

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЁН**

Решением Совета директоров  
 ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»  
 Протокол № 135 от 11.02.2014

Председатель Совета директоров

\_\_\_\_\_/Д.В. Заренков/

**УТВЕРЖДЁН**

Решением Годового общего собрания акционеров  
 ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»  
 Протокол № 49 от 20.03.2014

Председатель Годового  
 общего собрания акционеров

\_\_\_\_\_/Д.В. Заренков/

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**Закрытого акционерного общества**  
**Специализированное Строительно-Монтажное Объединение**  
**«ЛенСпецСМУ»**  
**за 2013 год**

Настоящим подтверждается достоверность информации и данных об акционерном обществе (Закрытом акционерном обществе Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»), содержащихся в настоящем Годовом отчете

Ревизионная комиссия Закрытого акционерного общества Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»:

Василевская Светлана Петровна \_\_\_\_\_ С.П. Василевская

Степко Александр Сергеевич \_\_\_\_\_ А.С. Степко

Чулгаева Валентина Сергеевна \_\_\_\_\_ В.С. Чулгаева

Куприянов Виктор Владиславович \_\_\_\_\_ В.В. Куприянов

Дата «\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

Генеральный директор  
 Закрытого акционерного общества  
 Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»

\_\_\_\_\_ Г.Ф. Щербина

Дата «\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

Главный бухгалтер  
 Закрытого акционерного общества  
 Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»

\_\_\_\_\_ Е.В. Ушакова

М.П.

Дата «\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

## Оглавление

1. Общие сведения об акционерном обществе .....	3
1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) акционерного общества .....	3
1.2. Сведения о государственной регистрации акционерного общества .....	3
1.3. Сведения о создании и развитии акционерного общества .....	4
1.4. Контактная информация .....	5
1.5. Идентификационный номер налогоплательщика .....	5
1.6. Филиалы и представительства акционерного общества .....	5
1.7. Отраслевая принадлежность акционерного общества .....	6
2. Положение акционерного общества в отрасли .....	6
3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества .....	6
4. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности .....	6
5. Перспективы развития акционерного общества .....	7
6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества ...	7
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества .....	7
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 .....	18
9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность .....	18
10. Состав Совета директоров акционерного общества .....	21
11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества	23
11.1. Сведения о единоличном исполнительном органе (Генеральном директоре) акционерного общества .....	24
11.2. Сведения о коллегиальном исполнительном органе (Дирекции) акционерного общества .....	24
12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа акционерного общества, членов коллегиального исполнительного органа и членов Совета директоров .....	24
13. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения .....	25
14. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году .....	25
15. Иные сведения .....	37

## 1. Общие сведения об акционерном обществе

### 1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) акционерного общества

**Полное фирменное наименование Общества:** Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение "ЛенСпецСМУ"

**Сокращенное фирменное наименование Общества:** ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Полное или сокращенное фирменное наименование Общества (наименование для некоммерческой организации) является схожим с наименованием другого юридического лица

#### **Наименования таких юридических лиц:**

1. Полное наименование: Закрытое акционерное общество "Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ"

Сокращенное наименование: ЗАО "ЦУН"

2. Полное наименование: Закрытое акционерное общество "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"

Сокращенное наименование: ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"

3. Полное наименование: Закрытое акционерное общество "ЛенСпецСМУ-Комфорт"

Сокращенное наименование: ЗАО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"

4. Полное наименование: Закрытое акционерное общество "УПТК-ЛенСпецСМУ"

Сокращенное наименование: ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"

5. Полное наименование: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания – Строительный холдинг "Эталон-ЛенСпецСМУ"

Сокращенное наименование: ЗАО "Управляющая компания "Эталон"

6. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ЛенСпецСМУ-Комфорт"

Сокращенное наименование: ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"

#### **Пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований:**

Полное фирменное наименование Общества является схожим с наименованиями указанных обществ, поскольку все они входят в один Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» и в их названиях присутствует слово «ЛенСпецСМУ».

Фирменное наименование Общества зарегистрировано как товарный знак (Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 288457 от 06.05.2005). Регистрация товарного знака действует на всей территории Российской Федерации до 29 июля 2022 года.

#### **Все предшествующие наименования Общества в течение времени его существования:**

Наименование Общества в течение времени его существования не менялось

### 1.2. Сведения о государственной регистрации акционерного общества

Данные о первичной государственной регистрации:

Номер государственной регистрации: **22446**

Дата государственной регистрации: **28.12.1995**

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: **Регистрационная палата Санкт-Петербурга**

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1027801544308**

Дата регистрации: **28.10.2002**

Наименование регистрирующего органа: **ИМНС России по Выборгскому району Санкт-Петербурга**

### **1.3. Сведения о создании и развитии акционерного общества**

Срок существования Общества с даты его государственной регистрации, а также срок, до которого Общество будет существовать, в случае если оно создан на определенный срок или до достижения определенной цели:

**Общество создано на неопределенный срок.**

#### **Краткое описание истории создания и развития Общества:**

Государственная регистрация Общества была осуществлена 28 декабря 1995 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга за №22446 (на основании решения Регистрационной палаты Санкт-Петербурга №31502 от 28 декабря 1995 года). Общество является правопреемником Производственно-Кооперативного Предприятия «Ленинградское Специализированное Строительно-Монтажное Управление».

С даты государственной регистрации Общество постепенно начинает выполнять подрядные и генподрядные работы для сторонних заказчиков. С 1997 года начинается последовательное приобретение и создание дочерних предприятий строительного комплекса, специализирующихся на выполнении отдельных строительных и производственных работ. Расширение инвестиционной деятельности, освоение новых секторов рынка, создание и приобретение новых предприятий, производящих продукцию и предоставляющих услуги для действующих производств, привело к необходимости создания единой структуры группы, в которую и входит Общество. В 2001 году была зарегистрирована управляющая компания холдинга – ЗАО «Управляющая компания «Эталон». В результате реструктуризации Общество становится частью вертикально-интегрированного строительного холдинга, управляемого Закрытым акционерным обществом «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» (ранее и далее – Холдинг, Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ»).

В 2006 году Общество становится первой строительной компанией в России, получившей кредитный рейтинг от Standard and Poor's ('B', прогноз – стабильный), который был подтвержден рейтинговым агентством на том же уровне даже в период глобального финансового кризиса 2008–2009 гг.

Общество обладает опытом привлечения заемных средств на публичном рынке капитала. В 2009 году Обществом был размещен первый и единственный в этом году для компаний российской строительной отрасли облигационный заем. В 2010 году Обществом были размещены биржевые облигации, а в 2013 г. Общество продолжило успешную практику привлечения заемных средств путём публичного размещения ценных бумаг на рынке капитала и разместило облигационный заем серии 02 (дата размещения 18.12.2012). По состоянию на момент предварительного утверждения настоящего Годового отчёта обязательства Общества по всем указанным выпускам исполнены надлежащим образом и в установленный эмиссионными документами срок.

Подтверждением высочайшей репутации и стабильности положения Общества на рынке явились включение облигаций Общества серии 02 в Ломбардный список Центрального банка, в высший котировальный список Московской биржи и повышение кредитных рейтингов до уровней В+ и ruA+ (даты принятия соответствующих решений 12.02.2013, 19.04.2013 и 29.07.2013 соответственно).

Общество специализируется на массовом жилищном строительстве с применением кирпично-монолитной технологии в сегменте жилой недвижимости класса «комфорт». Региональный рынок Общества – г. Санкт-Петербург. За период с даты начала существования бренда Лен-СпецСМУ, компаниями Холдинга было построено более 3 млн. кв. м жилой недвижимости.

**Цели создания Общества:** В соответствии с п. 3.1 редакции Устава, действовавшей по состоянию на момент окончания 2013 г., основной целью создания Общества является осуществление хозяйственной деятельности, направленной на удовлетворение общественных потребностей и получение прибыли.

**Миссия Общества:** Созданию, управлению и эксплуатации объектов недвижимости различного назначения с целью удовлетворения потребностей клиентов с учетом их возможностей инвестирования на оптимальных для них условиях.

**Ценности Общества:**

- Ответственность перед клиентами;
- Ответственность перед менеджментом и сотрудниками компании;
- Высокая деловая репутация;
- Социальная ответственность;
- Качество создаваемых товаров и оказываемых услуг;
- Профессионализм, эффективность и совершенствование.

#### 1.4. Контактная информация

**Место нахождения акционерного общества (место нахождения постоянно действующего исполнительного органа) по состоянию на момент окончания 2013 г.:** 197348 Россия, Санкт-Петербург, Богатырский проспект 2, литер А.

**Адрес для направления корреспонденции по состоянию на момент окончания 2013 г.:** 197348, Россия, Санкт-Петербург, Богатырский проспект 2, литер А.

Телефон/факс: (812) 380-05-14

Адрес электронной почты: [lenspecsmu@etalongroup.ru](mailto:lenspecsmu@etalongroup.ru)

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об Обществе, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: <http://finance.lenspecsmu.ru>, <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065>.

#### 1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7802084569

#### 1.6. Филиалы и представительства акционерного общества

В 2013 г. Общество не имело филиалов и представительств. Также на протяжении 2013 г. Общество не осуществляло деятельности по подготовке открытия филиалов и (или) представительств.

## 1.7. Отраслевая принадлежность акционерного общества

Коды ОКВЭД
45.21.1 (основной вид деятельности)
45.25.3
45.25.4
45.25.5
45.31
45.41
45.42
45.44.1
45.44.2
70.32.1
70.32.2
51.53.24
70.11.1
70.11.2
74.20.11
70.20.2
70.31.11
70.31.12

## 2. Положение акционерного общества в отрасли

Общество специализируется на массовом жилищном строительстве по кирпично-монолитной технологии в сегменте жилой недвижимости класса «комфорт». Региональный рынок Общества – г. Санкт-Петербург.

Начиная с 2003 года, Общество самостоятельно не осуществляет сбыт своей продукции. Маркетинг, реклама, продвижение и реализация недвижимости ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» по агентскому договору осуществляет специализированная организация – ЗАО «ЦУН (входит также как и Общество в холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» и является зависимым обществом Общества). В Санкт-Петербурге действует широкая сеть офисов продаж ЗАО «ЦУН», а в регионах России открыты региональные представительства.

## 3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Общество планирует продолжать осуществлять свою деятельность в области развития комплексной застройки территорий и использования кирпично-монолитной технологии строительства.

Общество в значительной степени рассчитывает на свой бренд и имидж, чтобы привлечь потенциальных клиентов. По мнению Общества, его деятельность осуществляется в сегменте жилой недвижимости класса “комфорт”. Этот сегмент позволяет привлечь не только покупателей недвижимости бизнес-класса, но также покупателей класса эконом, обладающих достаточным располагаемым доходом.

Планируется и в дальнейшем предлагать гибкую систему скидок и рассрочек для привлечения максимального количества клиентов. Общество планирует продолжать деятельность в сегменте жилой недвижимости класса «комфорт».

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

Деятельность Общества в отчётном году оценивается Советом директоров как успешная.

В 2013 г. Обществом были введены в эксплуатацию объекты общей площадью 337,5 тыс. кв. м. Кроме того, введен в эксплуатацию жилой дом, управление реализацией инвестиционного проекта по строительству которого осуществлялось ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», общей площадью 24,5 тыс. кв. м., что позволило укрепить позиции Общества на региональном рынке Санкт-Петербурга.

На протяжении всего отчётного периода Общество полностью и своевременно исполняло свои обязательства по находящимся в обращении ценным бумагам Общества.

По мнению Совета директоров, развитие Общества и результаты деятельности Общества в 2013 г. полностью соответствуют долгосрочной стратегии развития Общества.

В соответствии с Отчётом о финансовых результатах за 2013 г. Обществом выручка Общества составила 15 372,9 млн. рублей, а чистая прибыль по итогам 2013 г. – 4 100,8 млн. рублей.

Совет директоров рекомендует чистую прибыль, полученную по итогам 2013 г., распределить следующим образом:

- 80 000 000,00 руб. направить на осуществление благотворительной деятельности, социально-культурные мероприятия, оказание материальной помощи, оплату командировок, путевок, лечения, питания, подарков, призов, премирование сотрудников, а также других расходов аналогичного назначения;

- оставшуюся прибыль в размере 4 020 793 149,64 руб. – не распределять.

## **5. Перспективы развития акционерного общества**

Перспективы развития акционерного общества связаны, в первую очередь, с успешной реализацией строительных проектов, развитием проектного финансирования, выходом на публичные рынки привлечения финансирования, расширением числа банков-партнеров по ипотечным программам с целью привлечения все более широких слоев частных инвесторов, внедрением кодекса корпоративного поведения, нацеленного на развитие отношений с институциональными инвесторами и формирование позитивного имиджа в глазах всех заинтересованных сторон.

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

В 2013 г. решение о выплате дивидендов по итогам 2012, а также промежуточных дивидендов за 3, 6 или 9 месяцев 2013г. не принималось.

## **7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества**

### ***Политика Общества в области управления рисками:***

Политика Общества в области управления рисками осуществляется на основе детального анализа текущей экономической ситуации в Российской Федерации и отрасли деятельности Общества, анализа финансово-хозяйственной деятельности Общества, а также факторов, оказывающих на нее влияние. Политика Общества в области управления рисками в зависимости от их типа описана ниже.

В целях совершенствования системы корпоративного управления, в том числе управления рисками, Советом директоров Общества 08.04.2013 г. было принято решение о создании Комитета по Аудиту Совета директоров ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», который вправе, в том числе:

- рассматривать информацию исполнительных органов Общества и внешних аудиторов Общества о наиболее существенных рисках в деятельности Общества и планах по их минимизации;
- проводить оценку областей наиболее существенных рисков Общества и степени эффективности работы исполнительных органов Общества по управлению этими рисками;

- готовить предложения по совершенствованию системы управления рисками Общества.  
Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменениями рыночных условий.

### **7.1. Отраслевые риски**

#### **Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Общества на деятельность Общества:**

Общество является участником Холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», управляемого холдинговой компанией ЗАО «Управляющая компания «Эталон». Основная деятельность Общества - осуществление функции Застройщика и Технического заказчика по реализации инвестиционно-строительных проектов в Санкт-Петербурге, прежде всего в сфере массового жилищного строительства.

Российский рынок недвижимости, включая рынок недвижимости Санкт-Петербурга, является циклическим по своей природе. Спрос на недвижимость связан, прежде всего, с уровнем располагаемых доходов населения и общей экономической и финансовой ситуацией в России.

2013 год показал, что развитие ипотеки способствует увеличению спроса на строящееся жилье. По предварительным оценкам Правительства РФ, в 2013 году было выдано почти 800 000 ипотечных кредитов на сумму более 1,3 трлн руб. Стоит отметить, что почти треть кредитов выдана именно для приобретения жилья в строящихся домах. Как показало исследование Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), доля ипотечных кредитов, предоставленных для приобретения жилья на первичном рынке, выросла до 27% с 20% в 2012 году (в 2011 году этот показатель составлял 15%, в 2009-2010гг. – около 10%, до кризиса – около 18%).

Таким образом, рынок ипотеки сохранил положительную динамику, отмеченную по итогам 2011-2012 гг., даже несмотря на замедление экономического роста. В целом жилищный рынок гармонично развивался в 2013 году, а рост объемов строительства сопровождался увеличением сделок по приобретению жилья на первичном рынке, заключаемых в том числе и с использованием ипотеки. В 2014 году, по оценкам экспертов АИЖК, рост числа ипотечных сделок продолжится, что позволит по итогам года достичь показателя в 1,5 – 1,7 трлн руб. Однако существенным условием достижения указанных значений является выполнение базового экономического сценария развития макроэкономики, разработанного Минэкономразвития.

По мнению Общества, значительных структурных изменений на рынке недвижимости не произойдет, однако, даже возможное ухудшение ситуации в отрасли, связанное с ухудшением экономической конъюнктуры в России, не окажет влияния на деятельность Общества, а также на исполнение обязательств по ценным бумагам, так как:

- Общество располагает существенным уровнем запаса ликвидности, способного обеспечить необходимое финансирование объектов строительства, как находящихся в процессе строительства, так и новых;
- Существующая портфель проектов Общества обеспечивает наличие новых проектов для строительства;
- Прогнозируемый рост ипотечного рынка обеспечит стабильный спрос, и стабильные денежные поступления на протяжении длительного периода времени;
- Являясь частью вертикально-интегрированного Холдинга, Общество получает все преимущества экономии использования внутригрупповых услуг и произведенных строительных материалов.

#### **Наиболее значимые, по мнению Общества, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), а также предполагаемые действия Общества в этом случае:**

##### **На внутреннем рынке**

Для Общества отраслевыми рисками на внутреннем рынке являются:

- Изменение рыночных условий, которые могут привести к снижению спроса на недвижимость.

Индивидуальный подход к каждому клиенту, а также существующая гибкая система скидок и рассрочек по оплате заключаемых договоров, позволит стимулировать спрос на продукцию Об-

щества, тем самым нивелируя возможные изменения рыночных условий в отношении спроса. Значительную роль, в данном случае, играет известность бренда и репутация Общества. ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» проводит тщательное исследование текущей и прогнозной структуры спроса на рынке недвижимости для составления оптимальных архитектурно-планировочных заданий на вновь возводимые объекты и практикует адресную подачу рекламы.

- Риск снижения цен.

Риск снижения цен способен негативно отразиться на рентабельности основной деятельности Общества. Общество является частью вертикально-интегрированного Холдинга и, таким образом, имеет инструмент контроля себестоимости производства на большинстве этапов производственного цикла. Осуществление практически всего производственного цикла собственными силами позволяет избегать резкого роста себестоимости и дефицита строительного сырья и материалов.

В настоящее время Общество диверсифицирует своё предложение в Санкт-Петербурге по территориальному признаку для более гибкого реагирования на изменение рыночной ситуации. Портфель проектов Общества включает инвестиционно-строительные проекты, ориентированные на различные классы покупателей. Квартальная застройка в спальных районах Санкт-Петербурга обеспечивает относительную доступность приобретения недвижимости для широкого круга клиентов, что генерирует стабильный денежный поток Общества. Проекты Общества в престижных центральных районах города характеризуются высокой ценой продаж, что, в сочетании с дефицитом качественного предложения в центре Санкт-Петербурга, способно обеспечить Обществу денежный поток при возникновении негативных тенденций на рынке массового жилищного строительства. Общество сохраняет своё рыночное позиционирование как застройщик жилья комфорт-класса, что обеспечивает стабильность и узнаваемость бренда компании среди покупателей и позволяет Обществу сохранять ценовую политику даже в условиях возможного ухудшения рыночной ситуации. В случае снижения цены реализации недвижимости, Общество способно компенсировать данный риск как оперативным управлением себестоимостью, так и гибкой ценовой политикой и концентрацией усилий на наиболее эффективных с точки зрения генерирования денежного потока инвестиционно-строительных проектах.

- Отсутствие возможности получения финансирования.

Наличие достаточного уровня ликвидности и средств, предназначенных для инвестирования, является ключевой составляющей процесса девелопмента и строительства жилой недвижимости. Применение гибкой системы скидок и рассрочек позволяет привлекать средства покупателей еще на этапе строительства проектов, что значительно обеспечивает финансовые потребности Общества, а также позволяет значительно снизить зависимость от других источников внешнего финансирования. В то же время, уже заключенные договора по приобретению недвижимости по системе рассрочек будут обеспечивать достаточные денежные поступления.

Общество прогнозирует в долгосрочной перспективе рост спроса на рынке жилищного строительства, обусловленный мероприятиями, проводимыми Правительством РФ.

В соответствии с Указом Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» Правительству Российской Федерации поручено, в том числе, обеспечить: до 2018 года:

- снижение показателя превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен до уровня не более 2,2 процентных пункта;
- увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 815 тысяч в год;
- создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет;

до 2020 года:

- предоставление доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия».

Правительство Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации должно, в том числе, разработать комплекс мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда.

С целью реализации положений Указа Президента РФ от 07.05.2012 № 600 и распоряжения Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2012 г. № 2227-р «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» Приказами Госстроя утверждены

- положение об отборе проектов жилищного строительства в рамках реализации приоритетного проекта по повышению доступности жилья для экономически активного населения (Приказ Госстроя от 11.06.2013 № 205/ГС);
- рекомендуемая форма Соглашения о сотрудничестве при реализации приоритетного проекта по повышению доступности жилья для экономически активного населения (домохозяйств) за счет увеличения объемов строительства жилья экономического класса (Приказ Госстроя от 17.06.2013 № 214/ГС).

#### На внешнем рынке:

Общество считает указанные риски минимальными, так как осуществляет основную деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

### **Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Обществом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешних рынках), их влияние на деятельность Общества:**

#### На внутреннем рынке:

Риски, связанные с изменением цен на сырье и услуги, используемые Обществом в своей деятельности, Общество считает низкими. Общество является частью вертикально-интегрированного Холдинга, и, таким образом, имеет инструмент контроля себестоимости производства на большинстве этапов производственного цикла. Осуществление практически всего производственного цикла собственными силами позволяет избегать резкого роста стоимости и дефицита строительного сырья и материалов. В 2013 г. Общество внедрило систему тендерных закупок, что позволило повысить эффективность работы как с внутренними, так и с внешними поставщиками и обеспечить жёсткий контроль условий поставок. По мнению Общества, указанные риски не окажут существенного влияния на деятельность Общества.

#### На внешнем рынке:

Общество считает указанные риски минимальными, так как осуществляет основную деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, при этом Общество не осуществляет экспорт товаров, работ и услуг, а также не использует в своей деятельности импортируемое сырье, материалы.

### **Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Общества на внутреннем и внешнем рынках, а также их влияние на деятельность Общества:**

#### На внутреннем рынке:

Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ», и Общество в частности, подвержены риску снижения цен на производимую продукцию, который может быть вызван снижением спроса и усилением конкуренции в отрасли. Риск снижения цен на продукцию способен негативно отразиться на рентабельности основной деятельности Общества. Индивидуальный подход к каждому клиенту, а также существующая гибкая система скидок и рассрочек по оплате заключаемых договоров, позволит стимулировать спрос на продукцию Общества, тем самым нивелируя возможные изменения цен на продукцию. По мнению Общества, указанные риски являются незначительными, но способными, в определенной степени, повлиять на деятельность Общества.

#### На внешнем рынке:

Общество считает указанные риски минимальными, так как осуществляет основную деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

## **7.2. Страновые и региональные риски**

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. В качестве налогоплательщика Общество зарегистрировано в г. Санкт-Петербург.

По мнению Общества, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что изменения политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Общество.

В своих оценках страновых и региональных рисков Общество использует мнения авторитетных международных рейтинговых агентств.

### **Страновые риски:**

Российская Федерация имеет рейтинги инвестиционного уровня, присвоенные ведущими мировыми рейтинговыми агентствами.

В частности, 13 декабря 2013 г. Служба кредитных рейтингов Standard & Poor's подтвердила суверенные кредитные рейтинги Российской Федерации: долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB/A-2», долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB+/A-2». Прогноз по этим рейтингам «стабильный», говорится в сообщении агентства. Рейтинг России по национальной шкале подтвержден на уровне «ruAAA». Оценка риска перевода и конвертации валюты для российских несuverенных заемщиков остается на уровне «BBB».

- Инфляция.

Экономика России характеризуется высокими темпами инфляции. По данным Росстата, инфляция, измеряемая индексом потребительских цен на непродовольственные товары в России, составляла 8% в 2008 году; 9,7 % в 2009 году; 5% в 2010 году; 6,7% в 2011 году и 6,6% в 2012 году, в 2013 году инфляция составила 6,5%.

- Изменения в курсах валют и валютные колебания.

Иностранные валютные рынки были отмечены периодами высокой волатильности – как следствие рубль также переживал резкие изменения курса. Рубль неоднократно обесценивался в реальном выражении в течение последних лет и нет никакой гарантии, что это обесценение не будет продолжаться в реальном выражении по отношению к доллару США и другим основным валютам в будущем.

- Инфраструктура.

По мнению Общества, большая часть инфраструктуры России была сформирована в советское время и не финансировалась надлежащим образом в течение последних десятилетий. Больше всего это оказало влияние на генерацию и передачу электроэнергии, жилищный фонд и железнодорожные, автомобильные и трубопроводные сети. Поломки и отказы систем инфраструктуры могут привести к нарушению нормальной хозяйственной деятельности.

На российскую экономику оказывает влияние снижение рыночной конъюнктуры и спады деловой активности в других странах мира. Финансовые проблемы или появление новых рисков, связанных с инвестициями в развивающиеся страны, могут привести к снижению объема зарубежных инвестиций в Россию. Кроме того, поскольку Россия добывает и экспортирует значительное количество природных ископаемых, таких как нефть, газ и металлы, национальная экономика особенно зависима от мировых цен на эти товары - снижение цен на товары сырьевой группы, в особенности на нефть и газ, может привести к замедлению темпов роста российской экономики. Наличие вышеуказанных факторов может существенно ограничить доступ Общества к источникам финансирования и может неблагоприятно отразиться на покупательской способности клиентов Общества и деятельности Общества в целом.

### **Региональные риски:**

В качестве налогоплательщика Общество зарегистрировано в Санкт-Петербург, который является регионом присутствия Общества. Санкт-Петербург является регионом с высокой инвестиционной привлекательностью и инвестиционным потенциалом, а также обладает рейтингами инвестиционного уровня, присвоенными ведущими мировыми рейтинговыми агентствами. В частности, Санкт-Петербургу присвоен долгосрочный рейтинг по обязательствам в иностранной валюте BBB и долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте BBB от Standard&Poor's.

Общество оценивает ситуацию в Санкт-Петербурге как стабильную и благоприятную. Деятельность Правительства города обеспечивает значительный приток инвестиций в регион, способствует развитию инфраструктуры.

18 октября 2013 г. Служба кредитных рейтингов Standard & Poor's подтвердила долгосрочный кредитный рейтинг Санкт-Петербурга на уровне «BBB». Прогноз изменения рейтинга — «Стабильный».

Уровень рейтинга Санкт-Петербурга отражает мнение аналитиков Standard & Poor's о низком уровне долга, «очень позитивных» показателях ликвидности, сильных финансовых показателях и невысоком уровне условных обязательств города. В 2013 г. Санкт-Петербург продемонстрировал значительный рост текущих доходов после 2012 г., когда снижение показателей было обусловлено тем, что несколько крупнейших налогоплательщиков города (в основном компании энергетического сектора) воспользовались новыми положениями федерального налогового законодательства и перешли на уплату налога на прибыль по схеме консолидированной группы налогоплательщиков, в рамках которой уплата налога осуществляется компаниями по месту фактической деятельности, а не по месту регистрации.

В то же время Standard & Poor's отмечает, что все еще развивающаяся и несбалансированная система общественных финансов, значительные долгосрочные потребности города в финансировании инфраструктуры, низкая финансовая гибкость, обусловленная контролем со стороны федерального правительства, и по-прежнему невысокий по международным меркам уровень благосостояния негативно влияют на уровень рейтинга.

Наличие значительных потребностей в развитии инфраструктуры, в том числе необходимость улучшения транспортной инфраструктуры (в т.ч. строительство новых станций метро) и подготовка к проведению Чемпионата мира по футболу в 2018 г., продолжают оказывать давление на городской бюджет. Однако, по мнению Standard & Poor's, произойдет лишь умеренное увеличение дефицита с учетом капитальных расходов — с менее чем 2% в 2010-2012 гг. в среднем примерно до 4% в 2013-2015 гг. благодаря хорошей способности Санкт-Петербурга финансировать потребности города за счет собственных средств

Отмечая хорошую способность Санкт-Петербурга к самофинансированию, Standard & Poor's считает, что потребности города в заимствованиях останутся сравнительно небольшими, а полный долг не превысит 30% текущих доходов до конца 2015 года. Оценивая полный долг, Standard & Poor's учитывает не только прямой долг города, но и долг муниципальных предприятий и акционерных обществ, а также существующие обязательства в рамках проектов государственно-частного партнерства (ГЧП) — строительство кольцевой автодороги, строительство завода по переработке твердых бытовых отходов и т.д.

Прогноз «Стабильный» отражает аналогичный прогноз по рейтингам Российской Федерации, поскольку рейтинг города ограничен уровнем суверенного рейтинга. Если Санкт-Петербург сохранит хорошие финансовые показатели и высокий уровень ликвидности, а его долг будет расти лишь постепенно (в соответствии с базовым сценарием), в ближайшие 24 месяца рейтинг города может быть повышен в случае аналогичного рейтингового действия в отношении Российской Федерации, говорится в сообщении агентства.

Предполагаемые действия Общества на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность.

Отрицательных изменений ситуации в России и регионе присутствия Общества (г. Санкт-Петербург), которые могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Общества, в ближайшее время не прогнозируется. В случае неблагоприятного развития экономической ситуации исполнение обязательств по ценным бумагам Общества будет осуществляться за счет доходов от основной деятельности, а при необходимости для этих целей будут привлекаться кредиты и займы коммерческих банков.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и в регионе присутствия Общества (Санкт-Петербург) Общество считает крайне маловероятными.

Риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Регион, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, не является удаленным и труднодоступным. Влияние указанных рисков на деятельность Общества применительно к Российской Федерации и региону его деятельности оценивается как несущественное.

### **7.3. Финансовые риски**

Резкий рост процентных ставок и курсов иностранных валют (в частности, доллара США и Евро) может оказывать неблагоприятное влияние на финансовые результаты Общества, поскольку это приведет к тому, что Общество вынуждено будет привлекать более дорогие средства для финансирования инвестиционно-строительных проектов. В свою очередь изменение процентных ставок может повлиять и на доходность на рынке корпоративных облигаций, что может сказаться на стоимости новых заимствований для Общества. Вместе с этим следует отметить, что ставка купона по размещенному выпуску облигаций Общества зафиксирована на весь срок обращения ценных бумаг. Изменение процентных ставок не может оказать влияния на своевременность и полноту выплат по размещенному выпуску облигаций Общества.

Подверженность финансового состояния Общества, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски).

Валютный риск – риск изменения стоимости финансовых инструментов в зависимости от изменения курсов валют – возникает, когда будущие операции и признанные в бухгалтерской отчетности активы и обязательства выражены в валюте, отличной от функциональной.

В отношении Общества основной валютный риск связан с возможными колебаниями курсов доллара США и Евро. Однако Общество на постоянной основе отслеживает изменения курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации данного риска.

В рамках работы по оптимизации кредитного портфеля и снижения финансовых рисков Общество в 2013 году сократило объем валютных заимствований, номинированных в долл. США и евро на общую сумму 160 млн. долл. США и 28 млн. евро.

Кроме того, основная часть затрат и инвестиций Общества номинирована в рублях и не подвержена валютным рискам. Общество не осуществляет экспорт продукции, а импортные услуги в общем объеме оказываемых Обществу услуг не существенны. При этом совокупный объем заемных обязательств Общества, номинированных в иностранной валюте, позволяет Обществу досрочно погасить данные обязательства в случае существенного изменения рыночной конъюнктуры.

Ценовая политика Общества предусматривает установление цен на продукцию в условных единицах, связанных с курсом доллара США. Таким образом, от резкого снижения курса доллара Общество защищено фиксированной нижней границей расчетного курса условной денежной единицы, в которой номинированы цены на продукцию. Соответственно, при меньшем, относительно темпа роста цен на недвижимость, темпе роста курса валюты, инвестиционная привлекательность недвижимости по сравнению с валютными инструментами окажется более высокой, что позволит сохранить спрос на продукцию Общества и получить дополнительный доход от укрепления валюты. И наоборот, значительный рост курса валюты по отношению к рублю, превышающий темп роста цен на недвижимость, способен негативно отразиться на объеме продаж вследствие снижения инвестиционной привлекательности недвижимости.

Таким образом, можно утверждать, что финансовое состояние Общества, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности умеренно подвержены валютным рискам.

Предполагаемые действия Общества на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Общества.

В случае критического изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю Общество предполагает досрочно погасить обязательства, номинированные в иностранной валюте.

В случае значительного роста процентных ставок Общества, во избежание снижения рентабельности и невыполнения обязательств, будет вынужден увеличивать стоимость продукции, а при росте ставок в долгосрочной перспективе – пересматривать источники финансирования своей деятельности.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам. Критические, по мнению Общества, значения инфляции, а также предполагаемые действия Общества по уменьшению указанного риска.

По мнению Общества, рост инфляции может являться фактором, стимулирующим спрос на продукцию Общества, как эффективное средство сбережения накоплений населения. Кроме того, инфляция также может способствовать и развитию конкуренции между компаниями строительной отрасли, стимулируя внедрение новых технологий, направленных на снижение себестоимости строительства, улучшение качества работ и увеличение срока эксплуатации зданий.

Инфляция, превышающая темп роста цен на рынке недвижимости, приведет к опережающему росту затрат, снижению рентабельности строительства и спроса на рынке первичной недвижимости. При возникновении подобной ситуации предполагается, что организации Холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» будут максимально эффективно задействовать внутренние производственные и финансовые ресурсы для снижения себестоимости продукции. По мнению Общества, критическое значение уровня инфляции составляет не менее 30 % годовых.

В соответствии с Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2014 год и плановый период 2015 - 2016 годов, разработанным Минэкономразвития России, колебание инфляции (ИПЦ) в период 2014-2016 планируется в пределах 4-5%.

В случае значительного роста инфляции Общество будет вынуждено увеличивать стоимость продукции. Рост инфляции не окажет влияния на своевременность и полноту выплат по ценным бумагам Общества.

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков. Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

<b>Финансовый риск</b>	<b>Показатели финансовой отчетности и характер их изменения</b>	<b>Вероятность наступления</b>
<b>Валютный риск</b>	Появление курсовых разниц	Умеренная
<b>Инфляционный риск</b>	При росте инфляции, опережающем темп роста цен на рынке недвижимости, – снижение выручки и чис-	Низкая

	той прибыли	
<b>Риск роста процентных ставок</b>	Существенный рост процентных ставок может привести к частичному отказу от использования заемных средств	Умеренная

#### 7.4. Правовые риски

Общество не осуществляет экспорт товаров, работ либо услуг. В связи с этим правовые риски, связанные с деятельностью Общества, описываются только для внутреннего рынка. В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и могут рассматриваться как общестрановые. Реализация указанных далее рисков находится вне контроля Общества.

Правовые риски, связанные с деятельностью Общества, в том числе риски, связанные с:

- изменением валютного регулирования:

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством в отношении валютного регулирования, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами.

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом как минимальные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются.

- изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении жилищного строительства в Российской Федерации, по мнению Общества, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. В частности, от обложения НДС освобождены услуги застройщика, оказываемые в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004, реализация жилых помещений, увеличен до двух миллионов рублей размер имущественного налогового вычета для граждан, приобретающих жилье (в соответствии с условиями ст. 220 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ).

Следует отметить, что Общество поставлено на учет в качестве крупнейшего налогоплательщика 02.05.2012 г. с кодом причины постановки на учет (КПП) 785050001. Общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней. Учетная политика Общества в налоговом учете утверждается Приказом Генерального директора Общества на каждый финансовый год в полном соответствии с требованиями действующего законодательства (основные положения учетной политики Общества на 2013 г. раскрыты в составе Ежеквартального отчёта за 1 квартал 2013 г.).

На отчетную дату Общество не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность Общества. Вместе с тем, необходимо отметить принятие федерального закона № 306-ФЗ от 02.11.2013 г., которым предусмотрена возможность применения повышенных ставок налога на прибыль организаций и налога на доходы физических лиц в отношении доходов по эмиссионным ценным бумагам, в том числе с обязательным централизованным хранением, в случае непредставления иностранным номинальным держателем, иностранным уполномоченным держателем или лицом, которому депозитарий открыл счет депо депозитарных программ обобщенной информации о лицах, осуществляющих права по эмиссионным ценным бумагам или о лицах, в чьих интересах доверительный управляющий осуществляет права по таким эмиссионным ценным бумагам.

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Общества как добросо-

вестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности Общества.

- изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Общество оценивает как несущественный риск влияния на деятельность Общества изменения правил таможенного контроля и пошлин.

- изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

На отчётную дату основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

С целью повышения качества выполняемых работ и завоевания новых рынков Обществом были получены две лицензии: на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, и на сооружение блоков атомных станций в части выполнения работ и предоставления услуг эксплуатирующей организации. При заинтересованности Общества в осуществлении деятельности, связанной с необходимостью наличия указанных лицензий, Общество прогнозирует вероятность продления сроков действия данных лицензий на высоком уровне. Изменение требований законодательства по лицензированию данных видов деятельности не окажет влияния на деятельность Общества.

- изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество:

В настоящее время Общество не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности. Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

- иные риски (риски, связанные с изменением административных процедур на всех стадиях осуществления строительства):

Общество положительно оценивает тенденции к снижению административных процедур в сфере строительства.

В соответствии с Указом Президента РФ от 07.05.2012 № 596 «О долгосрочной государственной экономической политике» Правительство Российской Федерации должно обеспечить до 1 января 2015 г. существенное сокращение сроков прохождения процедур субъектами предпринимательской деятельности и стоимости этих процедур, в том числе в таких сферах государственного регулирования, как строительство и подключение к сетям.

Распоряжением Правительства РФ от 29.07.2013 № 1336-р утвержден План мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства».

Реализация дорожной карты призвана улучшить предпринимательский климат в сфере градостроительной деятельности, в том числе упростить процессы осуществления строительства от стадии подготовки градостроительной документации до ввода объектов в эксплуатацию и регистрации прав собственности.

Целями "дорожной карты" являются:

- упрощение градостроительной подготовки земельных участков;
- совершенствование регуляторной среды;
- сокращение количества, совокупного времени и расходов на прохождение процедур, связанных с реализацией инвестиционно-строительных проектов.

В качестве контрольных показателей успешной реализации «дорожной карты» выбран рейтинг Doing Business, подготавливаемый Всемирным банком на ежегодной основе. Целевым ориентиром реализации «дорожной карты» избрано достижение Российской Федерацией 34 позиции этого рейтинга по показателю «Получение разрешения на строительство».

#### **7.5. Риски, связанные с деятельностью Общества**

Риски, свойственные исключительно Обществу или связанные с осуществляемой Обществом основной (финансово-хозяйственной деятельностью), в том числе риски, связанные с:

- текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на отчетную дату Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

- отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

По состоянию на отчетную дату основная хозяйственная деятельность Общества не подлежит лицензированию. С целью повышения качества выполняемых работ и завоевания новых рынков Обществом были получены две лицензии: на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, и на сооружение блоков атомных станций в части выполнения работ и предоставления услуг эксплуатирующей организации. При заинтересованности Общества в осуществлении деятельности, связанной с необходимостью наличия указанных лицензий, Общество прогнозирует вероятность получения (продления сроков действия) данных лицензий на высоком уровне. Изменение требований законодательства по лицензированию данных видов деятельности не окажет влияния на деятельность Общества.

- возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Общества:

Общая сумма обязательств Общества из предоставленного им обеспечения, а также сумма обязательств третьих лиц, по которым Общество предоставило обеспечение, незначительно и сами по себе, с учетом общего финансового положения Общества и третьих лиц, исполнение обязательств которых обеспечиваются предоставленным Обществом, в 2013 году не оказывали негативного влияния на положение Общества. Общий размер предоставленного Обществом обеспечения, в том числе по обязательствам третьих лиц, по состоянию на конец 2013 г. незначителен. Учитывая хозяйственно-экономическое состояние Общества и третьих лиц, по обязательствам которых предоставлено обеспечение, риск наступления негативных последствий для Общества в результате привлечения Общества к ответственности в пределах предоставленного обеспечения представляется незначительным.

В соответствии с п. 3 ст. 6 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в случае несостоятельности (банкротства) дочернего общества по вине основного общества последнее несет субсидиарную ответственность по его долгам. Несостоятельность (банкротство) дочернего общества считается происшедшей по вине основного общества только в случае, когда основное общество использовало указанные право и (или) возможность в целях совершения дочерним обществом действия, заведомо зная, что вследствие этого наступит несостоятельность (банкротство) дочернего общества. Общество не осуществляет и не планирует осуществлять действия, нацеленные на наступление несостоятельности (банкротства) дочерних обществ Общества. Общество является материнской компанией Группы «ЛенСпецСМУ», входящей в Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ». Каждая дочерняя компания Общества является элементом вертикально-интегрированного холдинга, имеющим функциональное значение. Общество расценивает риск возможной ответственности Общества по долгам дочерних обществ как минимальный.

- возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества:

Потребителями продукции Общества являются преимущественно физические лица, поэтому риск потери потребителей на оборот с которыми приходится не менее 10 процентов общей выручки, можно считать ничтожным.

## 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

В отчётном 2013 г. Общество не совершало сделок или групп взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату.

Уставом Общества не установлены иных случаев, при которых на совершаемые Обществом сделки распространяется порядок одобрения крупных сделок.

## 9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

1. В 2013 г. акционерное общество совершало сделки с заинтересованностью с организациями, являющимися аффилированными лицами Общества. Указанные сделки, в соответствии с п. 6 ст. 83 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ, были одобрены решениями Общего собрания акционеров акционерного общества в качестве сделок, в совершении которых имеется заинтересованность и которые могут быть совершены в будущем в процессе осуществления акционерным обществом своей обычной хозяйственной деятельности.

Сведения об указанных сделках приведены в следующей таблице:

№ п.п.	Наименование контрагента	Лицо, заинтересованное в совершении сделок с данным юридическим лицом	Совокупная цена договоров (руб.)	Общее количество договоров (шт.)	Иные сведения о совершённых сделках
1.	ЗАО «АКТИВ»	В совершении сделок с данным лицом заинтересованы лица, занимающие должности в органах управления акционерного общества	1 211 785 479,40	29	В отчётном периоде с указанным лицом были заключены сделки, направленные на обеспечение текущих хозяйственных потребностей акционерного общества
2.	ООО «Лен-СпецСМУ-Комфорт»	В совершении сделок с данным лицом заинтересованы лица, занимающие должности в органах управления акционерного общества	42 168 354,75	37	В отчётном периоде с указанным лицом были заключены сделки, направленные на обеспечение текущих хозяйственных потребностей акционерного общества
3.	ООО «Консьерж-1»	В совершении сделок с данным лицом заинтересованы лица, занимающие должности в органах управления акционерного общества	31 932 015,00	6	В отчётном периоде с указанным лицом были заключены сделки, направленные на обеспечение текущих хозяйственных потребностей акционерного общества
4.	ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	В совершении сделок с данным лицом заинтересованы лица, занимающие должности в органах управления акционерного общества	26 256 402 362,77	144	В отчётном периоде с указанным лицом были заключены сделки, направленные на обеспечение текущих хозяйственных потребностей акционерного общества
5.	ЗАО «СПб МФТЦ»	В совершении сделок с данным лицом заинтересованы лица, занимающие должности в органах управления акционерного общества	11 530 030,00	30	В отчётном периоде с указанным лицом были заключены сделки, направленные на обеспечение текущих хозяйственных потребностей акционерного общества
6.	ЗАО «Новатор»	В совершении сделок с данным лицом заинтересованы лица, занимающие должности	4 541 915 651,38	102	В отчётном периоде с указанным лицом были заключены сделки, направленные на обеспечение текущих



22.	ООО «УМ «Эталон»	В совершении сделок с данным лицом заинтересованы лица, занимающие должности в органах управления акционерного общества	70 000,00	1	В отчётном периоде с указанным лицом были заключены сделки, направленные на обеспечение текущих хозяйственных потребностей акционерного общества
23.	ООО «Эталон-Инвест»	В совершении сделок с данным лицом заинтересованы лица, занимающие должности в органах управления акционерного общества	130 000,00	2	В отчётном периоде с указанным лицом были заключены сделки, направленные на обеспечение текущих хозяйственных потребностей акционерного общества
24.	ООО «Сирэна»	В совершении сделок с данным лицом заинтересованы лица, занимающие должности в органах управления акционерного общества	5 377 092,00	8	В отчётном периоде с указанным лицом были заключены сделки, направленные на обеспечение текущих хозяйственных потребностей акционерного общества
			44 734 347 600,93	672	

2. В отчётном периоде акционерным обществом были совершены следующие сделки, в совершении которых имеется заинтересованность и сторонами которых являются физические лица, занимающие должности в органах управления акционерного общества, а также родственники указанных физических лиц:

№ п.п.	Сторона по сделке	Основание признания сделкой с заинтересованностью	Наименование сделки	Условия сделки	Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки
1.	Евдокимов Антон Викторович	Евдокимов А.В. является членом Совета директоров	Договор купли-продажи нежилого помещения	помещение № 76Н, по адресу: Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 12, корпус 1, литер А, за 97 600,00 рублей	Совет директоров
2	Евдокимов Антон Викторович	Евдокимов А.В. является членом Совета директоров	Договор купли-продажи нежилого помещения	помещение № 74Н по адресу: Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 12, корпус 1, литер А, за 56 000,00 рублей	Совет директоров

3. В отчётном периоде Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и одобренная решением внеочередного общего собрания акционеров Общества (дата собрания 18.12.2013, протокол № 48), дата совершения сделки: 21.12.2013.

Сведения о совершённой сделке:

Сторона: ЗАО «Управляющая компания «Эталон».

Предмет сделки: 100% уставного капитала ООО «Эталон-Вест», номинальной стоимостью 30 000 000,00 рублей.

Цена сделки: 30 000 000,00 рублей.

Лица, заинтересованные в совершении сделки: члены Совета директоров ЗАО ССМО «ЛенСпец-СМУ» Евдокимов А.В., Вязовский К.О., Заренков Д.В., Иванов М.И., Кашинский Д.Б.; акционер Общества, владеющий 20 и более процентами голосующих акций Общества: ЗАО «Управляющая компания «Эталон».

## **10. Состав Совета директоров акционерного общества**

В 2013 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров (дата собрания 08.04.2013) в Совет директоров Общества были избраны:

1. Вязовский Кирилл Олегович
2. Головачёв Павел Юрьевич
3. Евдокимов Антон Викторович
4. Заренков Дмитрий Вячеславович
5. Иванов Михаил Иванович
6. Кашинский Дмитрий Борисович
7. Щербина Геннадий Филиппович

Все указанные лица, за исключением Головачёва П.Ю., входили в состав Совета директоров, действовавшего до проведения Годового общего собрания акционеров по итогам 2012 г. До годового общего собрания акционеров по итогам 2012 г. в состав Совета директоров Общества входил Заренков В.А., полномочия которого в качестве члена Совета директоров Общества были прекращены по решению годового общего собрания акционеров Общества, состоявшегося 08.04.2013.

В 2013 г. члены Совета директоров не совершали сделок по приобретению и (или) отчуждению акций Общества.

Сведения о членах Совета директоров, в том числе об образовании и должностях, занимаемых членами Совета директоров:

**ФИО: Заренков Вячеслав Адамович**

Год рождения: **1951**

Образование:

1. **высшее профессиональное, Ленинградский инженерно-строительный институт, инженер-строитель;**
2. **высшее профессиональное, Санкт-Петербургский университет МВД России, юрист.**

***Доли участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций не имеет***

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ Общества

***Лицо указанных долей не имеет***

**ФИО: Евдокимов Антон Викторович**

Год рождения: **1963**

Образование:

- 1. высшее профессиональное, Ленинградский инженерно-строительный институт, инженер-механик;*
- 2. высшее профессиональное, Санкт-Петербургский Государственный университет, экономист;*
- 3. MBA (Strategy), Open University (UK), Business School.*

*Доли участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций не имеет*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ Общества

*Лицо указанных долей не имеет*

ФИО: *Вязовский Кирилл Олегович*

Год рождения: *1975*

Образование:

*высшее профессиональное, Санкт-Петербургский Государственный университет, юрист.*

*Доли участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций не имеет*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ Общества

*Лицо указанных долей не имеет*

ФИО: *Заренков Дмитрий Вячеславович*

*(председатель)*

Год рождения: *1973*

Образование:

*1. высшее профессиональное, Ленинградский институт авиационного приборостроения, инженер-исследователь;*

*2. высшее профессиональное, Санкт-Петербургский университет МВД России, юрист;*

*3. высшее профессиональное, Санкт-Петербургский Государственный архитектурно-строительный университет, инженер.*

*Доли участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций не имеет*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ Общества

*Лицо указанных долей не имеет*

ФИО: *Иванов Михаил Иванович*

Год рождения: *1948*

Образование:

*высшее профессиональное, Ленинградский Государственный университет им. Жданова, преподаватель.*

*Доли участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций не имеет*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ Общества

*Лицо указанных долей не имеет*

**ФИО: Щербина Геннадий Филиппович**

Год рождения: **1955**

Образование:

- 1. высшее профессиональное, Балашовское Высшее военно-авиационное училище летчиков, летчик-инженер;**
- 2. высшее профессиональное, Военно-морская академия им. А.А. Гречко, офицер с высшим военным образованием;**
- 3. высшее профессиональное, Аспирантура при Военно-морской академии им. А.А. Гречко – к.в.н.;**
- 4. высшее профессиональное, СПбГАСУ, профессиональная переподготовка по курсу «Промышленное и гражданское строительство»;**
- 5. Высшее профессиональное, СПбГАСУ, профессиональная переподготовка по курсу «Экономика и управление на предприятии строительства».**

*Доли участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций не имеет*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ Общества

*Лицо указанных долей не имеет*

**ФИО: Кашинский Дмитрий Борисович**

Год рождения: **1971**

Образование:

**высшее, Московский авиационный институт имени Серго Орджоникидзе.**

*Доли участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций не имеет*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ Общества

*Лицо указанных долей не имеет*

**ФИО: Головачев Павел Юрьевич**

Год рождения: **1971**

Образование:

**Высшее, Санкт-Петербургский Государственный университет экономики и финансов, экономист**

*Доли участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций не имеет*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ Общества

*Лицо указанных долей не имеет*

**11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества**

### **11.1. Сведения о единоличном исполнительном органе (Генеральном директоре) акционерного общества**

Генеральным директором Общества является: Щербина Геннадий Филиппович

Образование:

- 1. высшее профессиональное, Балашовское Высшее военно-авиационное училище летчиков, летчик-инженер.*
- 2. высшее профессиональное, Военно-морская академия им. А.А. Гречко, офицер с высшим военным образованием.*
- 3. высшее профессиональное, Аспирантура при Военно-морской академии им. А.А. Гречко, к.в.н.*
- 4. высшее профессиональное, СПбГАСУ, профессиональная переподготовка по курсу «Промышленное и гражданское строительство»;*
- 5. Высшее профессиональное, СПбГАСУ, профессиональная переподготовка по курсу «Экономика и управление на предприятии строительства».*

*Доли участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций не имеет*

Количество акций Общества каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам Общества: *Общество не выпускало опционов*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ Общества

*Лицо указанных долей не имеет*

Сведения о совершении лицом, занимающим должность Генерального директора Общества в 2013 г. сделок по приобретению и (или) отчуждению акций Общества: *Лицо указанных сделок не совершало*

### **11.2. Сведения о коллегиальном исполнительном органе (Дирекции) акционерного общества**

*Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен*

**12. Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) акционерного общества и членов совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества выплаченного в течение отчетного года;**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2013 (т.р.)</b>
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Заработная плата	37 397.2
Премии	21 107.6
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	0
Иные виды вознаграждений	1 793.5
<b>ИТОГО</b>	<b>60 298.3</b>

*Критериями определения вознаграждения лиц, входящих в органы управления акционерного общества, являются успешность деятельности этих лиц на занимаемых должностях, сте-*

*пень ответственности руководителей в условиях быстрого развития и увеличения масштабов деятельности акционерного общества, а также уровень оплаты труда и инфляционная составляющая за предыдущие периоды.*

### 13. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
<b>Общее собрание акционеров</b>			
1	Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров не менее чем за 30 дней до даты его проведения независимо от вопросов, включенных в его повестку дня, если законодательством не предусмотрен больший срок	Частично	При проведении в отчётном году годового и внеочередного общих собраний акционеров на основании решений Совета директоров уведомления должны были быть направлены не позднее, чем за 31 и 26 дней до даты собрания соответственно
2	Наличие у акционеров возможности ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Частично	Доступ к спискам лиц, имеющих право на участие в собрании акционеров предоставляется в установленном законодательством порядке
3	Наличие у акционеров возможности ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи, в том числе посредством сети Интернет	Не соблюдается	Вся необходимая информация предоставляется акционерам одновременно с уведомлением о проведении собрания акционеров
4	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, – достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав	Соблюдается	
5	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном присутствии на общем собрании акционеров генерального директора	Не соблюдается	Генеральный директор Общества исполнял обязан-

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
	рального директора, членов правления, членов совета директоров, членов ревизионной комиссии и аудитора акционерного общества		ности секретаря всех проводимых в отчётном году собраний акционеров. Данное правило в Уставе или внутренних документах не закреплено
6	Обязательное присутствие кандидатов при рассмотрении на общем собрании акционеров вопросов об избрании членов совета директоров, генерального директора, членов правления, членов ревизионной комиссии, а также вопроса об утверждении аудитора акционерного общества	Не соблюдается	На проводимых в отчётном году собраниях акционеров присутствовали все члены Совета директоров
7	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры регистрации участников общего собрания акционеров	Не соблюдается	В обществе отсутствует внутренний документ, регламентирующий порядок проведения общего собрания акционеров
<b>Совет директоров</b>			
8	Наличие в уставе акционерного общества полномочия совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Не соблюдается	Уставом не предусмотрено
9	Наличие утвержденной советом директоров процедуры управления рисками в акционерном обществе	Соблюдается	Советом директоров Общества утверждён внутренний документ, предусматривающий осуществление процедур управления рисками
10	Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров принять решение о приостановлении полномочий генерального директора, назначаемого общим собранием акционеров	Не соблюдается	Учитывая тесное участие акционеров в деятельности компании наличие у Совета директоров данного полномочия нецелесообразно.
11	Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров устанавливать требования к квалификации и размеру вознаграждения генерального директора, членов правления, руководителей основных структурных подразделений акционерного общества	Не соблюдается	В уставе отсутствует право совета директоров устанавливать указанные требования

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
12	Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров утверждать условия договоров с генеральным директором и членами правления	Не соблюдается	В уставе отсутствует право Совета директоров утверждать условия указанных договоров
13	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования о том, что при утверждении условий договоров с генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) и членами правления голоса членов совета директоров, являющихся генеральным директором и членами правления, при подсчете голосов не учитываются	Не соблюдается	В уставе и внутренних документах отсутствует право Совета директоров утверждать условия договора с генеральным директором Общества
14	Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения	Не соблюдается	Один член Совета директоров соответствует требованиям к независимому директору
15	Отсутствие в составе совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
16	Отсутствие в составе совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
17	Наличие в уставе акционерного общества требования об избрании совета директоров кумулятивным голосованием	Соблюдается	
18	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов совета директоров воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта – обязанности раскрывать совету директоров информацию об этом конфликте	Не соблюдается	В обществе отсутствует внутренний документ, закрепляющий права и обязанности членов Совета директоров. По мнению Общества, отсутствие такого документа при наличии требования п. 1 ст. 71 федерального

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
			закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26.12.1995, не влечёт рисков для Общества.
19	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов совета директоров письменно уведомлять совет директоров о намерении совершить сделки с ценными бумагами акционерного общества, членами совета директоров которого они являются, или его дочерних (зависимых) обществ, а также раскрывать информацию о совершенных ими сделках с такими ценными бумагами	Соблюдается частично	Законодательство о противодействии незаконному использованию инсайдерской информации предусматривает обязанность членов Совета директоров уведомлять Общество обо всех операциях с финансовыми инструментами Общества.
20	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о проведении заседаний совета директоров не реже одного раза в шесть недель	Не соблюдается	Введение искусственной периодичности проведения заседаний, не связанной с потребностями компании, нецелесообразно
21	Проведение заседаний совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель	Не соблюдается	Совет директоров проводит заседания по мере возникновения необходимости принятия решений по вопросам его компетенции
22	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний совета директоров	Не соблюдается	Соответствующий внутренний документ отсутствует
23	Наличие во внутренних документах акционерного общества положения о необходимости одобрения советом директоров сделок акционерного общества на сумму 10 и более процентов стоимости активов общества, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности	Не соблюдается	Устав закрепляет необходимость одобрения крупных сделок
24	Наличие во внутренних документах акционерного общества права членов совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуще-	Не соблюдается	Право членов Совета директоров на получение от исполнительных органов и руководи-

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
	ствления своих функций, а также ответственности за непредоставление такой информации		телей основных структурных подразделений акционерного общества информации во внутренних документах не предусмотрено.
25	Наличие комитета совета директоров по стратегическому планированию или возложение функций указанного комитета на другой комитет (кроме комитета по аудиту и комитета по кадрам и вознаграждениям)	Не соблюдается	Комитет совета директоров по стратегическому планированию не создан
26	Наличие комитета совета директоров (комитета по аудиту), который рекомендует совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и ревизионной комиссией акционерного общества	Соблюдается	
27	Наличие в составе комитета по аудиту только независимых и неисполнительных директоров	Соблюдается	
28	Осуществление руководства комитетом по аудиту независимым директором	Соблюдается	
29	Наличие во внутренних документах акционерного общества права доступа всех членов комитета по аудиту к любым документам и информации акционерного общества при условии неразглашения ими конфиденциальной информации	Соблюдается	
30	Создание комитета совета директоров (комитета по кадрам и вознаграждениям), функцией которого является определение критериев подбора кандидатов в члены совета директоров и выработка политики акционерного общества в области вознаграждения	Не соблюдается	Комитет по кадрам не сформирован
31	Осуществление руководства комитетом по кадрам и вознаграждениям независимым директором	Не соблюдается	Комитет по кадрам не сформирован
32	Отсутствие в составе комитета по кадрам и вознаграждениям должностных лиц акционерного общества	Не соблюдается	Комитет по кадрам не сформирован
33	Создание комитета совета директоров по рискам или возложение функций указанного комитета на другой комитет (кроме комитета по аудиту и комитета по кадрам и вознаграждениям)	Не соблюдается	Комитет не сформирован
34	Создание комитета совета директоров по урегулированию корпоративных конфликтов или возложение функций указанного комитета на другой комитет (кроме комитета по аудиту и комитета по кадрам и вознаграждениям)	Не соблюдается	Комитет не сформирован
35	Отсутствие в составе комитета по урегулированию корпоративных конфликтов должностных лиц акционерного общества	Не соблюдается	Комитет не сформирован

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
36	Осуществление руководства комитетом по урегулированию корпоративных конфликтов независимым директором	Не соблюдается	Комитет не сформирован
37	Наличие утвержденных советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматривающих порядок формирования и работы комитетов совета директоров	Соблюдается	
38	Наличие в уставе акционерного общества порядка определения кворума совета директоров, позволяющего обеспечивать обязательное участие независимых директоров в заседаниях совета директоров	Не соблюдается	Во всех заседаниях Совета директоров, проведенных в отчетном году, принимали участие все члены Совета директоров (кворум составил 100 %)
<b>Исполнительные органы</b>			
39	Наличие коллегиального исполнительного органа (правления) акционерного общества	Не соблюдается	Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом
40	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества положения о необходимости одобрения правлением сделок с недвижимостью, получения акционерным обществом кредитов, если указанные сделки не относятся к крупным сделкам и их совершение не относится к обычной хозяйственной деятельности акционерного общества	Не соблюдается	Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом
41	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Внутренними документами предусмотрено согласования всех операций
42	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
43	Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг. Если функции единоличного исполнительного органа выполняются управляющей организацией или	Соблюдается	

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
	управляющим – соответствие генерального директора и членов правления управляющей организации либо управляющего требованиям, предъявляемым к генеральному директору и членам правления акционерного общества		
44	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества запрета управляющей организации (управляющему) осуществлять аналогичные функции в конкурирующем обществе, а также находиться в каких-либо иных имущественных отношениях с акционерным обществом, помимо оказания услуг управляющей организации (управляющего)	Не соблюдается	Указанный запрет уставом Общества не предусмотрен. Полномочия единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации (управляющему) не переданы
45	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта – обязанности информировать об этом совет директоров	Не соблюдается	По мнению Общества, отсутствие такого документа при наличии требования п. 1 ст. 71 федерального закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26.12.1995, не влечёт рисков для Общества.
46	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества критериев отбора управляющей организации (управляющего)	Не соблюдается	Критерии отбора управляющей организации (управляющего) уставом или внутренними документами не предусмотрены. Функции единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации не передавались
47	Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе совету директоров	Не соблюдается	В соответствии со сложившейся практикой корпоративного управления Генеральный директор предоставляет членам Совета директоров информацию по их

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
			запросам.
48	Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) и членами правления, ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	Соблюдается	
<b>Секретарь общества</b>			
49	Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества	Не соблюдается	Сложившаяся в Обществе практика корпоративного поведения не требует введения должности корпоративного секретаря
50	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) секретаря общества и обязанностей секретаря общества	Не соблюдается	Корпоративный секретарь в Обществе отсутствует
51	Наличие в уставе акционерного общества требований к кандидатуре секретаря общества	Не соблюдается	Корпоративный секретарь в Обществе отсутствует
<b>Существенные корпоративные действия</b>			
52	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об одобрении крупной сделки до ее совершения	Соблюдается	
53	Обязательное привлечение независимого оценщика для оценки рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки	Соблюдается	
54	Наличие в уставе акционерного общества запрета на принятие при приобретении крупных пакетов акций акционерного общества (поглощении) каких-либо действий, направленных на защиту интересов исполнительных органов (членов этих органов) и членов совета директоров акционерного общества, а также ухудшающих положение акционеров по сравнению с существующим (в частности, запрета на принятие советом директоров до окончания предполагаемого срока приобретения акций решения о выпуске дополнительных акций, о выпуске ценных бумаг, конвертируемых в акции, или ценных бумаг, предоставляющих право приобретения акций общества, даже если право принятия такого решения предоставлено ему уставом)	Не соблюдается	Данные требования Уставом не предусмотрены. В то же время п. 1 ст. 71 федерального закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26.12.1995 предусматривает обязанность членом органов управления Общества действовать в интересах Общества.
55	Наличие в уставе акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для оценки текущей рыночной стоимости	Не соблюдается	Положения действующего законодательства (в ча-

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
	акций и возможных изменений их рыночной стоимости в результате поглощения		стности гл. XI.1 федерального закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26.12.1995) требует оценки акций Общества независимым оценщиком
56	Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие им обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении	Соблюдается	Устав Общества не содержит таких условий.
57	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для определения соотношения конвертации акций при реорганизации	Не соблюдается	Устав Общества не содержит такого требования
<b>Раскрытие информации</b>			
58	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике)	Не соблюдается	Соответствующий документ утверждён Генеральным директором
59	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о целях размещения акций, о лицах, которые собираются приобрести размещаемые акции, в том числе крупный пакет акций, а также о том, будут ли высшие должностные лица акционерного общества участвовать в приобретении размещаемых акций общества	Не соблюдается	Соответствующий внутренний документ отсутствует. Однако положения действующего законодательства о раскрытии информации предусматривает обязательное раскрытие большей части указанной информации
60	Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров	Соблюдается частично	Правила об объёме информации, предоставляемой акционерам при проведении собрания акционеров, содержатся в уставе Общества
61	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	Соблюдается	

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
62	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние	Соблюдается частично	Действующее законодательство о раскрытии информации предусматривает необходимость раскрытия информации об одобрении и (или) совершении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.
63	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества	Соблюдается	В Обществе действует утверждённое Положение об инсайдерах, предусматривающее порядок раскрытия информации, которая может оказать влияние на стоимость ценных бумаг Общества
64	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества	Соблюдается	В Обществе действует утверждённое Положение об инсайдерах, предусматривающее порядок использования инсайдерской информации
<b>Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью</b>			
65	Наличие утвержденных советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества	Соблюдается	
66	Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	Соблюдается	
67	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества советом директоров	Соблюдается	

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
68	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
69	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
70	Наличие во внутренних документах акционерного общества срока представления в контрольно-ревизионную службу документов и материалов для оценки проведенной финансово-хозяйственной операции, а также ответственности должностных лиц и работников акционерного общества за их непредставление в указанный срок	Соблюдается	Ответственность работников Общества за нарушение требований и положений внутренних документов (локальных нормативных актов), а также правомерных распоряжений и требований органов Общества предусмотрена правилами внутреннего трудового распорядка
71	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия – совету директоров акционерного общества	Соблюдается	
72	Наличие в уставе акционерного общества требования о предварительной оценке контрольно-ревизионной службой целесообразности совершения операций, не предусмотренных финансово-хозяйственным планом акционерного общества (нестандартных операций)	Не соблюдается	Согласование нестандартных операций Советом директоров в Уставе Общества не предусмотрено
73	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка согласования нестандартной операции с советом директоров	Не соблюдается	Согласование нестандартных операций Советом директоров в Уставе Общества не предусмотрено

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1	2	3	4
74	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества ревизионной комиссией	Соблюдается	
75	Осуществление комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров	Соблюдается	
<b>Дивиденды</b>			
76	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа, которым руководствуется совет директоров при принятии рекомендаций о размере дивидендов (Положения о дивидендной политике)	Не соблюдается	В Обществе отсутствует Положение о дивидендной политике
77	Наличие в Положении о дивидендной политике порядка определения минимальной доли чистой прибыли акционерного общества, направляемой на выплату дивидендов, и условий, при которых не выплачиваются или не полностью выплачиваются дивиденды по привилегированным акциям, размер дивидендов по которым определен в уставе акционерного общества	Не соблюдается	В Обществе отсутствует Положение о дивидендной политике
78	Опубликование сведений о дивидендной политике акционерного общества и вносимых в нее изменениях в периодическом издании, предусмотренном уставом акционерного общества для опубликования сообщений о проведении общих собраний акционеров, а также размещение указанных сведений на веб-сайте акционерного общества в сети Интернет	Не соблюдается	В Обществе отсутствует специальный документ, используемый при принятии решения о выплате дивидендов.

#### 14. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году.

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб.
Атомная энергия			
Тепловая энергия	43 127	Гкал	77 902
Электрическая энергия	19 348,76	тыс.кВт	77 395
Электромагнитная энергия			
Нефть			
Бензин автомобильный	26 155,5	литр	847,6 (с НДС 18%)
Топливо дизельное	4 312,5	литр	6,6 (с НДС 18%)
Мазут топочный			
Газ естественный (природный)			
Уголь			

<b>Горючие сланцы</b>			
<b>Торф</b>			
<b>Другое:</b>			
-			

### **15. Иные сведения**

Иные сведения, предусмотренные Уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества, отсутствуют.