

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием акционеров
ОАО "МИСК"
Протокол б/н от «12» июля 2011г.

ОДОБРЕН И ПРЕДВАРИТЕЛЬНО
УТВЕРЖДЕН
Советом директоров ОАО "МИСК"
Протокол б/н от «30» мая 2011г.



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества «Московская Инженерно-Строительная Компания»

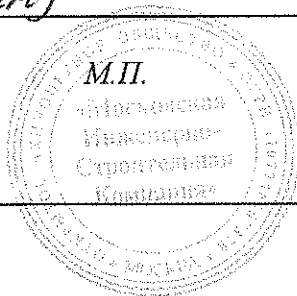
за 2010 год

Генеральный директор


Г.М. Животинский

Главный бухгалтер


Е.В. Панченко



1. Основные сведения об Обществе.

Открытое акционерное общество «Московская Инженерно-Строительная Компания» было создано в результате реорганизации в форме преобразования из общества с ограниченной ответственностью в акционерное общество в 2010 году.

Активная производственная деятельность Обществом была начата с декабря 2009г.

Полное фирменное наименование: Открытое акционерное общество «Московская Инженерно-Строительная Компания»

Сокращенное наименование: ОАО «МИСК»

Местонахождение: 109004, Российская Федерация, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 65, стр. 2

Фактический адрес: 127006, РФ, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.14, стр.4

Контактные телефоны: (495) 961-28-40

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет: www.mis-k.ru

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1107746567378

Сведения о государственной регистрации:

Дата регистрации: 16.07.2010г.

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: МИФНС № 46 по г. Москве

Идентификационный номер налогоплательщика: 7709857542 КПП 770901001

Отраслевая принадлежность:

ОКВЭД: 45.2; 45.1; 45.11; 45.12; 45.21; 45.22; 45.23; 45.24; 45.25; 45.3; 45.4; 45.50; 51.53.2; 60.24; 70.1; 70.32; 74.1; 74.2

Код эмитента эмиссионных ценных бумаг: 1-01-14273-А

Данные об уставном капитале и акциях Общества

Уставный капитал Общества составляет 100 000 рублей (Сто тысяч рублей) и состоит из:

1000 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая.

Общество обладает необходимыми свидетельствами для ведения производственной деятельности, в том числе допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Свидетельства:

1. Номер: 0126.02-2010-7709857542-И-022

Дата выдачи: 18.02.2011г.

Срок действия: без ограничения срока действия

Орган, выдавший свидетельство: Саморегулируемая организация некоммерческое партнерство «Национальная организация инженеров-изыскателей» (Протокол № 34 от 10.02.2011г.)

Виды деятельности: допуск к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

2. Номер: 2453.06-2011-7709857542-С-036

Дата выдачи: 11.02.2011г.

Срок действия: без ограничения срока действия

Орган, выдавший свидетельство: Саморегулируемая организация некоммерческое партнерство «СТОЛИЧНОЕ СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ» (Протокол № 71 от 11.02.2011г.)

Виды деятельности: допуск к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

3. Номер: СД-0169-08022010-П-7709857542-3

Дата выдачи: 21.03.2011г.

Срок действия: без ограничения срока действия

Орган, выдавший свидетельство: некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация в области проектирования «ПРОЕКТ» (Протокол № СД-236 от 21.03.2011г.)

Виды деятельности: допуск к определенному виду или видам работ, которые оказывают

влияние на безопасность объектов капитального строительства.

2. Положение Общества в отрасли.

ОАО «МИСК» является динамично развивающейся организацией, осуществляющей свою деятельность в строительной сфере города Москвы.

ОАО «МИСК» выступает в качестве генерального подрядчика в основном в отношении объектов городского заказа города Москвы.

Общество является активным участником аукционов и конкурсов на право заключения государственных контрактов на выполнение строительно-монтажных работ в г.Москве.

В настоящее время компания занимает достойное место в инженерной отрасли столицы, заключая договоры генподряда на реализацию проектов строительства любой сложности по базовым направлениям: строительство дорожно-мостовых объектов, гидротехнических сооружений, подземных сооружений, строительство современных жилых домов, объектов культуры и спорта, благоустройство территории.

Основные показатели деятельности ОАО МИСК:

	2009 год	2010 год	январь-март 2011г. (ожидаемое)
Общий объем строительно-монтажных работ – млн. руб. (Без НДС)	570,0	5187,4	550,0

В соответствии со строительной программой построено и введено в эксплуатацию 11 «народных гаражей», 3 детских сада, построен Мультимедийный комплекс актуальных искусств на Остоженке. Построен в сжатые сроки и открыт памятник «В борьбе против фашизма» на Поклонной горе, а также памятник Осипу Манделштаму на ул. Забелина с благоустройством территории.

Наряду с плановым строительством объектов ОАО «Московская Инженерно-Строительная Компания» изыскала возможности и поддержала обращение Министра транспорта и автомобильных дорог Рязанской области (письмо № 3415/01 от 06.09.2010г.) и инициативу организаций Строительного комплекса города Москвы и оказала безвозмездную финансовую помощь и в сложных условиях сильного задымления воздуха выполнила восстановление и ремонт участков автомобильной дороги между населенными пунктами Ласково-Красное и Ласково-Деулино общей протяженностью 7,5 км, площадью 50400 кв.м., разрушенных в результате возникновения природных пожаров летом 2010 года. Срок выполнения строительных работ по графику 10 октября 2010 года. Фактически работы были выполнены 24 сентября 2010г.

В настоящее время ведется строительство 15-ти «народных гаражей», детского сада в Люберцах, Учебного корпуса ВГИК. Опережающими темпами ведется строительство Химкинского моста на пересечении Ленинградского шоссе с МКАД, а также строительство дорог и автомагистралей во Внуково, в районе Южное Бутово, Рождественно и городе Зеленограде.

Особое внимание компания уделяет решению социально-бытовых вопросов. Все строящиеся объекты оборудованы современными бытовыми городками, имеющими комнаты отдыха и приема пищи, оборудованы противопожарным инвентарем. Все рабочие обеспечиваются горячим питанием и медицинским обслуживанием. Работникам с детьми предоставляются на льготных условиях путевки в дома отдыха, а дети в летние лагеря.

3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Приоритетными для Общества являются следующие направлениями деятельности:

- повышение конкурентоспособности Общества, поддержание достигнутого уровня объема и качества строительных работ Общества и принятие мер по увеличению объемов строительных работ;
- сохранение и развитие участия Общества в программе строительства Москвы, программах реконструкции, модернизации и прокладки новых инженерных систем в Москве, выполнении городского строительного заказа, участие в конкурсных торгах в Москве и Московской обл., взаимодействие с Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы, муниципальными организациями и операторами коммунальных систем;
- развитие инвестиционной деятельности Общества и участия Общества в инвестиционных строительных проектах, привлечение инвестиций для строительства новых объектов и совместная инвестиционная деятельность со строительными фирмами, в том числе российскими и международными компаниями;
- модернизация производства и освоение новых видов строительного-монтажных работ в отраслях строительства;
- создание благоприятных условий для привлечения квалифицированных кадров на основные работы.

4. Отчет Совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

Совет директоров Общества, утверждая со своей стороны настоящий Годовой отчет и представляя его на утверждение годового Общего собрания акционеров Общества, подтверждает, что результаты развития Общества по приоритетным направлениям деятельности в отчетном 2010 году являются удовлетворительными.

5. Перспективы развития общества

Изменение основной деятельности Обществом не планируется.

Основными источниками будущих доходов Общества будут оставаться доходы от оказания разнообразных услуг в области строительства.

Для поддержания активной строительной деятельности и своего развития Общество имеет достаточный технический и кадровый потенциал и располагает необходимыми ресурсами, активами, свидетельствами о допуске к работам, деловыми связями и опытом для конкурентной работы на строительном рынке. При этом Общество повышает конкурентоспособность, в том числе путем снижения себестоимости строительства и повышения производительности труда.

В отчетном 2010 году в результате участия в торгах Обществом выиграно право на строительные работы в отношении ряда объектов, что является источником финансирования Общества. Общество планирует и в будущем участвовать в подрядных торгах с положительным результатом, поскольку обладает необходимыми ресурсами.

Кроме того, Общество имеет опыт участия в инвестиционных проектах и планирует в дальнейшем расширять свою деятельность в инвестиционной строительной сфере Москвы и других регионов, что также будет способствовать прибыльности и капитализации Общества.

Производственные задачи Общества в 2011 году:

- выполнение городского заказа: благоустройство территории по ул. Забелина, 5 парка «Гольяново»; парка КНР; Дубовой рощи «Маяк»; парка у прудов «Радуга»; строительство здания ДОУ в микрорайоне №5 района Северное Тушино; строительство ДОУ по ул.15-я Парковая, д.31; ДОУ по ул.Лухмановская, вл.21; строительство общеобразовательной школы по ул.Поклонная, д.10; строительство жилого дома – мкр.6, к.11 Бескудниковский район;
- на объектах дорожного строительства: реконструкция дорог и инженерных коммуникаций поселка Рождественно; дороги и городские инженерные коммуникации для комплексной застройки территории иловых площадок Люберецкой станции аэрации; строительство дороги по Проектируемому проезду 4803; улично-дорожная сеть и объекты

инженерного обеспечения на территории комплекса «Г» района Южное Бутово; городские магистральные инженерные коммуникации для строительства 2-х детских садов и школы-гимназии на территории комплекса «Г» в Южном Бутово; строительство конечной станции у платформы Алабушево, реконструкция дороги и городских инженерных коммуникаций через микрорайон 4 Нагатинский затон.

В 2011 году планируется завершить работы на:

- строительстве дороги для микрорайона 51-52 района Марфино;
- уширение бокового проезда проспекта Вернадского (участок от Ломоносовского проспекта до ул. Строителей);
- реконструкции участка Сосновой аллеи (от Московского проспекта до Озерной аллеи);
- дороги и инженерные коммуникации для микрорайона 115 района Кузьминки;
- инженерные коммуникации через квартал 78 Бутырского хутора;
- наружные сети газоснабжения пос. Некрасовка, реконструкция ГРП «Косино»;
- перекладка кабелей на ул. Свободы.

Деятельность Общества зависит от общего развития строительной отрасли. Тенденции, сложившиеся в строительной сфере, не имеют признаков негативных изменений в строительной отрасли и при условии сохранения данных тенденций, существенных негативных изменений в положении Общества в будущем не предполагается.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.

Дивиденды не выплачивались, так как ОАО «МИСК» было создано в результате преобразования из общества с ограниченной ответственностью только 16.07.2010г.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

Общество является одной из перспективных организаций в области строительства и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры г. Москвы.

Общество планомерно развивается в данном направлении, поэтому каких-либо негативных для Общества изменений в данной сфере не прогнозируется. Однако ужесточение ценовой конкуренции на электронных торгах Правительства Москвы и иных регионов, участие в торгах большого количества компаний может привести к снижению доли Общества на рынке строительства инженерной и дорожной инфраструктуры г.Москвы.

Риски изменения законодательства для Общества носят характер, стандартный для строительных организаций Москвы.

К области рисков также можно отнести:

- изменение структуры спроса: от строительства и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры к строительству и реконструкции зданий и сооружений;
- несвоевременная оплата работ заказчиком, несоответствие выделяемых лимитов финансирования требованиям по графику выполнения строительного-монтажных работ и ввода объектов в эксплуатацию;
- повышение цен на строительные материалы;
- изменение цен на услуги.

Вышеперечисленные тенденции могут привести к снижению доли Общества на рынке строительства; способствовать снижению выручки и прибыли; к необходимости конкурировать в сегментах рынка, в которых у Общества нет сильных преимуществ; привести к необходимости финансирования работ за счет заемных средств, увеличению расходов по выплате процентов по кредитам.

Предполагаемыми действиями по снижению рисков со стороны Общества являются:

- повышение конкурентоспособности Общества путем снижения себестоимости строительства и повышения производительности труда (внедрения передовых технологий строительства, развитие навыка управления проектами);

- усиление позиции Общества в сегменте строительства и реконструкции дорог, проектных изысканиях;
- перерасчет сметной стоимости строительства объектов;
- работа с заказчиками по корректировке бюджетов проектов;
- повышение квалификации кадров Общества.

8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении;

№ n/n	Содержание сделки	Существенные условия	Одобрена
1	Совершение с ОАО «Банк Москвы» взаимосвязанных сделок (Договор о факторинге 1 - № 32-260/18/371-10-Ф/366 от 23.03.2010г. и Договор о факторинге 2) в обеспечение исполнения обязательства по кредитам	Уступка прав требования по: 1. Договору о факторинге 1: - гос.контракту №145316 от 25.12.2009г., объемом и стоимостью уступаемых прав 64 061 513 руб.; - гос.контракту №171457 от 09.11.2009г., объемом и стоимостью уступаемых прав 198 948 555 руб.; - гос.контракту №173991 от 19.11.2009г., объемом и стоимостью уступаемых прав 153 602 139 руб.; - гос.контракту №08-6521 от 01.12.2009г., объемом и стоимостью уступаемых прав 70 098 376 руб.; 2. Договору о факторинге 2: - гос.контракту №178785 от 17.03.2010г., объемом и стоимостью уступаемых прав 153 375 000 руб.; Совокупный объем и стоимость уступаемых ОАО «Банк Москвы» прав по Договорам составляет 640 085 583 рублей или 44,03% от балансовой стоимости активов ОАО «МИСК» на 30.09.2010г.	Протоколом № 5 заседания Совета директоров от 25.11.2010г.
2	Совершение с ОАО «Банк Москвы» взаимосвязанных сделок (Дополнительное соглашение № 12 к Договору о факторинге № 32-260/18/371-10-Ф/366 от 23.03.2010г. и Дополнительное соглашение № 1 к Договору о факторинге № 32-260/18/3307-10-Ф/366 от 30.11.2010г.)	По первому договору: Срок возврата кредита продлен: по 31.03.2011г. Установлена комиссия за пролонгацию срока возврата кредита в размере 0,1% от максимального объема задолженности. Указанная комиссия уплачивается единовременно в размере 150 000 рублей 30.12.2010г. По второму договору: Срок возврата кредита продлен: по 31.03.2011г. Установлена комиссия за пролонгацию срока возврата кредита в размере 0,1%	Протоколом б/н заседания Совета директоров от 29.12.2010г.

	от максимального объема задолженности. Указанная комиссия уплачивается единовременно в размере 150 000 рублей 29.12.2010г.	
--	--	--

9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении

№ п/п	Содержание сделки	Заинтересованное лицо	Существенные условия	Одобрена
1	Заключение договора займа между ОАО «МИСК» (Займодавец) и ООО «Парк-Проект» (Заемщик)	ООО «Парк-Проект»	Сумма займа: 900 000 руб. Срок: в течение 30 календарных дней со дня предъявления требования; Проценты: 14,5% годовых	Протокол № 3 заседания Совета директоров от 09.08.2010г.
2	Заключение Соглашения о перемене лица в обязательстве между ОАО «МИСК» (Прежняя сторона) и ООО «МИСК Девелопмент» (новая сторона) и ЗАО «ЦЕНТР-КАПИТАЛ»	Андреев Д.П. (акционер 20% акций ОАО «МИСК», член Совета директоров ОАО «МИСК», генеральный директор ООО «МИСК Девелопмент»)	Предмет лизинга: легковой автомобиль AUDI A8; Общая сумма лизинговых платежей: 3926 924,59 р. Выкупная цена: 2193,17 р. Общая сумма договора: 4130121,85 р. Срок лизинга: 24 месяца	Протокол б/н заседания Совета директоров от 30.12.2010г.
3	Заключение Соглашения о перемене лица в обязательстве между ОАО «МИСК» (Прежняя сторона) и ООО «МИСК Девелопмент» (новая сторона) и ЗАО «ЦЕНТР-КАПИТАЛ»	Андреев Д.П. (акционер 20% акций ОАО «МИСК», член Совета директоров ОАО «МИСК», генеральный директор ООО «МИСК Девелопмент»)	Предмет лизинга: легковой автомобиль TOYOTA Camry; Общая сумма лизинговых платежей: 880197,88 р. Выкупная цена: 29288,61р. Общая сумма договора: 963858,83р. Срок лизинга: 24 месяца	Протокол б/н заседания Совета директоров от 30.12.2010г.

10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров (наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки;

№ п/п	Ф.И.О. члена Совета директоров	Год рождения	Образование	Место работы, должность	% акций Общества, которым лицо владеет
1	Гадаев Натан Рафаилович	1950	высшее	ООО «ЭЛГАД», президент	20%
2	Животинский Геннадий Моисеевич	1953	высшее	ОАО «МИСК», генеральный директор	19,5%
3	Андреенков Димитрий Павлович	1961	высшее	ООО «МИСК- Девелопмент», генеральный директор	20%
4	Жуков Вячеслав Александрович	1938	высшее	ОАО «МИСК», первый заместитель генерального директора	нет
5	Гадаев Гай Натанович	1979	высшее	ООО «ЭЛГАД Инвест», первый заместитель генерального директора	нет

Состав Совета директоров Общества в 2010 году не менялся, сделки с акциями членами Совета директоров (приобретение или отчуждение) не проводились.

11. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) акционерного общества, и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и/или членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки;

№ п/п	Ф.И.О. члена Правления	Год рождения	Образование	Место работы, должность	% акций Общества, которым лицо владеет
1	Животинский Геннадий Моисеевич	1953	высшее	ОАО «МИСК», генеральный директор	19,5%
2	Балашов Дмитрий Вадимович	1974	высшее	ОАО «МИСК», руководитель управления формирования производственной программы	нет
3	Шейнер Михаил Яковлевич	1963	высшее	ООО «ЭЛГАД», генеральный директор	нет

Состав Правления Общества в 2010 году не менялся, сделки с акциями членами Правления (приобретение или отчуждение) не проводились.

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) акционерного общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа акционерного общества и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.

Решение о выплате членам Совета директоров Общества вознаграждения и (или) компенсаций расходов, связанных с исполнением ими своих функций, в том числе размер таких вознаграждений (компенсаций), принимается Общим собранием акционеров Общества. Общество не производило выплат вознаграждений (компенсаций) за выполнение функций членов Совета директоров в отчетном 2010 году.

Порядок и размер выплаты вознаграждений и компенсаций расходов членам Правления за выполнение ими своих функций подлежат определению в договорах, заключаемых с ними Обществом. В отчетном 2010 году Общество не производило выплат вознаграждений за выполнение функций членов Правления.

Вознаграждение Генерального директора Общества устанавливается трудовым договором с ним, условия которого утверждаются Советом директоров Общества. Вознаграждение состоит из заработной платы и надбавки за профессиональное мастерство, а также премий, единовременных поощрительных начислений и иных вознаграждений, в том числе за высокие производственные результаты, высокие достижения в труде.

13. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения.

«Корпоративное поведение» - понятие, охватывающее разнообразные действия, связанные с управлением хозяйственными обществами. Корпоративное поведение влияет на экономические показатели деятельности хозяйственных обществ и на их способность привлекать капитал, необходимый для экономического роста. Совершенствование корпоративного поведения в Российской Федерации – важнейшая мера, необходимая для увеличения притока инвестиций во все отрасли российской экономики как из источников внутри страны, так и от зарубежных инвесторов. Одним из способов такого совершенствования может стать введение определенных стандартов, установленных на основе анализа наилучшей практики корпоративного поведения.

Несмотря на то, что Кодекс корпоративного поведения (далее Кодекс) носит рекомендательный характер, Общество стремится соблюдать принципы корпоративного поведения, изложенные в Кодексе.

Общество обеспечивает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников Общества, а также поощряет активное сотрудничество Общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов Общества, стоимости акций и иных ценных бумаг, создание новых рабочих мест.