

**« У Т В Е Р Ж Д А Ю »**

Председатель Совета директоров  
ОАО «494 УНР»

\_\_\_\_\_ **Данько В.И.**

Протокол № 12 от 18 мая 2012 года

## **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

Открытого акционерного общества «494 УНР»  
по итогам 2011 финансового года

В соответствии с Уставом ОАО «494 УНР» в 2011 году продолжал осуществлять производственно-хозяйственную деятельность в непростых экономических условиях.

Продолжающийся кризис финансовой системы Еврозоны, долговые кризисы в развитых странах мира и нестабильное состояние мировой экономики в целом, в условиях мировой глобализации, оказывают негативное влияние на все без исключения сферы народного хозяйства нашей страны, и в частности на строительный комплекс России. Положение дел в строительной отрасли России в 2011 году по-прежнему оставалось неустойчивым, и компания ОАО «494 УНР» самым непосредственным образом ощущает это в процессе своей производственной деятельности.

Сложившаяся ситуация вызвана рядом причин. Так, ужесточились условия банков по кредитованию строительных организаций, остаются высокими процентные ставки по предоставляемым кредитам, сократились объёмы кредитования, по-прежнему очень тяжелы административные барьеры в сфере строительства.

Кроме того, Министерство обороны РФ инициировало судебный процесс о признании недействительным Договора долевого участия по объекту на ул. М.Рыбалко, вл 2. Учитывая, что иском были затронуты права дольщиков (третьих лиц), арбитражный процесс получил широкую огласку в средствах массовой информации, что фактически приостановило процесс реализации квартир, а, следовательно, и привлечение сторонних денежных средств. В условиях экономической и судебной нестабильности заметно сократился спрос на основную продукцию ОАО «494 УНР» – завершённым строительством квартиры.

Все эти факторы самым непосредственным образом повлияли в 2011 году и продолжают влиять в 2012 году на хозяйственную деятельность акционерного общества. В настоящее время организация переживает непростой период.

Вместе с тем, несмотря на тяжелое положение, ОАО «494 УНР» выполняя объёмы подрядных строительно-монтажных работ в 2011 году, взаимодействовал с инвесторами, с субподрядными организациями, а также с администрациями, Одинцовского района, с администрациями города Бронницы и города Москвы.

## **Положение общества в отрасли**

2011 год стал вторым годом в истории хозяйственной деятельности ОАО «494 Управления начальника работ», когда производственная программа предприятия не имела заказов по титульным спискам капитального строительства Министерства обороны РФ. Соответственно, финансирование строительства от заказчиков Минобороны в 2011 году не осуществлялось. Такое положение стало возможным по той причине, что Федеральное казенное предприятие «Управление заказчика капитального строительства Министерства обороны РФ», которому были переданы функции заказчика строительства 43 ОКС КЭУ города Москвы в течение более чем трех лет не могло заключить контракты на продолжение работ по оборонному заказу на завершение строительства жилых комплексов в Москве для ВАГШ ВС РФ и по ул. Маршала Рыбалко вл.2.

Вместе с тем обществом было выполнено в 2011 году объемов строительно-монтажных работ за счет всех источников финансирования на сумму 2078,2 млн. рублей, что значительно выше уровня выполнения 2010 года (959,7 млн. рублей). Прирост составил 216 %.

Определить место, занимаемое ОАО «494 УНР» в сфере строительной деятельности среди других подрядных обществ, не представляется возможным, ввиду их постоянного сокращения, реформирования и отсутствия в открытой печати обобщенной информации о плановых и фактических показателях по подрядной деятельности.

## **Приоритетные направления деятельности общества**

Приоритетными направлениями деятельности ОАО «494 УНР» в 2011 году являлись:

- жилищное строительство, в том числе по инвестиционным контрактам;
- производство строительных материалов, изделий и конструкций;
- сдача в аренду временно не задействованных производственных мощностей, территорий и помещений;
- оказание услуг по автоперевозкам и тяжелыми механизмами.

## **Результаты работы ОАО «494 УНР» в 2011 году по приоритетным направлениям деятельности**

Основным направлением деятельности организации было и остается строительство жилья по государственным и инвестиционным контрактам.

В 2011 году введено в эксплуатацию 4 завершенных строительством объекта, в том числе:

В селе Немчиновка Одинцовского района Московской области завершены капитальным строительством 2 жилых дома: корпус №3 на 344 квартиры, площадью 20 130 кв.м и с помещениями под объекты соцкультбыта площадью 1487 кв.м а та же корпус №4 на 112 квартир, площадью 5739 кв.м и помещениями под объекты соцкультбыта площадью 284 кв.м.

Всего в с. Немчиновка сдано в эксплуатацию 456 квартир площадью 25 868 кв.м и помещениями под объекты соцкультбыта – площадью 1771 кв.м.

На объекте строительства в г.Москва, ул.Маршала Рыбалко вл.2 также было завершено строительство и ввод в эксплуатацию следующих объектов:

- в корпусе №5: шесть секций на 129 квартир общей площадью 12 965 кв.м. и объектов нежилого назначения площадью 3 389 кв.м.

- в корпусе №4: введено в эксплуатацию 3 секции на 182 квартиры общей площадью 14 536 кв.м. Кроме того, введен в эксплуатацию детский сад площадью 2 089 кв.м.

Всего по объекту ул.Маршала Рыбалко вл.2 сдано в эксплуатацию 311 квартир общей площадью 27 501 кв.м. и объектов нежилого назначения площадью 5 478 кв.м.

В целом по организации в 2011 году сдано в эксплуатацию 767 квартир общей площадью 53 369 кв.м. и объектов нежилого назначения площадью 7 249 кв.м.

Высокими темпами велось в 2011 и ведется в текущем году строительство следующих объектов:

На площадке в с.Немчиновка корпуса №8 на 488 квартир с помещениями соцкультбыта общей площадью 30 007 кв.м и корпуса №5 общей площадью квартир 13 658 кв.м. Параллельно строятся инженерные сети и сооружения на них, выполняется благоустройство прилегающей территории.

Также завершается строительство всего жилого комплекса с социальной инфраструктурой в г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, вл. 2

Кроме того, активно велось проектирование строительства и подготовительные работы по строительству двух многоэтажных жилых домов в г. Москва по ул. Матросская Тишина, вл. 10 - вторая и третья очереди строительства.

В целом за 2011 год по ОАО «494 УНР» не допущено прямых убытков от производственно-хозяйственной и финансовой деятельности, отсутствует задолженность по выплате заработной платы работникам, нет задолженности перед бюджетами всех уровней по выплате налогов и сборов.

### **Перспективы развития общества**

По состоянию на 01 июня 2012 году программа подрядного строительства ОАО «494 УНР», финансируемая за счет бюджетных средств по заказчикам Минобороны РФ не определена.

По заказчику - Федеральное казенное предприятие «Управление заказчика капитального строительства Министерства обороны РФ» объемы строительства для 494 УНР на 2012 год так же не определены.

Акционерным обществом ведутся судебные процессы со структурами Министерства обороны по делам об оплате за выполненные и сданные строительно-монтажные работы.

Учитывая сложившуюся ситуацию, предприятие «494 УНР» приоритетным направлением своей деятельности рассматривает привлечение средств соинвесторов-

дольщиков к финансированию строительства жилых домов по инвестиционным контрактам. Такая практика позволяет снизить зависимость компании от заимствований в банках и удешевить стоимость строительства.

Уровень процентных ставок по кредитованию строительной отрасли в 2011 году сохранился на уровне 2010 года и все еще продолжал оставаться относительно высоким. Платежеспособный спрос на рынке первичного жилья пока еще полностью не восстановился до докризисного уровня. В результате, в 2012 году по нашим прогнозам все еще будут сказываться последствия мировой финансово-экономической нестабильности.

В сложившейся ситуации у строительной организации в целях ее успешного развития должны быть направлены все силы на решение следующих задач:

- сокращение издержек производства (себестоимости строительства), увеличение производительности труда;
- сокращение сроков возведения объектов (от начала предпроектных проработок и согласований до сдачи дома в эксплуатацию);
- ориентация производства на возведение наиболее востребованных категорий жилья;
- применение передовых технологий строительства, материалов, конструкций, механизмов, программного обеспечения, позволяющих удешевить и ускорить проектирование и строительство объектов с одновременным сохранением высоких качественных показателей строительной продукции.

#### **Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества**

Основными факторами риска, связанными с деятельностью общества, являются:

- непомерно тяжелые административные барьеры в сфере строительства;
- отсутствие надежных и долговременных источников финансирования;
- несовершенство действующего законодательства РФ по правовому обеспечению деятельности и экономической безопасности акционерных обществ;
- обременения строительства тяжелыми техническими условиями и длительные сроки их получения от администраций районов, городов, коммунальных и инженерных служб, вследствие чего инвестиционные проекты оказываются экономически неприемлемыми или малопривлекательными для общества, а сроки строительства объектов затягиваются.

Все перечисленные факторы риска имели место в деятельности ОАО «494 УНР» в 2011 году и будут оказывать влияние в 2012 году.

#### **Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества**

По итогам 2010 года в 2011 году годовому общему собранию акционеров предложено дивиденды не начислять. Общее собрание акционеров приняло указанное предложение. Дивиденды по итогам 2010 года не начислялись и не выплачивались.

### **О крупных сделках и сделках с заинтересованностью**

В хозяйственной деятельности ОАО «494 УНР» в 2011 году отсутствовали сделки, которые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» признаются крупными или в совершении которых имеется заинтересованность.

### **Состав Совета директоров общества**

Состав действующего Совета директоров общества определялся решением годового общего собрания акционеров по итогам 2010 года. В течении отчетного периода изменений в составе Совета директоров не было. В состав Совета директоров в соответствии с Уставом общества решением годового общего собрания акционеров избрано кумулятивным голосованием пять человек, а именно:

Ким Алексей Иванович – Генеральный директор открытого акционерного общества «494 Управление начальника работ». Владеет 68% акций общества по состоянию на 01.06.2012 г.

Данько Василий Иванович – зам.генерального директора открытого акционерного общества «494 Управление начальника работ». Акциями общества не владеет. Решением Совета директоров единогласно избран Председателем Совета директоров общества.

Сидельцев Юрий Викторович – акциями общества не владеет.

Юшкевич Сергей Петрович – главный бухгалтер открытого акционерного общества «494 Управление начальника работ». Владеет 1% акций общества. Решением Совета директоров единогласно избран секретарем Совета директоров общества.

Домрачев Павел Иванович – Генеральный директор ЗАО «СМУ №1». Владеет 0,01% акций общества.

Членам Совета директоров общества в течении отчетного года не выплачивались ни вознаграждения, ни компенсации расходов.

### **Сведения о единоличном исполнительном органе общества**

Единоличным исполнительным органом общества является Генеральный директор открытого акционерного общества «494 Управление начальника работ» Ким Алексей Иванович. В соответствии с Уставом общества избран на должность решением годового общего собрания акционеров в 2009 году сроком на пять лет.

По состоянию на 01.06.2012 г. владел 68% акций общества.

Единоличному исполнительному органу в течении отчетного года вознаграждение выплачивалось на основе штатного расписания. Размер вознаграждения также определялся на основе штатного расписания. По результатам отчетного 2011 года дополнительных или компенсационных выплат не производилось.

### **Прочая информация**

На финансово-хозяйственную деятельность и на отношения с контрагентами в 2011 году продолжали сказываться последствия мирового финансового кризиса.

Отсутствие бюджетного финансирования прошлых лет привело к образованию значительной задолженности заказчиков Министерства обороны РФ перед обществом и вынудила нас обратиться за защитой своих законных финансово-экономических интересов в Арбитражный суд. В 2008-2011 г.г. поданы иски на сумму более 600 млн.руб. В настоящее время в стадии рассмотрения находятся иски на сумму более 300 млн.руб. Указанная информация ввиду ее общей доступности отрицательно сказывается на уровне продаж и снижает темпы поступления денежных средств, вызывая определённые затруднения финансового и производственного характера.

Общество не располагает иной информацией, имевшей в 2011 году существенное влияние на его экономическое развитие.

Генеральный директор ОАО «494 УНР»

Ким А.И.

Главный бухгалтер

Юшкевич С.П.