

## АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

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

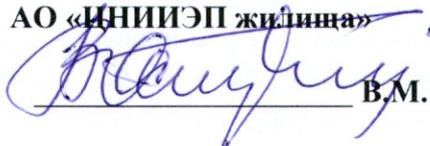
### УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием акционеров  
АО "ЦНИИЭП жилища"  
28 мая 2021 года  
Протокол № 1 от 31 мая 2021 года

### ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров  
АО "ЦНИИЭП жилища"  
22 апреля 2021 года  
Протокол № 7 от 23 апреля 2021 года

Председатель совета директоров  
АО «ЦНИИЭП жилища»

  
В.М. Острцов

# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

## по результатам работы за 2020 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, 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.

## **2. Приоритетные направления деятельности Общества**

В 2020 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 должен сказать, что в силу ряда общеизвестных причин, связанных с пандемией, переводом большей части сотрудников на домашний режим работы, функционирование нашей организации было не то, чтобы парализовано, но переведено на трудно управляемые и контролируемые рельсы. Как минимум полгода институт находился в крайне сложном положении и последствия этих трудностей сказываются до сих пор на финансовом состоянии нашей фирмы, с чем связаны и задержавшие нас в последние месяцы задержки в выплате премиальной части денежного обеспечения сотрудников.

Живых денег, поступавших на счет «ЦНИИЭП жилища» со стороны Заказчиков хватало за отчетный период 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 существенного объема работ, мы весь год работали на грани наполняемости месячного бюджета.

Как бы то ни было, о позитивном. Мы сохранили в качестве одного из основных своих партнеров «Управление Экспериментальной Застройки» (УЭЗ), с которыми плотно сотрудничаем уже около четырех 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 «Электрозаводская».

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

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 основным разделам проекта. Внедрена и уже действует система электронного документооборота DIRECTUM. И обе темы получили 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 2020 года

Номер договора/ контракта	Наименование работ по договору/контракту	Площадь, кв.м.	Выполнено стадия "ПД", кв.м.	Выполнено стадия "РД", кв.м.
	АО "Сити-XXI век"			
15-2720 от 16.12.15	ЖК "Новая Московская"	98 492		98 492
	КП "УГС"			
Ряз/ГПр/ЖД/19- 211 от 05.06.2019	пос. Рязановское, п.Фабрики им. 1Мая	57 623		57 623
	АО "УЭЗ"			
01/17 от 03.02.17г.	г.Москва, Русаковская ул. д.2/1, стр.1, стр.2	14 919	14 919	
	АО "Центр-Инвест"			
18-2816 от 23.03.2018	ул.Фестивальная вл.13,13А	74 834	74 834	
	ООО "Капитель"			
20-2873 от 12.08.2020	ул. Фестивальная вл.15	232 318		39 494
	ООО "ЦНИИЭП жилища"			
18-2822 от 21.09.2018	Клинская, вл.2 корп.2,3,4, авт.	239 161		47 832
19-2861/АО от 14.10.2019	г.Салехард, правый берег реки Шайтанка	150 449	60 737	32 301
	АО "МФС-6"			
188-2019-Мил- ПИР от 06.12.2019	ул.Милашенкова влд.7/3	21 779	21 779	

	ООО "МЕГАПАРК"			
19-2857 от 17.07.2019	пл.Белы Куна	28 119		28 119
	ООО "Специализированный застройщик "ТПУ "Электрозаводская"			
19-2859 от 30.10.2019	"ТПУ "Электрозаводская"	63 472	63 472	
	ООО "Эко Грин Строй"			
20-2870 от 20.02.2020	ул.Гродненская, влд.7/9	26 683	26 683	
	<b>Итого:</b>	<b>1 007 850</b>	<b>262 425</b>	<b>205 369</b>

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 2020 год (руб.)

	2020 год
Выручка с НДС от производственной деятельности	<b>570 023 045</b>
Выручка (без НДС) от производственной деятельности	<b>475 019 204</b>
Прочие услуги (сдача в аренду помещений и оборудования)	<b>910 129</b>
Убыток	<b>- 89 656 988</b>

За 2020 год было проведено 8 заседаний Совета директоров. Такая периодичность связана с пандемией, во время которой граждане Российской Федерации находились на самоизоляции на дому длительное время.

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 2020 год;
- подготовка и проведение годового общего собрания акционеров;
- оказание материальной помощи;

Сегодня численность института характеризуется следующими цифрами:

	2019	2020	Изменение численности (чел)	Работники в декрете в 2020 году
Всего постоянных сотрудников	345	233	- 112	20
Архитекторы:	61	42	- 19	7

Архитекторы по ген. планам: АМП	21	16	- 5	4
Инженеры – конструкторы:	70	59	- 11	3
Инженеры – сантехники:	51	30	- 21	4
Инженеры – электрики:	36	18	- 18	1
Инженеры – сметчики:	5	2	- 3	без изменений
ПОС	5	2	- 3	без изменений
Кураторы проектов: ОУП	9	8	-1	1
Прочие	87	56	-31	0

Как видите, численный состав по сравнению с прошлым годом существенно изменился, мы вынуждены весьма активно сокращать штат под имеющийся конкретный объём работ. Возможно, это и хорошо – наконец начали и у нас работать рыночные рычаги регулирования без обильной примеси благотворительности.

#### 4. Объём энергоресурсов, использованных в 2020 году.

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Тепловая энергия	1 010	Гкал	1 814,00
Электрическая энергия	315 885	КВт/час	1 955, 77
Бензин и дизельное топливо	19,90	т	807,50

Другие виды энергоресурсов, кроме указанных в таблице, в 2020 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, не может не отражаться на состоянии строительного комплекса.

Вот, собственно, и всё.

Хотелось бы закончить доклад на оптимистичной ноте, но большого оптимизма не просматривается. Мы вступили в фазу жёсткой рыночной борьбы за выживание, чего в прежние годы не наблюдалось.

Надежда на её благополучный исход имеется, но тенденции качества нашей работы и обилие рекламаций на неё со стороны Заказчиков не позволяют спокойно и благодушно смотреть в будущее.

#### 6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год чистый убыток составил 89 656 988 рублей.

При проведении анализа деятельности АО «ЦНИИЭП жилища» выявлен ряд факторов, повлиявших на низкую результативность деятельности:

1. Ограничительные меры, связанные с пандемией коронавируса и режимом самоизоляции. Как следствие данного режима отсутствие должного финансирования со стороны Заказчиков. В свою очередь АО «ЦНИИЭП жилища», выполняя указ Президента,

принимал максимально возможные меры по сохранению за работниками заработной платы, также выполняя свои обязательства по арендной плате.

2. Нехватка трудовых ресурсов, связанная с выдачей больничных листов работникам старше 65 лет, повлияла на увеличение, заключенных в 2020 году, договоров на выполнение проектных работ с субподрядными организациями.
3. Приостановка работ по существующим контрактам по инициативе Заказчика:
  - Разработка рабочей документации по объекту: высотное здание-комплекс, расположенное по адресу: г. Москва, Семеновская наб., вл.3, стр.14А, в составе транспортно-посадочного узла (ТПУ) «Электrozаводская».
  - Разработка проектной и рабочей документации по объекту: Стадион с легкоатлетическим ядром на 15 000 посадочных мест в г. Магас Республики Ингушетия.
  - Разработка проектной и рабочей документации по объекту: Жилой дом со сносом по адресу: г. Москва, квартал 998 Красносельского района, Русаковская ул., д. 2/1, стр.1; г. Москва, квартал 998 Красносельского района, Русаковская ул., д. 2/1, стр.2.
  - Разработка рабочей документации по объекту: Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, САО, ул. Фестивальная, вл.13, вл.13а.
  - Разработка рабочей документации по объекту: жилая застройка по адресу Московская область, Красногорский муниципальный район, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Новая Московская, д.49 (ЖК «Новая Московская»).
4. Длительные согласования рабочей документации по действующим контрактам с Заказчиками, которые выходят за рамки договорных сроков, а как следствие – уменьшение выручки за выполненные работы в 2020 году.

В связи с этим годовое собрание акционеров АО «ЦНИИЭП жилища» приняло решение дивиденды за 2020 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 2020 года 25% балансовой стоимости активов общества составили 14 787 250 рублей.

В 2020 году сделок, которые могут быть признаны крупными, общество не совершало.

В 2020 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 2020 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 2020 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров 25.09.2020 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 Международной академии архитектуры, почетный Академик, 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. Острецов Дмитрий Алексеевич**

Год рождения: 1986

Образование: высшее. Окончил в 2008 году «Московский государственный строительный университет» по специальности промышленное и гражданское строительство.

Место работы: АО "ЦНИИЭП жилища"

Наименование должности по основному месту работы: заместитель руководителя отдела управления проектами.

Доля в уставном капитале общества: 0,10 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0,10 %

**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 2020 года членами совета директоров не производились сделки с акциями Общества.

Изменения в отчётном 2020 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 2020 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 2020 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](http://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 2020 и в 2021 году.

В рамках информационной политики общества с целью раскрытия информации о деятельности общества на сайте ЦНИИЭП жилища [www.ingil.ru](http://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» - 140 000 рублей.

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

Годовой отчёт АО «ЦНИИЭП жилища» по результатам работы за 2020 год утверждается на годовом общем собрании акционеров 28 мая 2021 года.

Результаты голосования по данным протокола счётной комиссии реестродержателя Общества ЗАО «РДЦ ПАРИТЕТ» от 28 мая 2021 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 – 9 451, что составляет 91,5% 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.

Не проголосовали – 0.

<b>ЗА</b>		<b>ПРОТИВ</b>		<b>ВОЗДЕРЖАЛСЯ</b>	
<b>число голосов</b>	<b>%</b>	<b>число голосов</b>	<b>%</b>	<b>число голосов</b>	<b>%</b>
<b>6 431</b>	<b>68,04</b>	<b>3 020</b>	<b>31,95</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

### **РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО**

#### **ФОРМУЛИРОВКА ПРИНЯТОГО РЕШЕНИЯ:**

Утвердить годовой отчет, годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2020 финансовый год\*

