

**Отчет утвержден:
Решением годового общего собрания акционеров
АО «МОНОЛИТСТРОЙ»,
Протокол № 1/2022 от 23.05.2022 года**

**Отчет предварительно утвержден
Решением Совета директоров
АО «МОНОЛИТСТРОЙ»,
Протокол № б/н от 18.04.2022 года**

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ
за 2021 год
Акционерного общества
«МОНОЛИТСТРОЙ»**

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах

г. Санкт-Петербург
2022 год

1. Сведения об Обществе

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «МОНОЛИТСТРОЙ»
(далее по тексту – Общество).

Сокращенное фирменное наименование: АО «МОНОЛИТСТРОЙ».

Сведения о регистрации: Решением Регистрационной палаты мэрии Санкт-Петербурга № 5180 от 05 ноября 1993 года, свидетельство о государственной регистрации № 3701, Основной государственный регистрационный номер № 1027809200727, присвоен Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга 28 октября 2002 года.

ИНН / КПП 7830001839 / 784101001

Адрес местонахождения: Российская Федерация, 191123, г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 29.

Почтовый адрес: Российская Федерация, 191123, г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, д. 29.

Адрес электронной почты: releeva@yandex.ru

Адрес страницы в сети Интернет: www.aomonolitstroy.ru

Информация о включении в перечень стратегических акционерных обществ – нет.

2. Полное наименование и адрес реестродержателя: Акционерное общество «Независимая Регистраторская Компания Р.О.С.Т.».

Сокращенное фирменное наименование: АО «НРК-Р.О.С.Т.».

Место нахождения: 107996 г.Москва, ул. Стромынка, дом 18, корп. 13

Тел.: +7 (495) 780-73-63, +7 (495) 989-76-50, факс: +7 (495) 780-73-67

E-mail: info@rrost.ru

Банковские реквизиты:

ОГРН 1027739216757

ИНН 7726030449

КПП 771801001

АО «Райффайзенбанк» г.Москва

БИК 044525700

к/с 30101810200000000700

р/с 40701810700001401238

Санкт-Петербург филиал:

Место нахождения: 191119, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 93а, литера А, этаж 3, офис 5Н, кабинет 2, Бизнес-центр Нептун (ближайшие станции метро Обводный канал, Звенигородская, Пушкинская).

Телефон: (812) 424-21-22

E-mail: rost-spb@rrost.ru, spb@nrcreg.ru

Время работы операционного зала: понедельник-пятница с 10-00 до 14-00

Реквизиты действующей лицензии:

№045-13976-000001 от 03 декабря 2002 года.

Срок действия: бессрочно

Орган, выдавший лицензию: Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг России.

3. Полное наименование и адрес аудитора: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Стрелец».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Аудиторская фирма «Стрелец»

Основной государственный регистрационный номер: 1037843019818

Место нахождения аудиторской организации: Российская Федерация, 191025, Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки дом 40

Номер телефона и факса: 8 (812) 966 32 96

Адрес электронной почты: отсутствует

Является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОГРН 12006132895.

4. Сведения об уставном капитале

размер уставного капитала – 4 170 100 рублей.

Общее количество акций – 379 100 штук.

Количество обыкновенных акций – 379 100 штук.

Номинальная стоимость обыкновенных акций – 11 рублей.

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций – 1-02-02439-D.

Количество привилегированных акций – нет.

Номинальная стоимость привилегированных акций – нет.

Государственный регистрационный номер выпуска привилегированных акций и дата государственной регистрации – нет.

Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении обществом («золотая акция») – нет.

Структура холдинга – не имеется.

На дату составления списка лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании акционеров – на 28 апреля 2022 года, в реестре зарегистрировано 219 лиц, в том числе юридических лиц – 3.

2. Положение общества в отрасли

АО «МОНОЛИТСТРОЙ» создано в соответствии с его учредительными документами на неопределенный срок, основной целью деятельности является извлечение прибыли путем строительства объектов различного назначения.

АО «МОНОЛИТСТРОЙ» является строительной компанией, оснащенной современной технической оснасткой, укомплектованной оборудованием и механизмами, соответствующими требованиям, предъявляемым к строительству в настоящий период, с гибкой системой управления и контроля. Компания осуществляет строительство и капитальный ремонт жилых, производственных и общественных зданий и сооружений, значимых социальных, культурных и спортивных объектов Санкт-Петербурга.

АО «МОНОЛИТСТРОЙ» зарекомендовал себя как строительная компания, строящая надежно и качественно, пользующаяся заслуженным уважением среди партнеров по бизнесу, заказчиков и подрядчиков.

Компания в течение ряда лет (с 2008 по 2011 гг.) была признана победителем городского конкурса «Строитель года» в номинации «Госзаказ по строительству жилых объектов»

Наиболее яркие и значимые объекты Санкт-Петербурга, построенные компанией за последние годы с 2020 по 2021:

- Инженерно-техническая школа № 777 на 1375 мест, ул. Мебельная, участок 10, Приморский район СПб.

- «ЖК «Георг-Ландрин» Многоквартирный дом по адресу: СПб, Большой Сампсониевский пр., 77/7

В настоящее время АО «МОНОЛИТСТРОЙ» является стабильным предприятием и продолжает развиваться и изыскивать новые резервы для качественной и более эффективной работы.

Сегмент рынка Общества по России составляет не более 1%, по Санкт-Петербургу и Ленинградской области менее 10 %.

3. Приоритетные направления деятельности Общества

Основной целью деятельности общества является получение прибыли.

Приоритетными направлениями деятельности Общества является строительство зданий и сооружений, выполнение функций генерального подрядчика.

Основным видом производственной деятельности Общества в отчетном периоде являлось монолитное домостроение. Основными партнерами и заказчиками в программе 2021 года являлись: СПб ГКУ ФКСР, ООО «ЖК «Георг Ландрин», АО «ПРОММОНОЛИТ», ООО «Монолитстрой-2».

Производственная деятельность Общества ведется с основными деловыми партнерами, обеспечивающими полный технологический цикл строительного процесса, это: АО «ПРОММОНОЛИТ», ООО «Проммонолит-СПб» АО «ЕВРОМОНОЛИТ», ООО «Монолитстрой-2», АО «АлюмоСистем-Монолитстрой», ООО «ПАРКОН ПЛЮС».

Несмотря на определенные трудности по загрузке мощностей объединения, имевшие место в истекшем году, в целом, задачи, которые стояли перед нами в 2021 году, выполнены. Коллектив успешно справился с производственной программой по строительству и вводу объектов в эксплуатацию.

Основными объектами строительства в 2021 году являлись:

- детский туберкулезный санаторий «Жемчужина» на 300 мест по адресу: СПб, пос. Ушково, ул. Пляжная, дом 10. Объем выполненных работ в 2021 году составил 801 508 820 руб., благоустройство - 142 621 862 рублей,

- строительство нового здания государственного бюджетного общеобразовательного учреждения на земельном участке по адресу: ул. Ольги Форш, дом 9, литера А (550 мест). Объем выполненных работ в 2021 году составил 334 981 265 руб.

- многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, д. 77/7. Объем выполненных работ в 2021 году составил 430 429 388 рублей.

В 2021 году началось строительство на объектах города, Заказчик СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции»:

- строительство нового здания государственного бюджетного общеобразовательного учреждения на земельном участке по адресу: ул. Ольги Форш, дом 9, литера А (550 мест). Объем выполненных работ в 2021 году составил 334 981 265 руб.

- строительство нового здания государственного бюджетного общеобразовательного учреждения на земельном участке по адресу: Болотная ул., дом 6, литера А (550 мест). Объем выполненных работ в 2021 году составил 210 055 570 руб.

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

Выручка за минусом налога на добавленную стоимость составила 1 662 343 тыс. рублей, себестоимость продаж 1 627 103 тыс. рублей.

Чистая прибыль составила 428 тыс. рублей.

Всего уплачено налогов в местный и федеральный бюджет – 14 397 тыс. рублей, в том числе страховые взносы – 2 615 тыс. рублей.

Валюта баланса на конец отчетного периода составила 1 116 280 тыс. рублей

Общая сумма дебиторской задолженности на конец отчетного периода составила 903 455 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность составила 402 699 тыс. рублей.

Прибыль за 2021 год до налогообложения составила 1 316 тыс. рублей. Чистая прибыль составила 428 тыс. рублей.

Общий объем средств, выделенный на заработную плату сотрудников Общества за 2021 год, составил 11 562 тысяч рублей. Среднемесячная заработная плата в месяц на одного основного работника составила за 2021 год 68 010 рублей.

Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2019 год	2020 год	2021 год
Стоимость чистых активов	435 432,0	430 750,0	433 123,0
Размер уставного капитала	4 170,10	4 170,10	4 170,10

В целом финансовое положение АО «МОНОЛИТСТРОЙ» можно считать устойчивым, доля собственных средств в стоимости имущества предприятия более 50 %. Стоимость чистых активов в размере 430 750 тыс. рублей многократно превышает общий размер уставного капитала, что еще раз подтверждает ликвидность активов и самого предприятия.

5. Перспективы развития Общества

Адресная программа на 2022 год сформирована пока не полностью, кроме того, существуют определенные трудности в вопросах финансирования и инвестиционной политики.

Продолжаем строительство зданий детского туберкулезного санатория «Жемчужина» на 300 мест по адресу: СПб, пос. Ушково, ул. Пляжная, дом 10. Лимит на 2022 год – основной контракт – 81 596 876,00 руб. Благоустройство сумма – 5 924 830,00 руб. Сдача объекта 15.12.2022 г.

Продолжаем строительство Здание ГБОУ на земельном участке по адресу: у. Ольги Форш, д. 9 лит. А на 550 мест. Лимит финансирования на 2022 год – 539 471 741,28 руб. Сдача объекта 10.12.2022 г.

Продолжаем строительство Здание ГБОУ на земельном участке по адресу: ул. Болотная, д. 6 лит А на 550 мест. Лимит финансирования на 2022 год – 364 639 200,00 руб. Сдача объекта до 30.06.2023 г.

В течении года будем принимать участие в тендерах с Комитетом по строительству.

Однако, развивая стратегические направления Общества, нельзя забывать, что эффективное хозяйствование предусматривает строжайший режим экономии материалов, бережного отношения на всех уровнях производства к оборудованию и оснастке. Иными словами, возможность получения дополнительной прибыли есть и в этом направлении нашей деятельности.

Развитие Общества, по его основным направлениям деятельности, напрямую зависит от развития экономики России, в связи с наличием конкуренции производимых Обществом работ на внутреннем и внешних рынках.

6. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении;

За отчетный период Обществом использовано энергетических ресурсов в следующем объеме:

- электрическая энергия – 2 063 170 кВт, что составляет 16 423 261 рублей;
- тепловая энергия – 443 212 рублей,
- бензин автомобильный – 17,1 тыс. литров, что составляет 832 573 рублей;
- топливо дизельное – 0 тыс. литров, что составляет 0 тыс. рублей;

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

А соответствии с рекомендациями Совета директоров на основании решения годового общего собрания акционеров от 28 июня 2021 года, Протокол № 1/2021 от 29.06.2021 года, было принято решение не начислять и не выплачивать дивиденды по обыкновенным акциям по итогам 2020 финансового года. Имевшая по итогам указанного периода прибыль была направлена на реализацию перспективных планов Общества, на развитие и пополнение оборотных средств Общества.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Общество подвержено влиянию различных рисков. В первую очередь, это рыночные риски - риски, связанные с возможностью отрицательного изменения стоимости активов в результате колебаний процентных ставок, курсов валют, цен акций и облигаций и товаров.

Контроль со стороны Общего собрания акционеров позволяет регулярно выявлять и оценивать существенные риски, которые могут оказать отрицательное влияние на достижение целей Общества и уменьшить негативные последствия таких рисков.

9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении:

В 2021 году Обществом совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

1) В соответствии с решением Совета директоров от 31 мая 2021 года, Протокол заседания Совета директоров № б/н от 31.05.2021 года были одобрены следующие сделки:

- **Заключение Кредитного договора** с ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН/ОГРН 7831000027/1027800000140) на следующих существенных условиях:

Вид кредита: обычная кредитная линия;

Сумма кредита: 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей 00 копеек;

Срок кредитования: по 28.03.2022 года.

Ставка по кредиту (годовых): не более 8,26% (Восемь целых двадцать шесть сотых) процентов годовых.

Цель кредита: пополнение оборотных средств, в т.ч. на оплату сырья, материалов, работ, услуг поставщикам, налогов, коммунальных платежей, выплату заработной платы.

Иные условия: Банк вправе изменять размер процентной ставки в одностороннем порядке: в связи с изменением ключевой ставки ЦБ РФ и вследствие изменения процентной политики Банка, а также размеры тарифов/комиссионного вознаграждения Банка.

С содержанием и иными условиями, указанными в проекте Кредитного договора, одобряемого настоящим решением, все члены Совета директоров, имеющие право голосовать по вопросам повестки дня настоящего заседания Совета директоров, ознакомлены и возражений не имеют.

Поручить Генеральному директору Общества – Гутману Александру Зиновьевичу заключить от имени Общества Кредитный договор на условиях, указанных в настоящем решении Совета директоров, и иных условиях, определяемых по согласованию с Банком и Советом директоров.

- **Заключение обществом сделки - договора последующей ипотеки** (последующего залога недвижимости) в отношении следующего недвижимого имущества:

- земельного участка, общей площадью 575 (Пятьсот семьдесят пять) +/- 8 (Восемь) кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:1, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 29, литера А,

- нежилого здания, общей площадью 1973,1 (Одна тысяча девятьсот семьдесят три целых одна десятая) кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:2031, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, дом 29, литер А.

Балансовая стоимость земельного участка на дату, предшествующую дате принятия настоящего решения, составляет – 536 725 (Пятьсот тридцать шесть тысяч семьсот двадцать пять) рублей, залоговая стоимость - 12 650 000 (Двенадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей,

Балансовая стоимость нежилого здания на дату, предшествующую дате принятия настоящего решения, составляет – 425 017 (Четыреста двадцать пять тысяч семнадцать) рублей, залоговая стоимость - 215 033 000 (Двести пятнадцать миллионов тридцать три тысячи) рублей.

Обеспечиваемое обязательство – кредитный договор, указанный в п. 1 настоящего решения.

Срок договора ипотеки: до «28» марта 2025 года.

Порядок обращения взыскания: по решению суда.

Иное: Залогодатель согласен в случае изменения Обеспечиваемого обязательства отвечать перед Банком на измененных условиях.

Поручить Генеральному директору Общества – Гутману Александру Зиновьевичу заключить от имени Общества договор последующей ипотеки (последующего залога недвижимости) на условиях, указанных в настоящем решении Совета директоров, и иных условиях, определяемых по согласованию с Банком и Советом директоров.

- Заключение с ПАО «БАНК Санкт-Петербург» дополнительного соглашения к соглашению о выдаче банковской гарантии № GR0155-0036-19 от «05» июня 2019 года, ранее одобренное Советом директоров от 30 мая 2019 года, Протокол заседания Совета директоров № б/н от 30.05.2019 года, со следующими конкретными условиями:

Сумма банковской гарантии – не более 190 692 576,69 (Сто девяносто миллионов шестьсот девяносто две тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 69 копеек в валюте РФ.

Дата изменения суммы гарантии – с даты оформления изменения банковской гарантии при наличии письменного согласия Бенефициара об изменении банковской гарантии.

Иные существенные условия соглашения о выдаче банковской гарантии остаются без изменения.

Предоставить полномочия Генеральному директору Общества Гутману Александру Зиновьевичу на подписание дополнительного соглашения о выдаче банковской гарантии № GR0155-0036-19 от «05» июня 2019 года на условиях, указанных в настоящем решении Совета директоров, условиях соглашения, и иных условиях, определяемых по своему усмотрению.

- Заключение с ПАО «БАНК Санкт-Петербург» дополнительного соглашения к договору ипотеки (последующего залога недвижимого имущества), вытекающего из дополнительного соглашения о предоставлении банковской гарантии № GR0155-0036-19 от 05.06.2019 года в рамках заключения государственного контракта на завершение строительства по завершению строительства здания детского туберкулезного санатория на 300 мест на базе СПб ГУЗ «Детский туберкулезный санаторий «Жемчужина» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Ушково, улица Пляжевая, дом 10 (улица Пляжевая, дом 10, литера Е), ранее одобренного решением Совета директоров Общества, Протокол № б/н от 30 мая 2019 года на основании решения годового общего собрания акционеров от 17 мая 2019 года, Протокол № 1/2019 от 17.05.2019 г со следующими конкретными условиями) в отношении следующего недвижимого имущества:

- земельного участка, общей площадью 575 (Пятьсот семьдесят пять) +/- 8 (Восемь) кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:1, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 29, литера А,

- нежилого здания, общей площадью 1973,1 (Одна тысяча девятьсот семьдесят три целых одна десятая) кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:2031, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, дом 29, литер А.

Балансовая стоимость земельного участка на дату, предшествующую дате принятия настоящего решения, составляет – 536 725 (Пятьсот тридцать шесть тысяч семьсот двадцать пять) рублей, залоговая стоимость - 12 650 000 (Двенадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей,

Балансовая стоимость нежилого здания на дату, предшествующую дате принятия настоящего решения, составляет – 425 017 (Четыреста двадцать пять тысяч семнадцать) рублей, залоговая стоимость - 215 033 000 (Двести пятнадцать миллионов тридцать три тысячи) рублей.

Основание для заключения соглашения о выдаче банковской гарантии: контракт № 08/ЗП-19 от 20 мая 2019 года (и дополнительные соглашения к нему) на завершение строительства здания детского туберкулезного санатория на 300 мест на базе СПб ГУЗ «Детский туберкулезный санаторий «Жемчужина» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Ушково, улица Пляжевая, дом 10 (улица Пляжевая, дом 10, литера Е).

Сумма банковской гарантии - 190 692 576 (Сто девяносто миллионов шестьсот девяносто две тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 69 копеек в валюте РФ.

Дата окончания срока действия гарантии – «31» октября 2022 года включительно.

Поручить Генеральному директору Общества – Гутману Александру Зиновьевичу заключить от имени Общества дополнительное соглашение к договору последующей ипотеки (последующего залога недвижимости) на условиях, указанных в настоящем решении Совета директоров, и иных условиях, определяемых по согласованию с Банком и Советом директоров

2) В соответствии с решением Совета директоров от 14 декабря 2021 года, Протокол заседания Совета директоров № б/н от 14.12.2021 года были одобрены следующие сделки:

- Заключение с ПАО «БАНК Санкт-Петербург» дополнительного соглашения о предоставлении банковской гарантии № GR0155-0036-19 от 05.06.2019 года в рамках заключения государственного контракта на завершение строительства по завершению строительства здания детского туберкулезного санатория на 300 мест на базе СПб ГУЗ «Детский туберкулезный санаторий «Жемчужина» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Ушково, улица Пляжевая, дом 10 (улица Пляжевая, дом 10, литера Е), ранее одобренного решением Совета директоров Общества, Протокол № б/н от 30 мая 2019 года на основании решения годового общего собрания акционеров от 17 мая 2019 года, Протокол № 1/2019 от 17.05.2019 г со следующими конкретными условиями:

Сумма банковской гарантии - 190 692 576 (Сто девяносто миллионов шестьсот девяносто две тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 69 копеек в валюте РФ.

Дата вступления гарантии в силу – в день выдачи Гарантии.

Дата окончания срока действия гарантии – «31» октября 2022 года включительно.

Иные условия соглашения о предоставлении банковской гарантии остаются неизменными.

Предоставить полномочия Генеральному директору Общества Гутману Александру Зиновьевичу на подписание дополнительного соглашения к соглашению о предоставлении банковской гарантии № GR0155-0036-19 от 05.06.2019 года на условиях, указанных в решениях Совета директоров, условиях соглашения, и иных условиях, определяемых по своему усмотрению.

- Заключение с ПАО «БАНК Санкт-Петербург» дополнительного соглашения к договору ипотеки (последующего залога недвижимого имущества), вытекающего из дополнительного соглашения о предоставлении банковской гарантии № GR0155-0036-19 от 05.06.2019 года в рамках заключения государственного контракта на завершение строительства по завершению строительства здания детского туберкулезного санатория на 300 мест на базе СПб ГУЗ «Детский туберкулезный санаторий «Жемчужина» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Ушково, улица Пляжевая, дом 10 (улица Пляжевая, дом 10, литера Е), ранее одобренного решением Совета директоров Общества, Протокол № б/н от 30 мая 2019 года на основании решения годового общего собрания акционеров от 17 мая 2019 года, Протокол № 1/2019 от 17.05.2019 г со следующими конкретными условиями) в отношении следующего недвижимого имущества:

- земельного участка, общей площадью 575 (Пятьсот семьдесят пять) +/- 8 (Восемь) кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:1, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 29, литера А,

- нежилого здания, общей площадью 1973,1 (Одна тысяча девятьсот семьдесят три целых одна десятая) кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:2031, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, дом 29, литер А.

Балансовая стоимость земельного участка на дату, предшествующую дате принятия настоящего решения, составляет – 536 725 (Пятьсот тридцать шесть тысяч семьсот двадцать пять) рублей, залоговая стоимость - 12 650 000 (Двенадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей,

Балансовая стоимость нежилого здания на дату, предшествующую дате принятия настоящего решения, составляет – 425 017 (Четыреста двадцать пять тысяч семнадцать) рублей, залоговая стоимость - 215 033 000 (Двести пятнадцать миллионов тридцать три тысячи) рублей.

Основание для заключения соглашения о выдаче банковской гарантии: контракт № 08/ЗП-19 от 20 мая 2019 года (и дополнительные соглашения к нему) на завершение строительства здания детского туберкулезного санатория на 300 мест на базе СПб ГУЗ «Детский туберкулезный санаторий «Жемчужина» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Ушково, улица Пляжевая, дом 10 (улица Пляжевая, дом 10, литера Е).

Сумма банковской гарантии - 190 692 576 (Сто девяносто миллионов шестьсот девяносто две тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 69 копеек в валюте РФ.

Дата окончания срока действия гарантии – «31» октября 2022 года включительно.

Поручить Генеральному директору Общества – Гутману Александру Зиновьевичу заключить от имени Общества дополнительное соглашение к договору последующей ипотеки (последующего залога недвижимости) на условиях, указанных в настоящем решении Совета директоров, и иных условиях, определяемых по согласованию с Банком и Советом директоров.

3) В соответствии с решением Совета директоров от 20 декабря 2021 года, Протокол заседания Совета директоров № б/н от 20.12.2021 года были одобрены следующие сделки:

- **Заключение Кредитного договора** с ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН/ОГРН 7831000027/1027800000140) на следующих существенных условиях:

Вид кредита: обычная кредитная линия;

Сумма кредита: не более 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек;

Срок действия кредита: по 28.12.2022 года.

Ставка по кредиту (годовых): не более 12,0% (Двенадцати) процентов годовых.

Цель кредита: пополнение оборотных средств, а именно на финансирование расходов в рамках исполнения следующих Контрактов:

- № 08/ЗП-19 от 07.06.2019 г. с СПб ГКУ «ФКСР» на выполнение работ по завершению строительства зданий детского туберкулезного санатория на 300 мест на базе СПб ГУЗ «Детский туберкулезный санаторий «Жемчужина» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Ушково, ул. Пляжевая, д. 10 (улица Пляжевая дом 10, литера Е) для нужд Санкт-Петербурга, заключенного между Заемщиком и СПб ГКУ «ФКСР» (ИНН 7809025523);

- № 11/ОК-21 от 30.03.2021 г. на выполнение работ по строительству нового здания государственного бюджетного общеобразовательного учреждения на земельном участке по адресу: Болотная ул., дом 6, литера А (550 мест), заключенного между Заемщиком и СПб ГКУ «ФКСР» (ИНН 7809025523);

- № 87/ОК-20 от 08.12.2020 г. на выполнение работ по строительству нового здания государственного бюджетного общеобразовательного учреждения на земельном участке по адресу: ул. Ольги Форш, д. 9, лит. А (550 мест) заключенного между Заемщиком и СПб ГКУ «ФКСР» (ИНН 7809025523).

Иные условия: Банк вправе изменять размер процентной ставки в одностороннем порядке: в связи с изменением ключевой ставки ЦБ РФ и вследствие изменения процентной политики Банка, а также размеры тарифов/комиссионного вознаграждения Банка.

С содержанием и иными условиями, указанными в проекте Кредитного договора, одобряемого настоящим решением, все члены Совета директоров, имеющие право голосовать по вопросам повестки дня настоящего заседания Совета директоров, ознакомлены и возражений не имеют.

Поручить Генеральному директору Общества – Гутману Александру Зиновьевичу заключить от имени Общества Кредитный договор на условиях, указанных в настоящем решении Совета директоров, и иных условиях, определяемых по согласованию с Банком и Советом директоров.

- Заключение обществом сделки, которая является крупной и требует одобрение Советом директоров Общества в соответствии с пп. 15 п. 16.3. Устава Общества - договора последующей ипотеки (последующего залога недвижимости) в отношении следующего недвижимого имущества:

- земельного участка, общей площадью 575 (Пятьсот семьдесят пять) +/- 8 (Восемь) кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:1, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 29, литера А,

- нежилого здания, общей площадью 1973,1 (Одна тысяча девятьсот семьдесят три целых одна десятая) кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:2031, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, дом 29, литер А.

Балансовая стоимость земельного участка на дату, предшествующую дате принятия настоящего решения, составляет – 536 725 (Пятьсот тридцать шесть тысяч семьсот двадцать пять) рублей, залоговая стоимость - 12 650 000 (Двенадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей,

Балансовая стоимость нежилого здания на дату, предшествующую дате принятия настоящего решения, составляет – 425 017 (Четыреста двадцать пять тысяч семнадцать) рублей, залоговая стоимость - 215 033 000 (Двести пятнадцать миллионов тридцать три тысячи) рублей.

Обеспечиваемое обязательство – кредитный договор, указанный в п. 1 настоящего решения.

Срок договора ипотеки: до «28» декабря 2025 года.

Порядок обращения взыскания: по решению суда.

Иное: Залогодатель согласен в случае изменения Обеспечиваемого обязательства отвечать перед Банком на измененных условиях.

Поручить Генеральному директору Общества – Гутману Александру Зиновьевичу заключить от имени Общества договор последующей ипотеки (последующего залога недвижимости) на условиях, указанных в настоящем решении Совета директоров, и иных условиях, определяемых по согласованию с Банком и Советом директоров.

10. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (заинтересованных лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении (при наличии такого решения), а для каждой сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер которой (которых) составлял два или более процента балансовой стоимости активов акционерного общества, - также с указанием основания (оснований), по которому (по которым) лицо (лица) признано

(признаны) заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки, доли участия заинтересованного лица (заинтересованных лиц) в уставном (складочном) капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу (заинтересованным лицам) акций) акционерного общества и юридического лица, являвшегося стороной в сделке, на дату совершения сделки

В 2021 году Обществом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

11. Состав совета директоров акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки

В соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 28 июня 2021 года, Протокол № 1/2021 от 29 июня 2021 года, был избран совет директоров в количестве 5-ти человек в следующем составе:

1. Гутман Александр Зиновьевич

Год рождения: 1940

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 1995 - наст. время

Организация: Акционерное общество «МОНОЛИТСТРОЙ»

Сфера деятельности: строительство

Должность: Генеральный директор

Доля в уставном капитале эмитента: 0 %

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, является отцом члена Совета директоров Гутмана Олега Александровича.

В течение отчетного года сделки по приобретению и отчуждению акций Общества, совершенные членом Совета директоров и единоличным исполнительным органом Общества, не имели места.

2. Гутман Олег Александрович

Год рождения: 1965

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Организация - ЗАО «АлюмоСистем-Монолитстрой»

Период: 2011 – 24.03.2016 - заместитель генерального директора

Сфера деятельности: сдача в аренду опалубки

Организация: АО «АлюмоСистем-Монолитстрой»

24.03.2016 – 08.07.2021 – Генеральный директор

Сфера деятельности: сдача в аренду опалубки

Должность: генеральный директор

Доля в уставном капитале эмитента: 0 %

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: является сыном члена совета директоров – Гутмана Александра Зиновьевича.

В течение отчетного года сделки по приобретению и отчуждению акций Общества, совершенные членом Совета директоров, не имели места.

3. Заусаев Юрий Юрьевич

Год рождения: 1951

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 1997 – февраль 2007 г.

Организация: ООО «ПАРКОН»

Сфера деятельности: Изготовление железобетонных и бетонных конструкций и изделий

Должность: Генеральный директор

Период: февраль 2007 г. – май 2022 года

Организация: ООО «ПАРКОН ПЛЮС»

Сфера деятельности: Производство пенополистирольных конструкций

Должность: Генеральный директор

Период: май 2022 г. – по настоящее время

Организация: ООО «ПАРКОН ПЛЮС»

Сфера деятельности: Производство пенополистирольных конструкций

Должность: советник генерального директора

Доля в уставном капитале эмитента: 0 %

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента не имеет.

В течение отчетного года сделки по приобретению и отчуждению акций Общества, совершенные членом Совета директоров, не имели места.

4. Комаров Станислав Константинович

Год рождения: 1964

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 1998 – 2010 год

Организация: ОАО «МОНОЛИТСТРОЙ»

Сфера деятельности: строительство

Должность: заместитель генерального директора

Период: 2010 – по наст. время

Организация: АО «ПРОММОНОЛИТ»

Сфера деятельности: строительство

Должность: генеральный директор

Доля в уставном капитале эмитента: 0,00 %

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента не имеет.

В течение отчетного года сделки по приобретению и отчуждению акций Общества, совершенные членом Совета директоров, не имели места.

5. Ковалева Галина Сергеевна

Год рождения: 1949

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 2010 – по наст. время

Организация: АО «МОНОЛИТСТРОЙ»

Сфера деятельности: строительство

Должность: заместитель генерального директора

Доля в уставном капитале эмитента: 0,00 %

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, не имеет

В течение отчетного года сделки по приобретению и отчуждению акций Общества, совершенные членом Совета директоров, не имели места.

12. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества (директоре, генеральном директоре, председателе, управляющем, управляющей организации и т.п.), и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.

Единоличный исполнительный орган общества (Генеральный директор) –

Гутман Александр Зиновьевич

Год рождения: 1940

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 1993 - наст. время

Организация: Акционерное общество «Монолитстрой»

Сфера деятельности: строительство

Должность: Генеральный директор

Доля в уставном капитале эмитента: 0 %

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, является отцом члена Совета директоров Гутмана Олега Александровича.

В течение отчетного года сделки по приобретению и отчуждению акций Общества, совершенные членом единоличным исполнительным органом Общества, не имели места.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

13. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, компенсированных акционерным обществом в течение отчетного года. Если акционерным обществом выплачивалось вознаграждение и (или) компенсировались расходы лицу, которое одновременно являлось членом совета директоров акционерного общества и входило в состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) акционерного общества, выплаченное вознаграждение и (или) компенсированные расходы такого лица, связанные с осуществлением им функций члена совета директоров акционерного общества, включаются в совокупный размер выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов по совету директоров акционерного общества, а иные виды выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов такого лица включаются в совокупный размер вознаграждения и (или) компенсированных расходов по коллегиальному исполнительному органу (правлению, дирекции) акционерного общества.

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам совета директоров, однако в дальнейшем такие выплаты не исключаются.

Иной коллегиальный орган управления уставом общества не предусмотрен, не сформирован и не функционирует.

Управляющий отсутствует.

Единственным членом органов управления общества, который в течение 2021 года получал вознаграждение за выполнение управленческих функций, является единоличный исполнительный орган общества – Генеральный директор – Гутман Александр Зиновьевич.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, а также по итогам отчетного периода и за особые достижения в соответствии с решением Совета директоров Общества. Генеральному директору может выплачиваться дополнительное вознаграждение.

14. Характеристика системы внутреннего контроля Общества

Система внутреннего контроля общества создана с целью осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общества, его органов, должностных лиц, подразделений и служб, и, включает в себя ревизионную комиссию.

Основными задачами ревизионной комиссии относятся:

- 1) подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете, бухгалтерском балансе, счете прибылей и убытков Общества;
- 2) анализ финансового состояния Общества;
- 3) организация и осуществление проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества, в частности: проверка (ревизия) финансовой, бухгалтерской, платежно-расчетной и иной документации Общества, связанной с осуществлением Обществом финансово-хозяйственной деятельности, на предмет ее соответствия законодательству РФ, Уставу, внутренним документам Общества;

4) осуществление иных действий (мероприятий), связанных с проверкой финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Взаимодействие ревизионной комиссии координируется и регламентируется уставом общества и Положением о ревизионной комиссии, утвержденным на годовом Общем собрании акционеров общества от 04 июня 2004 года, Протокол № 1/2004 от 04.06.2004 года, и нормами действующего законодательства.

В состав ревизионной комиссии входят следующие лица:

1. Бурцев Сергей Витальевич

Год рождения: 1956

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 1997 – 2016 год (март)

Организация: ЗАО "АлюмоСистем-Монолитстрой"

Сфера деятельности: строительство, сдача в аренду опалубки

Должность: главный бухгалтер

Период: март 2016 – наст. время

Организация: АО "АлюмоСистем-Монолитстрой"

Сфера деятельности: строительство, сдача в аренду опалубки

Должность: заместитель генерального директора по экономике и финансам

Доля в уставном капитале эмитента: 0 %

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента:

долей не имеет

Родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, не имеет.

2. Саенко Людмила Константиновна

Год рождения: 1947

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 1997 - наст. время

Организация: АО "МОНОЛИТСТРОЙ"

Сфера деятельности: Строительство зданий и сооружений

Должность: начальник отдела кадров

Доля в уставном капитале эмитента: 0 %

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента:

долей не имеет

Родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, не имеет.

3. Чабиева Залина Ахметовна

Год рождения: 1954

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 2011 - наст. время

Организация: АО "Монолитстрой-3"

Сфера деятельности: строительство зданий и сооружений

Должность: заместитель генерального директора по материально-техническому снабжению.

Доля в уставном капитале эмитента: 0 %

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, не имеет

15. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

В своей деятельности Общество руководствуется действующим законодательством и внутренними нормативными документами. Общество придерживается норм Кодекса корпоративного поведения, утвержденного Центральным Банком Российской Федерации, письмо № 06-52/2463 от 10.04.2014 года, с учетом специфики, что Общество относится к непубличным акционерным обществам. Общество придерживается общепризнанных принципов кодекса, нашедших отражение в действующем законодательстве. Акционеры Общества имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности на общем собрании акционеров. Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе.

Общество раскрывает информацию о своей деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Общество раскрывает обязательную информацию об Обществе в порядке, объемах и сроках, определенных действующим законодательством, на сервере в сети Интернет – сервер раскрытия информации Интерфакс.

Общество обеспечивает акционерам доступ к документам и предоставляет копии таких документов, предусмотренным уставом Общества, в течение семи дней со дня предъявления соответствующего требования для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества. Общество ведет учет его аффилированных лиц.

Вся необходимая информация размещена на сайте в сети Интернет: www.aomonolitstroy.ru, а также на сервере раскрытия информации Интерфакс.

16. Информация обо всех иных формах участия АО «МОНОЛИТСТРОЙ» в коммерческих и некоммерческих организациях.

Величина всех финансовых вложений Общества на конец отчетного периода: 102 700 тыс. руб.

Финансовые вложения в эмиссионные ценные бумаги, составляющие более 10 процентов всех финансовых вложений за 2021 год: 0 рублей

Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций

1.) Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПАРКОН ПЛЮС»

Сокращенное наименование: ООО «ПАРКОН ПЛЮС»

Место нахождения: 194292, Санкт-Петербург, улица Домостроителей, дом 10, литер Д

2.) Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Монолитстрой-2»

Сокращенное наименование: ООО «Монолитстрой-2»

Место нахождения: 193230, Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 3а, литер А, помещение 2-Н, офис 2.1

Доля эмитента в уставном капитале юридического лица: 100 %

Зависимое общество в уставном капитале эмитента не участвует.

Генеральный директор

Гутман А.З.

Главный бухгалтер

Волдаева Е.М.

