

Предварительно утвержден
Решением Совета Директоров
ОАО «Маяк»

Утвержден решением
Общего собрания
акционеров ОАО «Маяк»

Протокол № 1-СД/ОСА-2017
От «29» мая 2017г.

Протокол № _____
« ____ » _____ 2016 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«МАЯК»
ЗА 2016 ГОД

Содержание

- I. Общие сведения об Открытом акционерном обществе «Маяк» (далее- Общество).
- II. Приоритетные направления деятельности Общества.
- III. Отчет исполнительного органа Общества о результатах деятельности Общества в 2016 году.
- IV. Отчет о выплате дивидендов по акциям Общества.
- V. Основные факторы риска.
- VI. О сделках, органах управления.
- VII. Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения.
- VIII. Сведения о ревизоре Общества.
- IX. Информация об аудиторе Общества

I. Общие сведения Об Обществе

п/п	Наименование критерия	Критерий
1.	Полное наименование акционерного общества	Открытое акционерное общество «Маяк»
2.	Сокращенное наименование	ОАО «Маяк»
3.	Организационно-правовая форма, форма собственности	Открытое акционерное общество, частная
4.	Код ОКПО	03510724
5.	Код ОКАТО	46483000000
6.	Код по ОКВЭД	55.11; 55.23.3; 55.40
7.	Свидетельство о государственной регистрации: Основной государственный регистрационный номер	1) 1130 2) 1025006176030
8.	Дата выдачи	1) 05.08.1992 2) 20.11.2002
9.	Вид основной деятельности	Деятельность гостиниц с ресторанами, Физкультура и спорт.
10.	Местонахождение	141401, МО, г.Химки ул. Кудрявцева, д.10
11.	Телефон Факс	(495) 572-81-19 (495) 572-81-19
12.	Адрес электронной почты	info.mayak@inbox.ru
13.	Размер уставного капитала	100415 руб.

II. Приоритетные направления деятельности Общества

Приоритетными направлениями деятельности Общества на 2016-2020 годы является реализация Проекта строительства Многофункционального жилого комплекса по адресу: М.О., г.о. Химки, ул. Кудрявцева 10.

Проект строительства предусматривает возведение на берегу бухты канала им. Москвы жилой застройки смешанного типа с объектами инфраструктуры социального и коммерческого назначения, а также благоустройство и озеленение прилегающей территории.

Комплекс будет сочетать в себе ряд преимуществ загородного проживания с видом на живописную окружающую природу и с современным комфортабельным проживанием в мегаполисе, обладать единым стилистическим архитектурным решением.



Жилые дома построенные по индивидуальному проекту, будут возводиться с применением технологии современного монолитного домостроения.

В отделке жилых домов и на объектах инфраструктуры будут применены самые современные облицовочные материалы, оригинальные цветовые решения фасадов.

На благоустраиваемой территории предусматривается создание архитектурных композиции – малые архитектурные формы и скульптурные композиции. Беседки, бульвары, проезд шириной 6 м, тротуары и пешеходные дорожки, площадки для отдыха взрослого населения, детские площадки, площадка для занятия спортом, площади для стоянки автотранспорта, благоустройство и озеленение территории, в том числе посадка деревьев и кустарников, устройство цветников, газонов. Для обеспечения доступа маломобильных групп населения, входные группы секций оборудуются пандусами, подходы к лифтам и мусоропроводу не имеют ступеней и порогов.



Концепция строительства также предусматривает строительство жилья разного «формата», рассчитанного на потребности разных слоев населения. При этом с акцентом на то, что большая часть комплекса будет доступна среднестатистическому потенциальному потребителю.

ЖК включает в себя следующие составные элементы застройки

Эконом класс. Жилье, ориентированное на потенциальных покупателей со средним достатком (корпуса расположенные без особых видовых характеристик).

Класс повышенной комфортности. Жилье, ориентированное на потенциальных покупателей с достатком выше среднего (корпуса с видом на живописную окружающую природу).

Бизнес класс. Жилье, ориентированное на потенциальных покупателей с достатком выше среднего (корпуса, расположенные на первой линии, с видовыми характеристиками на «воду») – «бизнес - класс»

Инфраструктура коммерческого назначения. Торговые, культурно-бытовые и др. объекты, размещение на первых этажах зданий жилого назначения

Инфраструктура социального назначения. *Школа, детский сад.*

Застройка территории будет идти тремя уровнями (комплексами), визуально изменяющимися, располагающимися на набережной в непосредственной близости от воды. Зонирование территории комплекса будет следующим:

Вдоль участка строительства, перпендикулярно набережной, будет организована центральная улица комплекса – бульвар, с обязательным освещением в темное время суток;

Благоустройство набережной – организация пешеходных дорожек и прогулочных зон, установка малых архитектурных форм и скамеек, освещение, организация спусков к воде;

Обустройство детских и спортивных площадок, реконструкция здания спортивного комплекса;

Гостевые стоянки, места для постоянного хранения автотранспорта - паркинги.

Создаваемая инфраструктура, как для детей, так и для взрослого населения, места рекреации и отдыха, а также единое оригинальное архитектурное решение значительно повысят инвестиционную привлекательность данного проекта.

III. Отчет исполнительного органа Общества о результатах деятельности в 2016 году

В целях реализации решения акционеров ОАО «Мяк», по строительству Многофункционального жилого комплекса «Маяк» по адресу: М.О., г.о. Химки, ул. Кудрявцева 10, общей площадью нового строительства 277 910 кв. м., в том числе: 1658 квартир общей площадью 154 285 кв.м., 1590 машиномест и коммерческих площадей 5 567 кв.м. и на основании расчета общей стоимости строительства, согласованного с Московским банком ПАО «Сбербанк России», на 31 декабря 2016 года профинансировано с нарастающим итогом 7 626 902 716 руб., в том числе за счет: собственных средств ОАО «Маяк» - 2 037 834 984 руб.; кредитных средств Сбербанка – 4 801 442 535 руб.; средств поступивших от реализации площадей по ДДУ – 787 625 197 руб.

Объем фактически выполненных работ строительства на 31.12.2016 года указанную дату составил: 6 602 112 761 руб.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в 2016 году заключено договоров долевого участия на 36 982 кв.м. жилой площади общей суммой 3 899 737 357 руб. и 163 машиноместа на общую сумму 158 763 550 руб., при средней стоимости за 1 квадратный метр жилья в сумме 105 450 руб.

Поступления денежных средств за отчетный период по ДДУ за жилую площадь

составила – 3 371 628 282 руб. и по машиноместам – 137 779 900 руб., с учетом предоставляемой рассрочки по платежам за реализуемые площади.

Использование кредитных средств, представленных Сбербанком России, средств поступающие по ДДУ и от финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Маяк» производилось в строгом соответствии с целевым назначением на реализацию первого этапа строительства МЖК «Маяк», поддержанию инфраструктуры ОАО «Маяк». Платежи по обслуживанию кредитной линии и погашению основного долга ПАО «Сбербанк России» составили 5 507 638 085 руб., в том числе по обслуживанию кредитной линии 477 386 241 руб. и погашению основного долга 5 030 251 844 руб.

Все вышеперечисленные работы по финансированию первого этапа строительства, выполнению строительных работ, реализации площадей и обслуживанию кредитных средств Сбербанка России производилось в сроки установленные технико-экономическими показателями.

Вместе с реализацией строительства первой очереди МЖК «Маяк», велись работы по завершению проектирования и согласования строительства второй и третьей очереди ЖК «Маяк».

Получено положительное заключение государственной экспертизы ФАУ «ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ за №199-16/ГГЭ-10157/05 от 19.02.2016г. по объекту капитального строительства МЖК «Маяк» 2-го и 3-го этапа строительства.

Получено разрешение на строительство 2-го и 3-го этапа строительства МЖК «Маяк».

Советом директоров и дирекцией ОАО «Маяк» проработаны предложения о финансировании затрат по второму и третьему этапу Проекта строительства Многофункционального жилого комплекса «МАЯК», включая привлечение кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России». По результатам разработанных предложений внеочередным собранием акционеров Общества (Протокол № 1/ВОСА от 24.11.16г.) утверждены основные показатели привлечения кредитных средств ПАО «Сбербанк России». На основании решения Внеочередного собрания акционеров Общества, заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии в ПАО «Сбербанк России», включая договора и соглашения о передаче в залог: имущественных прав, акций, векселей, договора ипотеки и другие договора и соглашения прямо либо косвенно связанные с кредитным договором об открытии невозобновляемой кредитной линии. Основные условия договора об открытии невозобновляемой кредитной линии в ПАО «Сбербанк России»:

1. Открытие невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по второму и третьему этапу Проекта строительства Многофункционального жилого комплекса «МАЯК» с лимитом 4 993 230 000 (четыре миллиарда девятьсот девяносто три миллиона двести тридцать тысяч) рублей РФ, периодом действия лимита с ноября 2016 года по август 2021 с процентной ставкой за пользование кредитом 14,14% (четырнадцать целых четырнадцать сотых процентов) годовых в рублях РФ;

2. Платы за резервирование денежных средств в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от максимального лимита кредитной линии в сумме 24 966 155 (двадцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять) рублей;

3. Плата за пользование лимитом кредитной линии составляет – 0,5% (ноль целых пять десятых процента) годовых от свободного остатка лимита,

рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Договора.

Для существенного снижения затрат по реализации проекта строительства МЖК «Маяк», совет директоров и дирекция ОАО «Маяк» подготовила расчеты и обратились в ПАО «Сбербанк России» о снижении процентной ставки за пользование кредитом с 14,14% до 12%. На основании проведенных переговоров с ПАО «Сбербанк России» подписано дополнительное соглашение от 14.03.2017г. о процентной ставке за пользование кредитом в размере 12,37 % с 10 марта 2017 года.

IV. Приоритетные направления деятельности исполнительного органа Общества и его текущая деятельность в 2016-2020 г.г.

Приоритетным направлением деятельности исполнительного органа Общества в 2016-2020 г.г. является реализация Проекта строительства Многофункционального жилого комплекса на территории спортивного комплекса ОАО «Маяк», включая первый, второй и третий этапы строительства Многофункционального жилого комплекса «Маяк» по адресу: М.О., г.о. Химки, ул. Кудрявцева 10, с технико-экономическими показателями:

Первый этап строительства: общей площадью нового строительства 123 548 кв. м., в том числе: 838 квартир общей площадью 67 467 кв.м.; 796 машиномест общей площадью 12 293 кв.м. и коммерческих площадей 3078 кв.м. с реконструкцией и ремонтом имеющихся зданий и сооружений, в том числе указанных в Расчете общей стоимости строительного проекта - Приложение №1 к настоящему годовому отчету;

Второй этап строительства: общей площади объекта – 145 746 м², строительным объемом 549 856 м³, количеством квартир – 1 172 квартиры и 787 машиномест;

Третий этап строительства: по школе общей площадью здания – 10 040 м², объемом 60 151 м³, количеством этажей – 4, количеством подземных этажей – 1, площадью застройки 4 546 кв.м., вместимость 726 человек, по дошкольному образовательному учреждению – 4 230 м², объемом 19 663 м³, количеством этажей – 4, количеством подземных этажей – 1, площадью застройки 1 796 кв.м., вместимость 220 человек.

V. Отчет о выплате дивидендов по акциям Общества

Финансовым результатом деятельности ОАО «Маяк» за отчетный 2016 год явилась прибыль в сумме 678 950 484 рублей.

В результате финансово-хозяйственной деятельности Общества в предыдущие годы, на 31.12.2015г., сформировались суммарные непокрытые убытки прошлых лет в размере 1 095 845 466 рублей.

Итого суммарные убытки Общества на 31.12.2016г. составили 416 894 982 рубля.

Общим собранием акционеров Общества в течении 2016 года решения о объявлении и выплате дивидендов по акциям Общества не принимались.

VI. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Основными рисками, связанными с деятельностью ОАО «Маяк» являются риски невыполнения контрагентами и партнерами своих обязательств по заключенным Обществом договорам.

VII. Органы управления Обществом

Общее руководство деятельностью ОАО «Маяк» в соответствии со статьей 9. устава Общества осуществляет совет директоров, за исключением решения вопросов, отнесенных уставом Общества и ФЗ «Об акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров.

Согласно пункта 9.2. статьи 9. устава Общества количественный состав совета директоров должен составлять не менее 5 человек.

Состав совета директоров Общества за отчетный период:

Ф.И.О. члена Совета Директоров	Краткие биографические данные
Галий Михаил Викторович	03.12.1958г.р. Образование - высшее. В 1981году окончил Львовское Высшее Военное Училище по специальности культ-просвет работа.
Семенова Ирина Анатольевна	<p>Московский инженерно- строительный институт им. Куйбышева, специальность промышленное и гражданское строительство, квалификация Инженер- строитель.</p> <p>1990 – 1995гг – Заместитель директора КазНИГМИ по капитальному строительству г. Алма-Ата РК;</p> <p>1995 – 1996гг – Генеральный директор ТОО «Тамерлан» г. Алма – Ата РК;</p> <p>1996 – 1997 гг - Начальник отдела капитального строительства,</p> <p>Заместитель директора по капитальному строительству АОЗТ «Казахстанский телекоммуникационный консорциум» г. Алма-Ата РК;</p> <p>1997- 2001гг – Генеральный директор дирекции по строительству ОАО «Казахтелеком» г. Алма –Ата РК;</p> <p>2001 – 2006гг – Директор дирекции по строительству, директор филиала № 1 ЗАО «КазСтройСервис» г. Алматы РК;</p> <p>2006 – 2007 гг – Директор дирекции по строительству,</p> <p>Исполнительный директор АО «Меркурий» г. Алматы РК;</p> <p>2007 – 31.12. 2011 гг – Заместитель Генерального директора ООО «РосСтройИнвест» г. Москва.</p> <p>2014 -2016гг – Заместитель Генерального директора ОАО «Маяк» г. Москва</p>
Нурекин Бауыржан Коныргазинович	<p>Образование – высшее.</p> <p>Казахская Государственная Архитектурно-Строительная Академия г. Алматы</p> <p>С 2012- по настоящее время «Akbulak Club Resort» - генеральный директор. Реализация проекта строительства гольф-курорта.</p>
Гокаев Тимур Касымжомартович	<p>Образование – высшее. Кандидат политических наук</p> <p>Колледж Леман, Женева, Швейцария- диплом общеобразовательного колледжа</p> <p>Вебстерский университет, Бельвю, Швейцария</p>

	Дипломатическая Академия Министерства Иностранных Дел РФ
Эрматов Махмуджон Машрабович	17.08.1954г.р., Образование высшее. В 1984 году окончил Саратовский экономический институт по специальности «Экономика и управление на предприятии».

Председатель Совета директоров ОАО «Маяк» - Эрматов Махмуджон Машрабович.

Членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей вознаграждение (компенсация расходов) не выплачивалось.

Согласно пункта 10.1 статьи 10 устава ОАО «Маяк» руководство текущей деятельностью Общества осуществлялось единоличным исполнительным органом Общества- генеральным директором. Генеральный директор подотчетен Совету директоров и Общему собранию акционеров.

Сведения о генеральных директорах Общества за отчетный период:

Ф.И.О	Краткие сведения о Генеральном директоре Общества	Период работы в Обществе	
1. Галий Михаил Викторович	Год рождения 3 декабря 1958г. Образование высшее, Львовское высшее военное училище.	С 23.11.2007г.	По 05 сентября 2016г.
2. Шойгу Тахир Юсупович	Год рождения 3 марта 1962г. Образование высшее: 1979-1983г Ленинградское высшее политехническое училище МВД СССР, специальность: юрист; 1983-1989г Ташкентский политехнический институт, специальность: инженер-строитель. Кандидат юридических наук.	С 05.09.2016г.	По настоящее время

VIII. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

Корпоративное поведение в ОАО «Маяк» основано на уважении прав и законных интересов его акционеров и способствует эффективной деятельности Общества.

IX. Сведения о ревизоре Общества

Ревизором Общества является Мединцев Олег Леонидович. Ревизор Общества избран годовым общим собранием акционеров в 2016г.

X. Информация об аудиторе Общества

Аудиторскую проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2015 год осуществляло Общество с ограниченной ответственностью «Аэлита-Сервис», ОГРН 1027739268710, ИНН 7709247160, расположенное по адресу: 111141, г. Москва, ул.1-ая Владимирская, д.34, кор.2 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации аудиторов «Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России» № 1060 от 22.12.2004г. (основной регистрационный

номер записи (ОРНЗ) в реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО НП АПР от 29.12.2009г. - 10901004570), лицензия на осуществление работ, связанных с использованием сведений составляющих государственную тайну рег.№ 12955 ГТ № 0014432 от 24.09.2008г., выдана Управлением ФСБ России по г.Москве и Московской области (действительна до 23.07.2013г.).

Профессиональная ответственность аудиторской фирмы ООО «Аэлита-сервис» застрахована в ОАО «СК «Прогресс-Гарант» (Полис страхования профессиональной ответственности аудиторов № 0400-0059/018713 от 02.12.2008г.) на сумму 130 000 (сто тридцать тысяч) долларов США.

Аудиторская фирма ООО «Аэлита-сервис»:

1. Является членом Аудиторской Палаты России (Диплом, зарегистрированный в реестре АПР за № 1060 от 22.12.2004 г.);

2. Аккредитована при Некоммерческом Партнерстве «Межрегиональный центр экспертных и аудиторских организаций ЖКХ» на проведение экспертизы обоснованности проектов производственных программ, проверки обоснованности расчета соответствующих им тарифов, нормативов потребления коммунальных услуг, а также полной финансовой и технологической экспертизы экономического обоснования цен им тарифов на жилищно-коммунальные услуги. (Является членом Некоммерческого Партнерства «Межрегиональный центр экспертных и аудиторских организаций ЖКХ» (Диплом от 30.05.2005г. № 086/2005).

3. В декабре 2007 года аудиторская фирма успешно прошла проверку качества аудиторской деятельности и профессиональной этики, что подтверждено Заключением по результатам проверки качества аудиторской деятельности и соблюдения профессиональной этики от 03.12.2007 № 2/4-543-08 выдано НП «Аудиторская Палата России».

По заключению Аудиторов финансовая (бухгалтерская) отчетность ОАО «Маяк» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансово-хозяйственную деятельность за период с 01 января по 31 декабря 2015 года включительно (копия аудиторского заключения заверенная генеральным директором ОАО «Маяк» прилагается).

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества, подтверждается ревизором Общества.

Генеральный директор ОАО «Маяк»

Шойгу Т.Ю.

Главный бухгалтер ОАО «Маяк»

Бобылев А.А.

