение аудиторю общества – ЗАО «АУДИТ-БО'С» в 2018 г. - 275 тыс. руб.

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

Годовой отчёт АО «ЦНИИЭП жилища» по результатам работы за 2018 год утверждается на годовом общем собрании акционеров 11 марта 2019 года.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчёте, подтверждена ревизионной комиссией общества в «Отчёте по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2018 году» и аудитором Общества.

Результаты голосования по данным протокола счётной комиссии реестродержателя Общества ЗАО «РДЦ ПАРИТЕТ» от 11.03.2019 г.:

Число голосов акционеров, присутствовавших на собрании – 9 758, что составляет 94,43% от общего числа голосов акционеров – 10334. Из них «ЗА» утверждение годового отчёта – 9 758 голоса или 100,00%; «ПРОТИВ» – 0 голосов или 0,00%; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 голосов или 0,00%; признаны недействительными бюллетени с 0 голосами или 0,00%.