

**Предварительно утвержден**  
Советом директоров  
ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК»  
Протокол от 05 апреля 2012 года

**Утвержден**  
Общим собранием акционеров  
ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК»  
Протокол от 10 мая 2012 года

## Годовой отчет Открытого акционерного общества «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» за 2011 год

### 1. Отчет единоличного исполнительного органа общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

#### 1.1.

**Полное фирменное наименование:** Открытое акционерное общество «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК»

**Место нахождения и почтовый адрес:** 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17

**Номер свидетельства о государственной регистрации эмитента:** серия 50 № 005548059

**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):** 1035005510913

**Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц:** 26.02.2003

**Идентификационный номер налогоплательщика:** 5029068120

**Контактный телефон:** +7 495 7415820

**Факс:** +7 495 7415820

**Адрес электронной почты:** <http://www.mosoblkapstroy.ru/>

**Размер уставного капитала эмитента:** 30 000 000 (Сто тысяч) рублей

**Общее количество акций:** 30 000 штук акций обыкновенных именных бездокументарных;

**Номинальная стоимость:** 1000 рублей каждая.

С момента создания Общества размер его уставного капитала не менялся; ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» не регистрировал новых выпусков ценных бумаг и не осуществлял размещение дополнительных акций.

**Количество акционеров, внесенных в список акционеров, имеющих право на участие в годовом общем собрании:** 2

Категория акционеров	Доля в уставном капитале, %
Иностранные акционеры	нет
Российские акционеры	100,00
Из них:	
- Юридические лица	нет
- Физические лица	100,00

**Доля государства в уставном капитале общества и специальное право («золотая акция») на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом** доля уставного капитала эмитента, находящаяся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности и специальное право на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом ("золотая акция") отсутствует.

**Информация об аудиторе общества:**

**Полное фирменное наименование:** Закрытое акционерное общество Аудиторская фирма «ТЭСС»

**Юридический адрес:** 119602, г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 4, кор. 2.

**Свидетельство о регистрации** 32 № 524653 от 06.11.92 г.

**ОГРН** 1027739172306

Сертификат Саморегулируемой Организации Аудиторов «Гильдия аудиторов Региональных Институтов Профессиональных бухгалтеров» серия ГА № 010627 от 19 января 2010года. Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11001005992.

## 1.2. Положение Общества в отрасли. Итоги развития Общества за отчетный период.

ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» — состоявшаяся строительная компания, опытная и проверенная временем. За весь период деятельности компании, в котором, безусловно, были и не простые моменты, компания продемонстрировала свою стабильность и безусловную устойчивость в решении острых, а порой даже критических вопросов, а также показала высокий потенциал своего развития.

По Договору на выполнение функций Заказчика ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» выполняет проектирование и организацию строительства в г. Балашиха Московской области, а также осуществляет функции Застройщика в г. Балашиха Московской области и в п. Лесной Пушкинского района Московской области.

В последнее время наметился устойчивый спрос на подмосковную недвижимость. Этому в немалой степени способствуют лучшая по сравнению со столичной экология, близость к природе, отсутствие шума и суеты, сложившаяся собственная инфраструктура, более низкие цены на жилье.

К приобретению недвижимости в городах ближнего и среднего Подмосковья особый интерес сегодня проявляют не только молодые семьи — представители экономически активного среднего класса. Для них это реальная возможность отделиться от старшего поколения и начать жить самостоятельно. Особенно привлекательно для них в данном случае появление возможности заниматься различными видами спорта и активным отдыхом.

Не меньший интерес к данному жилью проявляют люди пожилого возраста, кому просто жизненно необходимо жить в экологически чистом месте, что особенно важно при сердечных заболеваниях и гипертонии, при этом пользуясь отличным медицинским обслуживанием без привычных “московских” очередей.

Город Балашиха - крупнейший населенный пункт, расположенный в восточной части Московской области, с населением около 215 тыс. человек. Квартиры в Балашихе от застройщика предлагают ряд серьезных строительных организаций. Основные застройщики Балашихи: ГК Мортон, ТЕКТА Group, Granelle Group, ОАО Севморшельфнефтегаз и ОАО МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК».

Квартиры от застройщика в Балашихе это несомненно выгодное вложение средств и возможность поселиться в относительно недорогом, но очень удобном районе Подмосковья.

Ну и традиционно, покупку жилья в поселке Лесном рассматривают для себя частные инвесторы. Только за последний год стоимость новостроек в Пушкинском районе поднялась на 20% и продолжает дорожать. В настоящее время Ярославское шоссе считается одним из наиболее динамично развивающихся направлений и стоимость новостроек и вторичного жилья постоянно увеличивается.

Строительная отрасль развивается в рамках общих тенденций развития производства страны. В 2012 году происходило дальнейшее наращивание темпов производства в строительной отрасли.

Результаты деятельности ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» в отчетном году положительны и соответствуют тенденциям развития строительной отрасли Российской Федерации.

В 2011 году органами управления ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» продолжалась работа, направленная на дальнейшую стабилизацию работы Общества, решение вопросов его развития и обеспечения прибыльной работы.

### 1.3. Приоритетные направления деятельности Общества.

Основным видом деятельности ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» в 2011 году являлось выполнение общестроительных работ по возведению зданий. Общество выступало застройщиком по строительству жилых домов, в роли заказчика, осуществляло торгово-закупочные операции, связанные с комплектацией объектов строительства.

### 1.4. Перспективы развития Общества.

Перспективы развития ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» связаны с продолжением работы по развитию Общества и его производственного потенциала, по недопущению ухудшения позиций Общества на рынке.

Основной задачей органов управления Общества в 2012 году будет по-прежнему являться обеспечение эффективности производства.

Работа будет направлена на успешное выполнение намеченной программы работ по реализации инвестиционного проекта по строительству 25-этажного жилого дома в г. Балашиха, мкр. №19, в п. Лесной Пушкинского района Московской области мкр. Центральный многоэтажных жилых домов корпус 11, корпус 12 и корпус 15, дальнейшее развитие производства, обеспечение достойного уровня оплаты работников и организацию прибыльной работы Общества.

### 1.5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Деятельность ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК», как и любого иного российского предприятия, связана с различного рода рисками - отраслевыми, страновыми, региональными, финансовыми, правовыми и т.д.

**Отраслевые риски** - это риски, вытекающие из специфики соответствующей отрасли. Строительной отрасли свойственны риски, связанные с инвестиционно-строительной деятельностью, с реализацией строительной продукции и т.д. Соблюдающаяся в последние годы тенденция роста цен на продукцию естественных монополий (энергонасосители, горючесмазочные материалы, коммунальные услуги), а также на строительные материалы и на строительную технику, или сохранение их на достаточно высоком уровне, оказывает существенное влияние на стоимость строительной продукции, а также на покупательскую способность её потребителей. Удорожание стоимости продукции автоматически влечет снижение спроса на строительную продукцию и снижение эффективности производства.

**Страновые и региональные риски** - это риски, связанные с политической и экономической ситуацией соответственно в стране и в регионе, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет свою основную деятельность.

ОАО "МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК" зарегистрировано в г. Москве и осуществляет свою основную деятельность в Российской Федерации на территории Московской области. По характеру инвестиционного климата Российская Федерация и Московская область относятся к числу государств и регионов с незначительным риском. Риски народных волнений, забастовок, военных конфликтов, введения чрезвычайного положения в регионе деятельности Общества очень малы; социально-политическая ситуация в регионе не способствует возникновению ярко выраженных межнациональных конфликтов и проявлению религиозного экстремизма; географические и политические особенности Московской области не вызывают опасений.

**Финансовые риски.** ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» в ходе осуществления производственной деятельности привлекает как собственные, так и заемные средства. Его деятельность подвержена рискам, связанным с изменением процентных ставок по заёмным

средствам и темпов инфляции.

Жесткие условия банковского кредитования, достаточно высокие процентные ставки за пользование кредитами не могут не оказывать негативного влияния на деятельность Общества. В случае ухудшения условий финансово-экономического характера, повышения процентных ставок по потребительским кредитам может произойти снижение платежеспособности покупателей и, как следствие, падение спроса на продукцию Общества, и ухудшение его финансово-экономического положения. Повышение процентных ставок по привлекаемым Обществом, а также поставщиками Общества, кредитам, может повлечь рост стоимости конечной продукции Общества и снижение показателей по объему выручки и показателей прибыльности. В то же время, уровень инфляции не является для Общества критическим.

**Правовые риски** - это риски, связанные с изменением законодательных норм. Изменение налогового законодательства, правил таможенного контроля и пошлин, требований по лицензированию основной деятельности и лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью хозяйствующих субъектов, оказывают влияние на деятельность Общества в той же мере, что и на других участников строительного рынка, и в настоящее время не оказывает негативного влияния. Деятельность Общества построена на принципах добросовестности и открытости. В целях сокращения рисков, связанных с изменением законодательства, Общество анализирует проекты законодательных актов, способных оказать влияние на его деятельность.

В случае возникновения одного или нескольких из вышеперечисленных факторов риска органы управления Общества, в рамках действующего законодательства, предпримут максимально возможные меры по минимизации их негативных последствий. Однако, гарантировать, что предпринимаемые меры позволят полностью исключить указанные факторы риска невозможно, поскольку эти факторы находятся вне контроля Общества.

## **2. Отчет совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности**

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества в пределах своей компетенции, определенной законодательством, Уставом и Положением о Совете директоров ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК».

В своей деятельности Совет директоров руководствуется интересами акционерного общества и акционеров, принципами недопущения ограничения прав акционеров, обеспечения баланса интересов различных групп акционеров с целью принятия объективных решений в интересах всех акционеров Общества, принятия решений на основании достоверной информации о деятельности Общества.

Деятельность Совета директоров является прозрачной для акционеров, поскольку акционеры имеют право на ознакомление с протоколами заседаний Совета директоров в порядке, определенном нормами ФЗ «Об акционерных обществах».

В отчетном году деятельность Совета директоров Общества была направлена на обеспечение стабильности работы акционерного общества, решение вопросов его развития и обеспечения прибыльной работы.

Совет директоров оценивает итоги развития Общества по приоритетному направлению его деятельности в отчетном году в целом как успешное. В течение этого периода деятельность ОАО "МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК" являлась эффективной.

При осуществлении своих прав и исполнении обязанностей члены Совета директоров действовали в интересах Общества, добросовестно и разумно, принимали активное участие в его заседаниях, которые проходили при явке 100%.

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

Дивиденды по обыкновенным именованным акциям эмитента за 2011 г. – не объявлялись и не выплачивались

#### **4. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году крупных сделок, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок**

1. Одобрение крупной сделки по пролонгации кредитного договора с ЗАО КБ «Златкомбанк»

- сумма задолженности – 40 000 000 руб.

- срок пролонгации – 23.03.2012г.

- орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров

2. Одобрение крупной сделки по предоставлению поручительства ООО «ЕвроСтрой» для заключения договора кредитования юридического лица между ООО «ЕвроСтрой» и Филиалом АКБ «СЛАВИЯ» (ЗАО) в г. Люберцы

- размер 120 000 000 руб.

- на срок 3 года

- цель: пополнение оборотных средств

- орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров

3. Одобрение крупной сделки по продаже принадлежащей ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» доли в уставном капитале ООО «РосИнтерПродукт»

- в размере 27% номинальной стоимостью 9 000 000 руб.

- орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров

#### **5. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имелась заинтересованность**

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность Обществом не совершались.

#### **6. Совет директоров (Наблюдательный совет) акционерного общества**

6.1.1 Количественный состав Совета директоров Общества определен Уставом и состоит из 5 человек.

На 31.12.2011г. членами Совета директоров Общества являлись лица, избранные внеочередным общим собранием акционеров 10.12.2010 г. Это:

1. Александрова Екатерина Дмитриевна; директор Управления по проектированию и капитальному строительству ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК», акциями ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» в отчетном году не владела.

2. Радзиевский Владимир Анатольевич – год рождения - 1943; акциями ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» в отчетном году не владел.

3. Митенев Владимир Анатольевич, дата рождения - 1968; акциями ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» в отчетном году не владел.

4. Дегтярев Сергей Николаевич, год рождения - 1952; акциями ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» в отчетном году не владел.

5. Уразбахтин Марат Раисович, год рождения - 1962; генеральный директор ОАО «Севморшельфнефтегаз», генеральный директор ООО «Агроспецпроект», ЗАО «Софринский домостроительный комбинат» до 18.10.2011г., генеральный директор ООО «РосИнтерПродукт» до 18.10.2011г.; акциями ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» в отчетном году не владел.

Все члены Совета директоров имеют высшее образование.

6.1.2. Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, совершенные членом совета директоров (Наблюдательного совета) в отчетном году: сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, совершенных членом совета директоров в 2011 году не было.

#### **7. Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа акционерного общества**

7.1.1. Александров Олег Юрьевич – год рождения - 1965; генеральный директор ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» с 2003 года, генеральный директор ООО «Сириус», генеральный директор ООО фирма «Карбомед», генеральный директор ООО «Софринский завод строительных материалов», генеральный директор ООО «ПолиГрупп», генеральный директор ООО «Оптсервис», акциями ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» в отчетном году не владел.

7.1.2. Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, совершенные единоличным исполнительным органом в отчетном году:

сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, совершенных единоличным исполнительным органом в 2011 году не было.

#### **8. Коллегиальный исполнительный орган акционерного общества**

Коллегиальный исполнительный орган учредительными документами Общества не предусмотрен.

#### **9. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лиц, занимающих должности в органах управления общества, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года**

Федеральным законом «Об акционерных обществах» установлено, что членам Совета директоров по решению общего собрания акционеров в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и/или компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими своих функций. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

Оплата труда генерального директора ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» осуществлялась в соответствии с трудовым контрактом. За основу при формировании заработной платы генерального директора принят фиксированный должностной оклад.

**10. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении**

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления (в тыс. руб.)
1	2	3	4

**11. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения**

Обществом не утвержден Кодекс корпоративного поведения или иной аналогичный документ, однако ОАО «МОСОБЛКАПСТРОЙ-СК» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете, подтверждаю  
Ревизионная комиссия

\_\_\_\_\_ Трифонова Лариса Владимировна

\_\_\_\_\_ Ярочкина Елена Анатольевна

\_\_\_\_\_ Гонтюрева Нина Викторовна

Генеральный директор  
Главный бухгалтер

О.Ю. Александров  
О.Ю. Александров