



Приложение №2
к протоколу заседания
Совета директоров № 2/11 от 28.04.2011

УТВЕРЖДЕН

Минц И.Г.
Председатель Совета директоров

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА»
за 2010 год

1. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (далее по тексту - Общество) является экспертно-аналитической организацией, фактически первой начавшей разработку методологических основ реформирования ЖКХ со времени своего создания в 1989 году. Общество существует более 20 лет, разрабатывает региональные программы реформирования и модернизации ЖКХ, участвует в подготовке федеральных нормативных и методических документов в области ЖКХ. В настоящее время в этом секторе научно-методической и консалтинговой деятельности работает более 200 организаций федерального и регионального уровней. Большая их часть специализируется на аудиторской деятельности и экспертизе тарифов, разработке различных достаточно узких направлений (расчеты с населением, биллинг, автоматизация, инженеринговые исследования и энергоаудит). То есть они не могут рассматриваться в качестве прямых конкурентов Общества, которое остается одной из ведущих организаций в области методического обеспечения реформы ЖКХ и разработки комплексных программ развития.

Рентабельность научно-исследовательской и хозяйственной деятельности Общества на протяжении всего существования редко опускалась ниже 10%, Общество стабильно на протяжении десятилетий показывало валовую годовую прибыль.

Основными заказчиками работ Общества являются региональные органы власти (более 50 регионов) и крупные города, формирующие программы комплексного развития коммунальной инфраструктуры территорий, Фонд инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга (ФИСП), финансирующий работы за счет займа Мирового банка на развитие ЖКХ, РОССТАТ, коммунальные организации, разрабатывающие производственные и инвестиционные программы, а также частные инвесторы, предполагающие реализацию инвестиционных проектов в коммунальной сфере и сфере информационных технологий.

Общество аккредитовано на проведение экспертизы тарифов на коммунальные услуги, разработку ТЭО производственных и инвестиционных программ, проектов развития, расчет тарифов, нормативов потребления коммунальных услуг.

Общество является участником саморегулируемой организации энергоаудиторов.



Общество сотрудничает с Центром Государственно-частного партнерства Внешэкономбанка по взаимодействию при подготовке и организации кредитования инвестиционных программ и проектов в ЖКХ регионов и муниципальных образований.

Достаточно высокий авторитет Общества и его сотрудников в отрасли подтверждается частыми обращениями со стороны СМИ для комментария и оценки различных фактов и событий в отрасли, привлечением сотрудников для участия в публичных мероприятиях отрасли – ежегодном Форуме, тематических конференциях. Генеральный директор Общества Савельева О.И. является членом Экспертного совета при Министерстве регионального развития РФ.

Основной печатный орган отрасли – журнал «Коммунальный комплекс России», издающийся под эгидой РСПП систематически публикует материалы подготовленные сотрудниками Общества. Журнал «ЖКХ» с мая 2011 г. планирует серию публикаций статей Савельевой О.И. по тематике «Малый бизнес в ЖКХ».

Все вышесказанное позволяет рассчитывать акционерам Общества на устойчивость заказов по основной деятельности, что и определит рентабельность работы Общества, возможность сохранения квалифицированного коллектива специалистов.

2. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Общество за свою деятельность являлось разработчиком таких нормативных документов, имеющих федеральное значение, как:

- действующие до недавнего времени Федеральная целевая программа «Жилище», Правила предоставления коммунальных услуг, Методика по определению нормативов потребления коммунальных услуг, Методические рекомендации по формированию тарифов в теплоснабжении, в водоснабжении и водоотведении, Методические рекомендации по расчету платы за найм и отчисления на капитальный ремонт жилых помещений, Положение о формировании договорных отношений в ЖКХ;

- действующие в настоящее время ГОСТ Р «Жилищно-коммунальные услуги», Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства, Методические указания по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги (2010 г.).

Основной специализацией Общества в последние годы стали программы комплексного развития коммунальной инфраструктуры территорий, региональные и муниципальные программы модернизации ЖКХ, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса.

За прошедший 2010 год сохранились и усилились позиции Общества в совершенствовании финансирования и ценообразования. На сегодняшний день Общество занимает лидирующее положение в этой сфере. Работы такой направленности сейчас в обязательном порядке входят в состав программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований и программ ЖКХ субъектов Российской Федерации. Их спектр существенно расширился по сравнению с выполнявшимися ранее экспертизами затрат и тарифов.

Важнейшим аспектом прогноза развития является оценка доступности коммунальных услуг для потребителей, где Обществом разработано достаточно оригинальное методическое обеспечение, которое используется в работах. Выполняется и прогноз социально-экономического развития территории. В Обществе наработан достаточный



опыт экономико-математического моделирования и расчета целевых критериев развития ЖКХ региона или муниципального образования в зависимости от комплекса объективных условий.

Общество имеет богатый опыт и наработанный инструментарий системного анализа и определения перспектив развития в таких сферах, как ремонт и обслуживание жилищного фонда, водопроводно-канализационное и теплоэнергетическое хозяйства, сфера обращения с отходами.

На основе прогноза экономического развития территорий, доходов населения и его платежеспособности, бюджетного потенциала определяются сценарии развития систем жизнеобеспечения, целевые критерии, экономические показатели, требования экологической безопасности, энергосбережения и энергетической эффективности жилищно-коммунального комплекса на долгосрочную перспективу.

В таких работах заинтересовано руководство регионов, муниципальных образований. На основе программ формируется долгосрочная тарифная политика, учитывающая доступность для потребителей, планируются расходы бюджета. Программы комплексного развития территории служат ориентиром для частного бизнеса при формировании инвестиционных программ, также оценки инвестиционной привлекательности с точки зрения вхождения в данный сектор экономики, методика которой разработана Обществом.

Соответственно, ряд заказов на разработку инвестиционных программ Общество получает от ресурсоснабжающих организаций, частных инвесторов и кредитных организаций.

Общество периодически привлекается судебными органами в качестве экспертного учреждения для проведения экспертизы обоснованности коммунальных тарифов, расчета нормативов потерь коммунальных услуг и по другим аспектам в сфере ЖКХ.

3. ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

По результатам деятельности за 2010г. Обществом получен убыток в размере 6 013 тыс. рублей.

Основной причиной отсутствия прибыли по итогам работы Общества явилась попытка незаконного рейдерского захвата Общества, и его имущественного комплекса. Деятельность Общества, в том числе как экспертно-аналитической организации, была парализована на протяжении большей части 2010г. Общество в основном несло затраты, направленные на сохранение самого Общества, как юридического лица, и его имущества, необходимого для продолжения осуществления предпринимательской деятельности.

В результате попытки рейдерского захвата и проведения незаконных изменений в сведениях о единоличном исполнительном органе Общества в ЕГРЮЛ в 2010г:

- законно избранный генеральный директор Общества Савельева О.И., действия которого были одобрены решением Совета директоров Общества, был вынужден увеличить финансовые затраты, направленные на охрану имущества Общества, до 5 688 тыс. рублей;

- Общество недополучило 859 тыс. рублей дохода в связи с расторжением договоров аренды помещений в принадлежащем Обществу здании;

- Общество не смогло участвовать в конкурсах на заключение договоров на проведение работ и оказание услуг, являющихся основной деятельностью Общества,



направленной на получение дохода, по причине невозможности предоставления Обществом выписки из ЕГРЮЛ с надлежащими сведениями о генеральном директоре Общества.

Однако, несмотря на сложившуюся ситуацию сотрудники Общества в 2010 г. продолжали свою деятельность и выполнили 25 научно-исследовательских, консультативных и иных работ на сумму 12 365,6 тыс. рублей по следующим направлениям:

- разработка комплексной программы модернизации и реформирования ЖКХ,
- разработка методических и нормативных документов для органов государственной власти,
- разработка инвестиционных и производственных программ организаций коммунального комплекса,
- финансово-экономическое обоснование инвестиционных проектов в ЖКХ,
- расчеты различных тарифов и нормативов в сфере ЖКХ.

Задолженность заказчиков перед Обществом по ранее выполненным работам составляет 1 296 тыс. рублей, получение финансовых средств осуществляется в рамках исполнительного производства.

Перечень выполненных в 2010 году работ приведен в приложении №1 к настоящему Годовому отчету.

4. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Общество в 2011 году планирует развивать экспертно-аналитическую деятельность в сфере ЖКХ за счет привлечения новых клиентов и активного участия в конкурсах и тендерах, проводимых государственными органами, органами местного самоуправления, ФИСП, Сколково, частных инвесторов и т.п.

В настоящее время Обществом заключен договор на согласование уже разработанной им программы модернизации и реформирования ЖКХ Архангельской области.

В апреле 2011 г. Обществом выигран проводимый ФИСП конкурс «Содействие Минрегиону России в надзоре и оценке хода реализации муниципальных программ реформирования ЖКХ; Оценка хода реализации и эффективности проекта; Подготовка кодекса лучшей практики».

Обществом поданы заявки на конкурсы:

- проводимый РОССТАТОМ - Мониторинг национального проекта «Комфортное и доступное жилье гражданам России»;
- проводимый ФИСП - Разработка автоматизированной системы мониторинга ЖКХ для внедрения в участвующих регионах с разработкой аналитической подсистемы;
- проводимый Республиканская служба по тарифам Республики Бурятия - Расчет нормативов потребления коммунальных услуг Республики Бурятия;
- проводимый ЕБРР - Обследование энергетической эффективности общественных зданий.

Предполагается подача документов на конкурсы:



- Разработка программы реформирования и модернизации Республики Башкортостан
- Разработка стандартов деятельности управляющих компаний и методики определения стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов
- Разработка программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Салехарда до 2020 года

Обществом ведутся переговоры с компанией АЙТИ об участии в проекте Сколково по созданию программного продукта «облачные технологии» в области ЖКХ.

План деятельности Общества и планируемые финансовые результаты на 2011 год представлены в приложении №2 к настоящему Годовому отчету.

5. ОСНОВНЫЕ РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Основными рисками, связанными с деятельностью Общества, являются следующие:

- риск снижения заказов и отсутствия возможности участия в конкурсах и тендерах на выполнения научно-исследовательских работ, обеспечивающих основную деятельность Общества;
- риск неоплаты заказов по причине недобросовестных действий со стороны заказчиков;
- недостаток квалифицированных кадров при подборе персонала, что ограничивает возможности Общества в исполнении всех потенциальных заказов;

Максимальное влияние указанных рисков на финансовые результаты деятельности Общества приведено во «втором» варианте развития, представленном в приложении №2 к настоящему Годовому отчету.

6. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА

В 2010 году в соответствии с решением годового общего собрания акционеров по итогам 2009 года было начислено и выплачено 75 260 рублей дивидендов по обыкновенным акциям Общества (1,796 руб. на одну акцию), по, в том числе перечислено на депозит для акционеров, не представивших в Общество свои фактические реквизиты (адрес, паспортные данные).

7. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, в 2010 году Общество не заключало.

8. СДЕЛКИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, в 2010 году Общество не заключало.

9. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА В 2010 ГОДУ

В 2010 году членами Совета директоров Общества являлись:

Миц Ирина Григорьевна – председатель Совета директоров, акциями Общества не владеет



Баженов Александр Владиславович – член Совета директоров, акциями Общества не владеет

Локтионов Вячеслав Матвеевич – член Совета директоров, акциями Общества не владеет

Пахомова Юлия Игоревна – член Совета директоров, акциями Общества не владеет

Савельева Ольга Игоревна – член Совета директоров, акциями Общества не владеет

10. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА, ЧЛЕНАХ КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА И ВЛАДЕНИЕ АКЦИЯМИ ОБЩЕСТВА В ТЕЧЕНИЕ 2010 ГОДА

Генеральный директор Общества – **Савельева Ольга Игоревна** с 08.06.2010г., акциями Общества не владеет.

Временный генеральный директор Общества – **Савельева Ольга Игоревна** с 07.10.2009г.

В 2010г. членами Правления Общества являлись:

Савельева Ольга Игоревна – генеральный директор (временный генеральный директор), акциями Общества не владеет

Беседина Светлана Владимировна – заместитель генерального директора, акциями Общества в размере 0,17% владела с 12.07.2010г. по 04.10.2010г.

Белов Лев Николаевич – главный бухгалтер, акциями Общества не владеет.

11. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЛИЦА, ЗАНИМАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА, КАЖДОГО ЧЛЕНА КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА И КАЖДОГО ЧЛЕНА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

Размер вознаграждения Генерального директора определен в соответствии с утвержденным Положением об оплате труда и штатным расписанием.

Вознаграждения членам Правления и членам Совета директоров не выплачивается.

Генеральный директор

О.И. Савельева

Главный бухгалтер

Л.Н. Белов