

Утвержден
решением годового общего собрания акционеров
ОАО «ИЭ ЖКХ»
8 июня 2010 года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА»
за 2009 год

1. Положение Общества в отрасли

Институт экономики жилищно-коммунального хозяйства (ИЭ ЖКХ) является экспертно-аналитической организацией, фактически первой начавшей разработку методологических основ реформирования ЖКХ со времени своего создания в 1989 году. 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 Института, который остается одной из ведущих организаций в области методического обеспечения реформы ЖКХ и разработки комплексных программ развития.

Достаточно высокий авторитет Института 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. Основной печатный орган отрасли – журнал «Коммунальный комплекс России», издающийся под эгидой РСПП систематически публикует материалы Института.

Основными заказчиками работ для Института, как и ранее, являются региональные органы власти и крупные города, формирующие программы модернизации ЖКХ, производственные и инвестиционные программы коммунальных организаций. Разработкой программ занимается несколько организаций, конкурирующих с Институтом экономики ЖКХ.

Институт аккредитован НП при Минрегионразвития на экспертизу, ТЭО производственных и инвестиционных программ, проектов развития, тарифов, нормативов материальных, финансовых, трудовых затрат в сфере ЖКХ.

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

Институт и его специалисты широко известны в отрасли, что позволяет рассчитывать акционерам на устойчивость заказов по основной деятельности. Темп выхода России из финансового кризиса, объем заказов и определит рентабельность работы Института, возможность сохранения квалифицированного коллектива специалистов.

2. Приоритетные направления деятельности общества

Основной специализацией Института в последние годы стали региональные и муниципальные программы модернизации ЖКХ, инвестиционные программы коммунальных организаций.

За прошедший 2009 год сохранились и усилились позиции Института в совершенствовании финансирования и ценообразования. На сегодняшний день Институт занимает лидирующее положение в этой сфере. Работы такой направленности сейчас в обязательном порядке входят в состав программ развития. Их спектр существенно расширился по сравнению с выполнявшимися ранее экспертизами затрат и тарифов.

Важнейшим аспектом прогноза развития является оценка платежеспособности, где Институт разработано достаточно оригинальное методическое обеспечение. Выполняется и прогноз социально-экономического развития территории. В Институте наработан достаточный опыт экономико-математического моделирования и расчета целевых критериев развития ЖКХ региона или муниципального образования в зависимости от комплекса объективных условий.

Институт имеет богатый опыт и наработанный инструментарий системного анализа и определения перспектив развития в таких секторах, как ремонт и обслуживание жилищного фонда, водоснабжение и канализация, теплоснабжение (отопление и горячее водоснабжение), электроснабжение, сбор, вывоз и утилизация ТБО. На основе прогноза экономического развития территорий, доходов и платежеспособности населения, бюджетного потенциала определяются сценарии развития систем жизнеобеспечения, целевые критерии, экономические показатели, требования экологической безопасности ЖКХ на среднесрочную перспективу. В таких работах заинтересовано руководство регионов. На основе программ формируется среднесрочная тарифная политика, планируются расходы бюджета. Для частного бизнеса это служит ориентиром при формировании инвестиционных программ. Соответственно, ряд заказов на разработку инвестиционных программ Институт получает от частных операторов и других бизнес-структур, действующих на рынке коммунальных услуг.

3. Отчет о результатах развития Общества

Деятельность Института за 2009 год была прибыльной.

Валовой доход общества в 2009 г. составил 21,7 млн. рублей. Валовая прибыль составила 1 881 тыс. рублей. Чистая прибыль к распределению 1 505 тыс. рублей.

ИЭ ЖКХ выполнил в 2009 году 15 научных работ на сумму около 9,8 млн. рублей, что явилось следствием глубокого экономического кризиса, из которого Институт как и страна в целом стала выходить в четвертом квартале 2009 года. Так, основной объем научных работ, выполненных Институтом, пришелся на 4 квартал 2009 года и составил более 60% от годового объема научных работ Института.

В том числе:

2 программы развития коммунальной инфраструктуры регионов и муниципальных образований;

7 инвестиционных программы организаций коммунального комплекса;

1 экспертиза тарифов на услуги ЖКХ;

1 методическая разработка по заказу Росстата;

2 работа по расчету нормативов финансовых затрат;

1 работа по разработке стандартов и регламентов для саморегулируемых организаций управляющих компаний, обслуживающих жилищный фонд;

1 работа по разработке регламента, технологических карт и расценок на проведение работ по техническому обслуживанию охранно-защитных дератизационных систем.

Часть планировавшихся на 2009 год работ перешла на 2010 год (инвестиционные программы организаций коммунального комплекса).

Задолженность заказчиков перед Институтом по ранее выполненным работам составляет 815 тыс. рублей, получение финансовых средств планируется в рамках исполнительного производства.

Перечень работ, выполненных за 2009 год, приведен в Приложении к Годовому отчету.

Одним из направлений деятельности Общества является использование имущественного комплекса. За 2009 год было отремонтировано 80 кв. м офисных площадей в полуподвале, однако спросом они не пользуются до настоящего времени.

В связи с кризисными явлениями на рынке недвижимости в середине 2009 года сократилась площадь, сдаваемых в аренду помещений. Но к концу 2009 года ситуацию удалось исправить за счет сокращения ставки арендной платы. На начало 2009 года арендовалось 729 кв. метров, на конец года - 642 кв. метров. Средняя арендная ставка составила 1387 рублей в месяц по сравнению с 1450 рублями на начало года. Таким образом, пустующими оставались помещения в полуподвале по причине отсутствия спроса на них.

4. Перспективы развития Общества

Институт осуществляет два вида деятельности:

- экспертно-аналитическую деятельность;
- деятельность по использованию имущественного комплекса.

Экспертно-аналитическая деятельность в 2010 году будет развиваться за счет увеличения объемов заказов. Институт принимает участие в консорциумах по финансовому и экономическому обоснованию инвестиционных программ организаций коммунального комплекса и программ развития с целью привлечения заемных средств, в том числе банковских кредитов. Предполагается участие Института в тендерах, проводимых Всемирным банком. Подписаны соглашения о сотрудничестве с АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства». Институт развивает такое направление экспертно-аналитической деятельности как участие в разработке программ развития и инвестиционных проектов в регионах России.

Институт активно сотрудничает с Министерством регионального развития России, участвует в разработках методических указаний, проектах нормативных правовых актов.

Однако деятельность Института в настоящее время парализуется незаконными действиями со стороны рейдеров, основными целями которых является захват

имущественного комплекса Института, что наносит существенный ущерб деятельности Института как экспертно-аналитической организации.

В настоящее время мы можем планировать получение дохода от арендной деятельности, исходя из ставки 1250 рублей за квадратный метр.

Однако получение дохода по этому направлению будет полностью зависеть от разрешения ситуации с рейдерским захватом.

На сегодняшний день многие арендаторы расторгли договоры аренды или планируют их расторгнуть в связи с невозможностью нормальной деятельности в здании Института. Ставится также под сомнение сдача освободившихся помещений в аренду.

План деятельности Института и планируемые финансовые результаты на 2010 год представлены в таблице 1.

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

В 2009 году в соответствии с решением годового общего собрания акционеров к выплате в виде дивидендов по обыкновенным акциям по итогам 2008 года было начислено 3,012 млн. рублей. В течение года выплачено 2,640 рублей с учетом налогов. В отношении акционеров, не представивших в Общество свои фактические реквизиты (адрес, паспортные данные), причитающиеся им дивиденды хранятся на депозите.

6. Основные риски, связанные с деятельностью Общества

Основными рисками, связанными с деятельностью Института, являются следующие:

- риск снижения заказов отсутствия возможности участия в тендерах на выполнения научно-исследовательских работ, обеспечивающих основную деятельность, вследствие неправомерных действий третьих лиц, осуществляющих попытки рейдерского захвата;
- риск неоплаты заказов по причине кризиса в экономике и недобросовестных действий со стороны заказчиков;
- недостаток квалифицированных кадров при подборе персонала, что ограничивает возможности Института в исполнении всех потенциальных заказов;
- сокращение арендуемых площадей в связи с рейдерским захватом в отношении Института;
- сокращение размера арендной платы в связи с кризисом на рынке недвижимости и превышения предложения над спросом (арендная плата сокращена до 1250 рублей за квадратный метр), остаются пустующими площади в полуподвале.

Возможно и сокращение арендуемых площадей при ухудшении экономической ситуации и снижении платежеспособности организаций-арендаторов, а также продолжения ситуации, связанного с рейдерским захватом Института.

Максимальное влияние указанных рисков на финансовые результаты деятельности Общества приведено во «втором» варианте развития.

Сценарии экономической деятельности Института в 2010г.

Табл.1

Сценарий развития	Научно-исследовательская деятельность			Аренда			Всего Валовая прибыль руб.
	Объём реализации руб.	Затраты (руб.) всего		Объём реализации руб.	Затраты (руб.) всего		
		Усл.-перем.	Усл.-пост.		Усл.-пост.	Усл.-перем.	
1	10 000 000	9 800 000	200 000	7 200 000	6 000 000	1 200 000	1 400 000
Доход от сдачи помещений в аренду снизится на 60%				арендные площади и ставки сократятся на 60%			
% соотно. к реализации				% соотно. к реализации			
2	16 000 000	15 000 000	1 000 000	9 800 000	8 100 000	1 700 000	2 700 000
Доход от аренды увеличится							
Доход от аренды сократится на 20%				арендные площади и ставки сократятся на 20%			
% соотно. к реализации				% соотно. к реализации			

7. Крупные сделки

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками в 2009 году Общество не заключало.

8. Сделки с заинтересованностью

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, в 2009 году Общество не заключало.

9. Состав Совета директоров Общества в 2009 году

В 2009 году членами Совета директоров Общества являлись:

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

Бычковский Игорь Викторович – член Совета директоров до 01.10.2009, владел более 50 % акций Общества

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

Савельева Ольга Игоревна – член Совета директоров, акциями Общества не владеет, до 02.04.2009

Мищенко Александр Петрович – член Совета директоров, акциями Общества не владеет

Долгов Валерий Михайлович – 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 2009 года

Генеральный директор Общества – **Бычковский Игорь Викторович** до 01.10.2009, владел более 50% акций Общества.

Временный генеральный директор – **Савельева Ольга Игоревна** с 07.10.2009

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.

Перечень работ за 2009 годы

Наименование работы	Заказчик
<p>Инвестиционная программа по развитию системы водоснабжения и водоотведения города Пятигорска на 2010 – 2015</p> <p>1 этап – анализ состояния коммунальной инфраструктуры города, определение приоритетов ее развития, оценка инвестиционных потребностей коммунального комплекса города и прогноз соответствующих возможностей.</p> <p>Определение контрольных параметров и целевых индикаторов</p>	<p>Филиал ГУП СК «Ставрополькрайводоканал»- Пятигорский «Водоканал»</p>
<p>Инвестиционная программа по развитию системы теплоснабжения города Пятигорска на 2010 – 2015</p> <p>1 этап – анализ состояния коммунальной инфраструктуры города, определение приоритетов ее развития, оценка инвестиционных потребностей коммунального комплекса города и прогноз соответствующих возможностей.</p> <p>Определение контрольных параметров и целевых индикаторов</p>	<p>ООО «Пятигорсктеплосервис»</p>
<p>Инвестиционная программа по развитию системы теплоснабжения города Пятигорска на 2010 – 2015</p>	<p>МУП «Пятигорские инженерные сети»</p>
<p>Разработка инвестиционной программы ОАО «Сочинский мусороперерабатывающий комплекс» на 2010 – 2015 г.г.</p>	<p>ОАО «Сочинский мусороперерабатывающий комплекс»</p>
<p>Концепция модернизации жилищно-коммунального комплекса Тверской области до 2015 года</p>	<p>Департамент экономики Тверской области</p>
<p>Программа развития коммунальной инфраструктуры г. Пятигорска на 2010-2015г.г.</p>	<p>МУ «Управление городского хозяйства администрации г. Пятигорска»</p>
<p>Анализ хода реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» за 2008 год</p>	<p>Росстат</p>
<p>Детальный анализ состояния системы теплоснабжения, выявление и формулировка основных проблем и недостатков, обоснование необходимости их решения и устранения, определение приоритетов развития, оценка инвестиционных потребностей систем теплоснабжения города</p>	<p>Открытое акционерное общество «Сахалинская Коммунальная Компания»</p>

Наименование работы	Заказчик
и прогноз соответствующих возможностей. Формирования предложения Мэру г. Южно-Сахалинск о разработке инвестпрограммы	
Формирование и уточнение технического задания по разработке инвестиционной программы развития системы теплоснабжения г. Южно-Сахалинска с пояснительной запиской. Прохождение процедуры утверждение ТЗ через городское собрание	Открытое акционерное общество «Сахалинская Коммунальная Компания»
Инвестиционная программа МУП «МКС» по развитию систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Муравленко в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения (внесение дополнений)	МУП «МКС»
Разработка стандартов и регламентов для СРО управляющих компаний, обслуживающих жилищный фонд	Управляющая компания «БАЗИС»
Расчет итоговой сметы затрат на обслуживание общего имущества ТСЖ «Городок», включая нормативы финансовых затрат на содержание и ремонт объектов внешнего благоустройства (газоны, зеленые насаждения, тротуары, дороги, приборы освещения общей территории) и объектов коммунальной инфраструктуры (сети водоснабжения, водоотведения, электричество, скважина, подстанция)	ТСЖ «Городок» Звенигородский район Московской области
Расчёт нормативов финансовых затрат на капитальный ремонт, ремонт и содержание дорог города Тамбова	МУ «Дирекция городских дорог» г. Тамбова
Экспертиза тарифов на горячую воду в г. Братске	ООО «Восточно-Сибирская теплоэнергетическая компания»
Разработка регламента, технологических карт и расценок на проведение работ по техническому обслуживанию охранно-защитных дератизационных систем (ОЗДС)	ООО «НПО САНПРОЕКТМОНТАЖ»

Временный Генеральный директор

О.И. Савельева

Главный бухгалтер

Л.Н. Белов