

**ЗАВЕРЕНИЕ
О СТРУКТУРЕ ВЛАДЕНИЯ**

Дата 10 марта 2022 года

Наименование юридического лица	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МССЗ» (АО)
ИНН/К/ОЮ юридического лица	7725009042

В целях выполнения Указа Президента РФ № 81 от 01.03.2022 сообщено и заверяю, что Общество¹:

- **НЕ ЯВЛЯЕТСЯ/ ЯВЛЯЕТСЯ²** иностранным лицом, связанным с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если местом его регистрации, местом преимущественного ведения им хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения им прибыли от деятельности являются эти государства);
- **НЕ ЯВЛЯЕТСЯ/ ЯВЛЯЕТСЯ³** лицом, которое находится под контролем иностранных лиц, связанных с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства).

1. **Перечень бенефициарных владельцев** - физических лиц, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц), владеют (имеют преобладающее участие более 25% в капитале) Обществом¹:

Если такие бенефициарные владельцы отсутствуют на законном основании, то в поле ФИО необходимо указать «отсутствует».

ФИО	Номер, серия ДУЛ ² и место регистрации	Доля владения/участия в Обществе ¹ (прямо или косвенно (через третьих лиц))	Является лицом иностранного государства, совершающего недружественные действия (ЯВЛЯЕТСЯ/НЕ ЯВЛЯЕТСЯ)
-----	---	--	---

¹ Термин изменяется в зависимости от организационно-правовой формы.

² Ненужное зачеркнуть.

³ Документ удостоверяющий личность.

2. Перечень лиц, входящих в группу контролируемых лиц - физических лиц, а также Государственников индивидуально или совместно владеющих прямо или косвенно (через третьих лиц) более 50% в капитале Общества⁴:

1	2	3	4	5	6	7
ФИО/ наименование Государственника ^{4,5}	Номер, серия ДУЛ ⁶ и место регистрации	Доля владения в Обществе ⁴ (прямо или косвенно (через третьих лиц))	Для ФЛ: Гражданство (в обязательном порядке указываются все имеющиеся гражданства) Для Государственника – страна регистрации	Являлся ранее/является налоговым резидентом иностранного государства (ДА/НЕТ) *если являлся ранее, то указать период	Имеется ли вид(-ы) на жительство в иностранном государстве (ДА/НЕТ) *заполняется при ответе «Да» на вопрос из столбца 5	Перечень стран, в которых имеются вид(- ы) на жительство *заполняется при ответе «Да» на вопрос из столбца 6

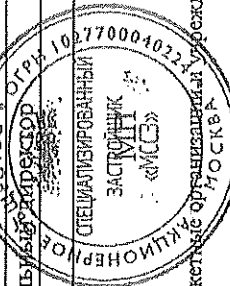
Подписанием настоящего документа заверяю и подтверждаю (в том числе, но не исключительно, в целях соблюдения положений Указа Президента РФ № 81 от 01.03.2022 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности РФ»), а также несу персональную ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, за:

- достоверность всех указанных в настоящем документе сведений;
- получение всех необходимых согласий, в том числе на сбор, обработку и передачу всех указанных в настоящем документе персональных данных.

Также заверяю и подтверждаю, что у лиц, указанных в таблицах, приведенных в п.п. 1 и 2 настоящего документа, не имеется каких-либо иных, кроме указанных в таблицах (графа «Доля владения/участия в Обществе (прямо или косвенно (через третьих лиц)»), приведенных в п.п. 1 и 2 настоящего документа, признаков контроля, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 апреля 2008 г. № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства».

ФИО ЕИО

Подпись⁶



Кашеваров Борис Юрьевич, Генеральный директор

⁴ Под Государственником понимаются государственные органы, государственные казенные предприятия, бюджетные организации, учреждения, ГУП, МУП, государственные корпорации

⁵ В отношении Государственника заполняются 1, 3, 4 столбцы таблицы

⁶ Документ может быть подписан электронной подписью при направлении заверения через канал дистанционного обслуживания (СББОП)

место штампа
налогового органа

7725009042/772501001

(реквизиты
налогоплательщика(представителя):
- полное наименование организации,
ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического лица),
ИНН (при наличии))

Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

7725, ИФНС России № 25 по

Налоговый орган г.Москве настоящим документом подтверждает, что
(наименование и код налогового органа)

**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО),
7725009042/772501001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН
(при наличии))

представил(а) **29.03.2021** в **11.58.01** налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2020

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

**NO_VUNOTCH_7725_7725_7725009042772501001_20210329_d34be705-0e77-430c-8200-
1f2521ef4053**

в файлах 1f2521ef4053
(наименование файлов)

в налоговый орган 7725, ИФНС России № 25 по г.Москве
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **29.03.2021** и принята налоговым органом **29.03.2021**,

регистрационный номер 0000000001184017487

7725, ИФНС России № 25 по г.Москве

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен
через АО «ПФ «СБ Контур» 29.03.2021 в 22:19
7725 ИФНС России № 25 по г.Москва
Мельничук Алексей Геннадиевич, начальник инспекции
Сертификат: 0F3b04e005630a94776c5a10be156c567ac732a0
Действует с 10.03.2021 до 10.03.2022

Подтверждение даты отправки

АО ПФ СКБ Контур, 1ВМ

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **29.03.2021** в **11.58.01** был отправлен документ (документы) в файле (файлах)

NO_VUNOTCH_7725_7725_7725009042772501001_20210329_d34be705-0e77-430c-8200-1f2521ef4053

NO_VUNPZ_7725_7725_7725009042772501001_d34be705-0e77-430c-8200-1f2521ef4053_20210329_104f55a2-3514-4441-acfc-c2e9fa6f66de

NO_VUNAZ_7725_7725_7725009042772501001_d34be705-0e77-430c-8200-1f2521ef4053_20210329_033f1ef1-34db-4fb0-94ba-e24fc0f3b100

(наименование файла (файлов))

Налогоплательщик:

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7725009042-772501001

Информация о документе:

Бухгалтерская (финансовая) отчетность; первичный; за 2020 год

(название формы, признак корректировки (при наличии) отчетный период(при наличии))

Отправитель документа:

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7725009042/772501001

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

1ВМ-1ВМ-7725009042-772501001

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

7725, ИФНС России № 25 по г.Москве

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

7725

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2020 ГОД

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. 1.1. Полное фирменное наименование:

С 23 ноября 2020 г. - Специализированный застройщик «МССЗ» (Акционерное общество).
Сокращенное – СЗ «МССЗ» (АО).

1.2. Место нахождения и почтовый адрес: 115407, г. Москва, ул. Речников, д.7

1.3. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

23.09.93г. свидетельство № 012378 МРП.

Государственный регистрационный номер № 1027700040224 Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серия 77 № 007892393 от 19.07.2002г.

1.4. Сведения об Уставном капитале:

Уставный капитал общества составляет 34 524 рубля и состоит из 863 100 обыкновенных акций номинальной стоимостью 4 копейки каждая.

1.5. Информация об аудиторе общества:

Наименование: **ООО «АУДИТ-СЕРВИС»**

Данные о лицензии аудитора:

саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ № 11906110967.

Информация о реестродержателе общества:

- полное фирменное наименование – Акционерное общество «Новый регистратор»
- лицензия - № 045-13951-000001 от 30.03.2006, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам.

1.6. Виды деятельности:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым имуществом.

1.7. Фамилии и должности членов исполнительных и контрольных органов (п.31 ПБУ4/99)

Генеральный директор:

Кашеваров Борис Юрьевич с 12.03.2019 по н/в.

Главный бухгалтер:

Кузнецова Юлианна Викторовна с 01.10.2018 по н/в.

2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Коллектив СЗ «МССЗ» (АО) закончил 2020 год со следующими показателями:
Реализация продукции по видам работ (без НДС):

№	Вид деятельности	Ед. изм.	2018г.	2019г.	2020г.
2.	Предоставление места для стоянки судна	тыс. руб.	-	2 286	6 577
3.	Сдача в аренду	тыс. руб.	135 337	72 503	53 972
4.	Прочие работы	тыс. руб.	93 219		
5.	Реализация объектов незавершенного производства	тыс. руб.	-		20 417
6.	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика)	тыс. руб.		843 247	916 356
	Итого:	тыс. руб.	228 556	918 036	997 322

СЗ «МССЗ» (АО) является Застройщиком, имеет на правах аренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Строительство осуществляется на основании полученных разрешений на строительство:

1. N 77-164000-017462-2018 от 28 июня 2018 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 28 сентября 2022 года.

Строительство объектов ведется на земельном участке по адресу: г. Москва, ЮАО, район Нагатинский затон, улица Речников, вл.7.

1 очереди – четырех многоэтажных жилых корпусов 1, 2, 3, А (гостиница) со встроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками.

Окончание строительства корп. 1, 2 и ввод в эксплуатацию запланировано на 1 квартал 2021 г., Корп. 3 на 2 квартал 2024 г., корп. А на 2 квартал 2021 г.

Генеральный подрядчик строительства 1 очереди – ЗАО «ФОДД», 119571, Москва г, Ленинский пр-кт, дом № 148, ИНН 7729355935.

Технический заказчик - ООО «ВСМ». 121096, Москва г, Василисы Кожинной ул, дом № 1, этаж 6, помещение I, комната 38, ИНН 7710940499.

Строительство ведется на арендованном земельном участке:

Договор аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ОАО «МССЗ», зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2007 года, номер регистрации 77-77-14/018/2006-434. Дополнительное соглашение от 19 июня 2018г. к Договору аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2018 года, номер регистрации 77:05:0004011:2277-77/011/2018-1.

Земельный участок площадью 145 855 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:2277.

Банковские операции Общество осуществляет на расчетных счетах в ПАО СБЕРБАНК и Филиале ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" в г. Москве.

Постановка и ведение бухгалтерского учета в ОАО «МССЗ» в 2020 году осуществлялись в соответствии с законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ» утвержденным приказом Министерства Финансов РФ № 34 Н от 29.07.1998 года, положениями по бухгалтерскому учету и согласно учетной политике, утвержденной приказом Генерального директора ОАО «МССЗ» № Бух-1/УП от 30 декабря 2019 года. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности.

Организация ведет бухгалтерский учет с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы на базе конфигурации «1СБухгалтерия предприятия КОРП, Застройщик».

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и финансовых обязательств предприятия проводится один раз в год, в последний квартал года.

2.1. Учетная политика в целях бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств, поступивших до 01.01.2002 года, начисляется по нормам, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.90 г. №-1072.

Для основных средств, поступивших с января 2002 года, амортизация начисляется линейным способом, согласно Постановлению Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Амортизация начисляется с 1 числа того месяца, который следует за месяцем введения основного средства в эксплуатацию.

Согласно п.5 ПБУ 6/01 объекты основных средств, стоимостью до 40000 рублей учитываются в качестве материально производственных запасов:

-материально-производственные запасы стоимостью до 10000 рублей списываются с баланса при передаче в эксплуатацию;

- материально-производственные запасы стоимостью от 10000 до 40000 рублей списываются с баланса, но с целью контроля за сохранностью этих объектов после списания продолжают учитываться за балансом на счете 012.

Начисление амортизации по нематериальным активам ведется линейным способом с применением счета 05 «Амортизация нематериальных активов» (п.15 ПБУ 14/2000).

Ежегодно проводится переоценка основных средств по группе «Здания», на остальные основные средства ежегодная переоценка не производится (п. 15 ПБУ 6/01).

Оприходование материальных ресурсов производится по фактической себестоимости их приобретения, с применением счета 10.

Специальная оснастка учитывается в составе оборотных активов. Стоимость специальной оснастки, предназначенной для индивидуальных заказов, полностью погашается в момент передачи в производство соответствующей оснастки (п.25 Приказа Минфина РФ от 26.12.2002 N 135н)

Материальные ресурсы, списываемые в производство, оцениваются по средней стоимости остатков (п. 16 ПБУ 5/01 «Учет материально- производственных запасов»).

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости (П. 64 Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

Затраты на ремонт основных фондов включаются в себестоимость отчетного периода, в котором произведены ремонтные работы без создания резерва на ремонт основных средств (п.27 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» п.5,7 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Готовая продукция оценивается в балансе по фактической производственной себестоимости (п. 59 «Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ»).

Учет выпуска готовой продукции организован без применения счета 40 «Выпуска продукции, работ, услуг».

Оценка финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение определенного срока.

Налог на имущество отражается на счете 91.2 «Прочие расходы».

Расходы и доходы определяются по методу начисления.

Общество подразделяет доходы:

I. Доходы от обычных видов деятельности:

-сдача в аренду помещений

- услуги Застройщика

-прочие работы

II. Прочие доходы.

Расходы подразделяются следующим образом:

-расходы по обычным видам деятельности;

-прочие расходы.

Выручкой застройщика для целей учета признается: положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта.

Сумма дохода признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величине фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в случае если плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организация-заемщик включает в стоимость инвестиционного актива.

Общество создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков. Алгоритм расчета состоит исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, заработанных каждым сотрудником, умноженных на средний заработок этого сотрудника по состоянию на текущий расчетный период. Сумма резерва включает в себя сумму обязательств по отпуску, а также сумму страховых взносов, приходящуюся на сумму обязательств по отпускам.

По итогам инвентаризации на конец года Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации. Резерв сомнительных долгов создается экспертным способом.

2.2. Учетная политика в целях налогообложения.

Амортизация объектов основных средств, производится линейным способом, как в бухгалтерском учете.

Налог на добавленную стоимость.

Моментом определения налоговой базы, является ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;

- день оплаты (частичной оплаты) в счет поставки предстоящих товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых, не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство принимаются к вычету в обычном порядке, предусмотренном статьями 171-172 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Перечень должностных лиц, имеющих право подписи на счетах-фактурах, утверждается приказом генерального директора.

Налог на прибыль.

Налоговый учет для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль ведется с помощью программной настройки к программе 1С.

Расчет прямых расходов ведется с применением позаказного метода.

Оборотно-сальдовые ведомости по счетам налогового учета, считаются как регистры для налогового учета.

Расходы и доходы определяются по методу начисления.

Для целей налогообложения прибыли принимается линейный метод амортизации по объектам амортизируемого имущества.

Амортизационная премия в размере 10% применяется ко всем вновь вводимым основным средствам. Расходы на капитальные вложения и (или) расходы, понесенные в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения основных средств, включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода в размере 10% первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно).

К прямым расходам, связанным с производством и реализацией товаров (работ, услуг) относятся:

- все материальные расходы, определяемые согласно статье 254 НК РФ, за исключением общехозяйственного назначения;

- расходы на оплату труда непосредственно относимые на 20 счет «Основное производство»;

- суммы страховых взносов и взносов на страхование от НС и ПЗ, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда;

- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве и реализации товаров (работ, услуг), за исключением общехозяйственного назначения.

Незавершенное производство оценивается по прямым производственным затратам. Суммы прямых расходов списываются единовременно, полностью при реализации продукции.

Расходы на оплату труда признаются ежемесячно, исходя из начисленных сумм.

Амортизация, отнесенная к прямым расходам, распределяется пропорционально начисленной прямой заработной плате. В случае, если отдельные прямые расходы отнести к конкретному производственному заказу (подзаказу) по изготовлению данного вида продукции (работ, услуг) невозможно, они распределяются пропорционально фактическим затратам за месяц.

Выручкой застройщика для целей учета признается: положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта.

Сумма дохода признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величине фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство»,

увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), проценты за пользование полученными денежными средствами организация-заемщик учитывает для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ. Плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организации-заемщику следует учитывать для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ.

Сумма ежемесячных авансовых платежей по налогу на прибыль определяется равными долями в размере одной трети фактически начисленного квартального авансового платежа за квартал, предшествующий кварталу, в котором производится уплата ежемесячных авансовых платежей.

Общество не создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков.

Общество не создает резервы по сомнительным долгам.

2.3. Операции со связанными сторонами:

Связанными сторонами в 2020 году являлись:

1. Акционеры:

Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» (829 314 обыкновенных именных акций, что составляет 96,0855 % от общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции).

Миноритарные акционеры 33 786 шт., 3,9145 %

В 3 квартале 2020 года, а именно 22.09.2020 года на годовом общем собрании акционеров ОАО «МССЗ» была утверждена новая редакция устава ОАО «МССЗ». Документы на государственную регистрацию были поданы в Межрайонную ИФНС России № 46 по г. Москве 26.10.2020 года, 23.11.2020 года регистрирующим органом принято решение о регистрации новой редакции Устава.

2. Члены Совета директоров:

В период с 01.01.2020г. по 22.04.2020 г.

- Арутюнян Давид Эрнестович – Генеральный директор ООО «Приоритет»;
- Ваулин Григорий Викторович – Генеральный директор ООО «ФЕРРО-СТРОЙ»;
- Гаврилов Владимир Александрович – директор Департамента финансов АО «ОСК»;
- Ершова Светлана Александровна – Директор по юридическим вопросам Юридического управления ООО Инфраструктурная Корпорация «АЕОН»;
- Козлов Дмитрий Александрович – Генеральный директор ООО «Метриум»;

- Литинецкая Мария Александровна – Управляющий партнер ООО «Метриум»;
 - Плотникова Светлана Николаевна – главный эксперт отдела акционерного капитала и сопровождения сделок Департамента корпоративного управления ОАО «ОСК»
 - Старостин Дмитрий Анатольевич – генеральный директор ООО «АЕОН-Девелопмент»
В период с 23.04.2020 г. по 31.12.2020 г.
 - Арутюнян Давид Эрнестович – Генеральный директор ООО «Приоритет»;
 - Ваулин Григорий Викторович – Генеральный директор ООО «ФЕРРО-СТРОЙ»;
 - Козлов Дмитрий Александрович – Генеральный директор ООО «Метриум»;
 - Ершова Светлана Александровна – Директор по юридическим вопросам Юридического управления ООО Инфраструктурная Корпорация «АЕОН»;
 - Ильин Алексей Владимирович
 - Литинецкая Мария Александровна – Управляющий партнер ООО «Метриум»;
 - Павлова Елена Алексеевна
 - Сазонова Наталья Юрьевна – Директор Департамента управления проектами, аналитики и консалтинга ООО «Метриум».
 - Старостин Дмитрий Анатольевич – генеральный директор ООО «АЕОН-Девелопмент»
3. Генеральный директор: Кашеваров Борис Юрьевич.

4. Организации, совместно с которыми СЗ «МССЗ» (АО) осуществляет деятельность, при этом член Совета директоров или руководства ОАО «МССЗ» является также членом Совета директоров этих организаций:

- АО «НИИХИММАШ» (являются членами Совета директоров Ершова С.А., Павлова Е.А.);
- ОАО «ГИПРОНИИАВИАПРОМ» (являются членами Совета директоров Ершова С.А., Павлова Е.А.);
- ООО «Речников Инвест» (является членом Совета директоров Старостин Д.А.)

В соответствии с Федеральным законом от 23 июня 2016 г. № 215-ФЗ и в соответствии с п 7 ст. 6.1 Федерального закона от 7 августа 2001 г. № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" представляем информацию о бенефициарных владельцах компании:

Участник общества	Участник общества
Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО)	Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО)
Общество с ограниченной ответственностью «АЕОН-Девелопмент» сокращенное наименование: ООО «АЕОН-Девелопмент» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО)	Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет» сокращенное наименование: ООО «Приоритет» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО)
ООО ИК «Аеон» - участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и 40,59 % в СЗ «МССЗ» (АО)	ООО «Эр-Си-Пи» - участие в капитале ООО «Приоритет» 80 % и 38,43% в СЗ «МССЗ» (АО)
Троценко Роман Викторович – участие в капитале ООО ИК «Аеон» 99,99993 %, участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и СЗ «МССЗ» (АО) 40,59%	Абрамов Александр Григорьевич – участие в капитале ООО «Эр-Си-Пи» 66,69% и в СЗ «МССЗ» (АО) 25,63%

Вознаграждение, выплаченное управленческому персоналу в 2020 г. составило сумму: 37 929 тыс. руб.

В 2020 году выплаты членам совета директоров не производились.

Другая информация, не относящаяся к связанным лицам:

Дивиденды не выплачивались.

Дочерние общества на 01.01.2020 г. – нет.

Условных факторов хозяйственной деятельности нет.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

3. Расшифровки к Бухгалтерской отчетности:

3.1.1. Основные показатели актива Баланса на 31.12.2020 г.

Валюта баланса на 31.12.2020 года составляет 20 915 792 тыс. руб.

За отчетный период введено в эксплуатацию основных средств на сумму 3 670 тыс. руб., в том числе:

- Макет интерактивный ЖК "Ривер Парк" масштаб 1:250 – 3 030 тыс. руб.

Средний срок полезного использования по группам основных средств приведен в таблице:

Группа основных средств	Средний срок ПИ (лет)
Здания	30
Сооружения	12
Машины и оборудование	8
Офисное оборудование	7
Производственный и хозяйственный инвентарь	6

Общество не планирует досрочное применение ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

В 2019 г. для организации офиса продаж для работы с покупателями недвижимости был заключен договор аренды нежилого помещения с ИП Шишкиным А.Ю., в котором был проведен ремонт. В мае 2020 г. для организации офиса сопровождения был заключен договор аренды нежилого помещения с ИП Молин Владислав Юрьевич.

За отчетный период выбыло основных средств на 37 667 тыс. руб., в т.ч. Слип,соор.2№-77-77-22/004/2006-676.

Долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2020 г. составляют 60 000,00 тыс. руб. и состоят:

- выданные займы

В феврале 2020 г. реализованы акции ОАО ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ, ОАО МРП по договору купли-продажи ЦБ, сумма сделки составила 1 212 тыс. руб.

В июне 2020 г. получено требование ЦБ России о выкупе эмиссионных ценных бумаг (бездокументарных акций) ПАО «МИнБанк». Сумма сделки составила 0,01 руб.

В Бухгалтерском балансе по строке Баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены затраты по строительству жилого комплекса, в т.ч. по стр. 11901 «Незавершенное строительство (долевое строительство); СМР» непосредственно затраты по строительству жилого комплекса, отражаемые на счете 08.76, по стр. 11902 «Незавершенное строительство (долевое строительство); Авансы выданные, связанные со строительством» - авансы поставщикам и подрядчикам при строительстве, отражаемые на сч. 60.02, по стр. 11903 «Незавершенное строительство (долевое строительство); НДС строительные работы» - НДС предъявленный Обществу как Застройщику при приобретении материалов (работ, услуг), используемых при строительстве и накопленный на счете 19.76.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражены в Бухгалтерском балансе свернуто.

Прочие оборотные активы строка 1260:

- расходы будущих периодов - 3 888 тыс. руб.

- Дебиторская задолженность по строке Баланса 12301 отражена за вычетом созданного резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам сформирован 31.12.2020 г. в сумме 3 672 тыс. руб., в налоговом учете резерв сомнительных долгов не формировался.

Согласно Учетной политике депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами и отражаются в Балансе по стр. 1250. Денежные эквиваленты на 31.12.2020, отраженные по стр. 12502 составляют – 6 013 900 тыс. руб.

Начиная с 01.01.2021 в учетную политику будут внесены изменения, связанные с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом МФ РФ от 15.11.2019 № 180н.

3.1.2. Основные показатели пассива Баланса на 31.12.2020 г.

Уставный капитал предприятия составляет 35,0 тыс. руб.

Изменений в уставном капитале за отчетный период не произошло.

Количество акций, выпущенных всего – 863 100 шт.

Номинальная стоимость акций – 0,04 руб.

Резервный капитал составляет 5 тыс. руб.

Добавочный капитал по состоянию на 01.01.2021 г. составляет 1 234 004 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 01.01.2021 г. составляет 1 435 979 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты (без %) по состоянию на 31.12.2020 г.:

Наименование Банка/займодавца	Дата выдачи – погашения кредита	Сумма непогашенной задолженности на 31.12.20г.
ПАО «ПАО СБЕРБАНК»	28.09.18г.-20.06.22г.	141 896 тыс. руб.
ПАО «ПАО СБЕРБАНК»	03.02.20г.-26.12.21г.	85 449 тыс. руб.
ПАО «ПАО СБЕРБАНК»	28.09.18г.-20.06.22г.	679 511 тыс. руб.
Итого		909 855 тыс. руб.

По стр. 14501 показаны суммы средств по заключенным и зарегистрированным в установленном порядке договорам долевого участия по первой очереди строительства (срок передачи объектов до 31.12.2024 г.) – 4 858 024 тыс. руб.

По стр. 15501 показаны суммы средств по заключенным и зарегистрированным в установленном порядке договорам долевого участия по первой очереди строительства (срок передачи объектов до 30.04.2021 г.) – 10 951 160 тыс. руб.

По стр. 1540 Баланса отражено оценочное обязательство Общества - резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, рассчитанный на 31.12.2020 г. в сумме 4 988 тыс. руб., в налоговом учете резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не формировался.

За балансом по состоянию на 31.12.2020г. числятся в тыс. руб.:

1.	Арендованные основные средства в том числе: аренда земельного участка	7 415 961 7 414 426
2.	Обеспечения обязательств и платежей, выданные	16 192 813
3.	Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	17 107
4.	Инвентарь и ОС в эксплуатации	872
5.	Материалы на ответственном хранении	8

3.2. Основные показатели отчета о финансовых результатах за 2020 г.

Доходы от основных видов деятельности, в т.ч.		997 322
	Сдача в аренду	53 972
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика)	916 356
	Прочие работы	26 994
Себестоимость по основным статьям затрат		718 835
	Сдача в аренду	53 113
	Зарплата	10 785
	Страховые взносы	3 260
	Сырье и материалы	641 569
	Амортизация	24 678
	Работы и услуги, выполненные сторонними организациями	10 108
Проценты к получению		131 565
Прочие доходы, в т.ч.		108 273
	Доходы(расходы) от реализации краткосрочных ценных бумаг и финансовых инструментов	1 212

	<i>списание кредиторской задолженности</i>	308
	<i>Восстановление процентов по арендной плате за 1 год аренды по ДС от 10.09.2020(решение суда)</i>	105 723
Прочие расходы, в т.ч.		131 844
	<i>Доходы(расходы) от реализации краткосрочных ценных бумаг и финансовых инструментов</i>	555
	<i>Госпошлины</i>	159
	<i>банковские услуги</i>	456
	<i>Отчисления в оценочные резервы</i>	139
	<i>курсовая и суммовая разница</i>	254
	<i>Проценты за рассрочку по оплате арендной платы за землю за первый год срока аренды</i>	75 452
	<i>Пени, штрафы, неустойки</i>	1 163
	<i>налог на имущество</i>	12 889
	<i>Списание расходов НЗП по судостроительной деятельности</i>	33 374
	<i>Прочие</i>	7 403
Прибыль до налогообложения		386 481

Чистая прибыль за 2020 год составляет 167 871 тыс. руб.

Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) для целей учета признается:

- положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства.

Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величиной фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту. Полученная сумма корректируется в зависимости от доли площади проданных помещений по ДДУ и доли строящегося объекта в общей площади МКД.

За 2020 год начислена не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) в сумме 916 356 тыс. руб.

Арбитражным Судом было вынесено решение от 27.11.2019 - Признать за ОАО "МССЗ" право уплачивать арендную плату по договору долгосрочной аренды земельного участка № М-05-026822 от 31.05.2006 г. за первый год после изменения цели его предоставления для осуществления проектирования и строительства с 28.06.2018 в размере 1 311 101 810 руб., исходя из кадастровой стоимости земельного участка в размере 4 947 554 000 руб. 10 сентября 2020 г. подписано доп. соглашение с ДГИ г. Москвы об изменении размера арендной платы за первый год после изменения цели его предоставления для осуществления проектирования и строительства с 28.06.2018 в размере 1 311 101 810 руб. Произведен пересчет арендной платы за период с 26.08.2018 г., сумма уменьшения арендной платы (сторно) отражена по статье затрат «Арендная плата за ЗУ (1-й год)» по счету 08.76 в сумме 981 523 825,63 руб. Также произведено восстановление ранее начисленных процентов за предоставленную рассрочку платежа в сумме 105 723 335,27 руб. Восстановление отражено на счете 91.01 по статье «Прочие доходы» и отражено в стр. 2340 Отчета о финансовых результатах за 2020 год.

3.3. Основные показатели отчета о движении денежных средств на 31.12.2020 г.

Отчет о движении денежных средств за 2020 г. сформирован в соответствии с ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина от 02.02.2011 г. № 11н.

Из величины денежных потоков в Отчете о движении денежных средств исключены потоки транзитного характера: в виде НДС, уплаченного поставщикам, подрядчикам по деятельности, связанной с предоставлением в аренду имущества, и поступления НДС от покупателей и заказчиков, по деятельности связанной со сдачей в аренду имущества, а также платежей в бюджет. Денежные средства, полученные по договорам инвестирования и долевого участия в строительстве, а также направленные на строительство объектов, не уменьшались на суммы НДС. Денежный поток по НДС выделен расчетным путем и отражен свернуто в составе строки 4129 «Прочие платежи» в сумме 3 151 тыс. руб.

В строке 4122 за январь-декабрь 2020 г. отражены также перечисленные в бюджет суммы НДС и суммы страховых взносов.

Денежными потоками не признаны перечисления денег и возврат денег по депозитному счету в Сбербанке, так как срочные депозиты признаны в соответствии с Учетной политикой Общества денежными эквивалентами.

В соответствии с учетной политикой Общества денежные средства, направленные на депозитный счет сроком обращения менее 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами. По строке 4500 графы "За январь-декабрь 2020 г" отражена сумма денежных эквивалентов в размере 6 013 900 тыс. руб.

Денежные потоки, связанные со строительством объектов, показаны в разделе «Инвестиционная деятельность» по строке 4219 «Прочие поступления» в сумме 8 629 849 тыс. руб. и по строке 4229 «Прочие платежи» в сумме 4 754 882 тыс. руб.

2.5.4. Расчеты по налогу на прибыль

Общество применяет ПБУ 18/02. Изменения, внесенные Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, применяются начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

Отложенный налог на прибыль на 31.12.2020 г. составил 153 945 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2020 г. составил 64 755 тыс. руб.

Основными причинами формирования постоянных и временных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом являются отличия принципов формирования или признания:

- Учета амортизации основных средств,
- Оценочных обязательств по резерву отпусков и страховых взносов,
- Оценочных обязательств по резерву сомнительных долгов,
- Прочих расходов, которые не могут быть приняты при налогообложении прибыли.

С учетом влияния отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов чистая прибыль Общества за 2020 год составила 167 781 тыс. руб.

В табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженности не подлежат расшифровке, поскольку данные суммы во всех существенных аспектах раскрыты в Бухгалтерском балансе.

Событий после отчетной даты, влияющих на отчетность, нет.

**СПРАВКА о судебных процессах с участием СЗ «МССЗ» (АО)
за период 01.01.2020 по 31.12.2020 г.**

1. Арбитражный суд г. Москвы, Дело № А40-179155/1964-1599

Истец: ООО «Инженерные коммуникации Стоун»

Ответчик: ОАО «МССЗ»

Решение от 05.03.2020г. – взыскать неосновательное обогащение в размере 9 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 831 руб., госпошлина в размере 2 000 руб.

2. Арбитражный суд г. Москвы, Дело №А40-227767/19-6-403

Истец: ОАО «МССЗ»

Ответчик: ДГИ г. Москвы

Решение от 27.11.2019 - Признать за ОАО "МССЗ" право уплачивать арендную плату по договору долгосрочной аренды земельного участка № М-05-026822 от 31.05.2006 г. за первый год после изменения цели его предоставления для осуществления проектирования и строительства с 28.06.2018 в размере 1 311 101 810 руб. (без учета процентов за предоставление рассрочки), исходя из кадастровой стоимости земельного участка в размере 4 947 554 000 руб.

Взыскать с ДГИ г.Москвы в пользу ОАО "Московский судостроительный и судоремонтный завод" расходы по оплате государственной пошлины в сумме 12 000 руб.

Постановлением № 09АП-745/2020-ГК от 27.02.2020 девятый арбитражный апелляционный суд и Постановлением от 20.08.2020 Арбитражного суда московского округа решение оставлено без изменения.

ОБЩАЯ ЮРИСДИКЦИЯ

1. Московский городской суд

Дело № За-0581/2021 (За-5893/2020) от 25.12.2020

Истец: МССЗ

Ответчик: ДГИ г.Москвы, Правительство Москвы, Росреестр, Филиал ФГБУ "Росреестр"

Об установлении рыночной стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости

Приостановлено - Назначение судом экспертизы

2. Судебный участок мирового судьи № 241

Дело № 5-1794/2020

Заявитель: Москомстройинвест

Ответчик: ОАО «МССЗ»

песвоевременная уплата штрафа - 50 тыс

Решение – взыскать штраф – 100 000,00 руб.

3. Симоновский районный суд г.Москвы

Дело № 05-1845/2020 24.12.2020

Заявитель: Росприроднадзор

Ответчик: СЗ «МССЗ»

Непредставление сведений за объём сброса в водный объект

Решение от 24.12.2020г. - штраф

Подана в Мосгорсуд апелляционная жалоба СЗ «МССЗ» - 24.12.2020г.

4. Преображенский районный суд г.Москвы

Дело № 02-1753/2021 от 26.11.2020

Истец: Добрякова Т.С.

Ответчик: МССЗ

О внесении изменений в запись реестра владельцев ценных бумаг

Определение от 05.02.2021 - исковое заявление Истца – оставить без рассмотрения.

5. Преображенский районный суд г.Москвы
Дело № 02-1162/2021 27.11.2020
Истец: Добрякова Т.С.
Ответчик: СЗ МССЗ
О внесении изменений в реестр владельцев ЦБ
Назначено предварительное судебное заседание на 24.03.2021

6. Симоновский районный суд г. Москвы
Дело № 02-0393/2020 23.08.2019
Истец: Варюшина Л.Г.
Ответчик: СЗ МССЗ
о восстановлении утраченного судебного производства
Решение от 07.07.2020г. - об отказе в полном объеме
Подана Варюшиной Л.Г. апелляционная жалоба 27.07.2020, Рассмотрение – 23.03.2021г.

7. Судебный участок мирового судьи № 241
Дело № 05-1901/241/2020 от 26.11.2020
Заявитель: Мосгосстройнадзор
Ответчик: СЗ МССЗ
Предоставление информации об объекте строительства в искажённом виде
Постановление от 10.12.2020г. - админ. штраф 3 000 руб.

4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ТРАВМАТИЗМ

В результате постоянно проводимых мероприятий по охране труда на СЗ «МССЗ» (АО) за 2020 год производственного травматизма не зафиксировано.

5. КАДРЫ И ТРУДОВАЯ ДИСЦИПЛИНА

Списочная численность на 31.12.2020г. составила 39 человек.
Среднесписочная численность на 31.12.2020 составляет 37 человек.
Всего в 2020 году принято в организацию – 12 человек (из них: основное место работы- 7 чел., по внешнему совместительству - 5 чел.);
уволено – 13 человек;
- по собственному желанию – 12 чел,
- по соглашению сторон – 1 чел,

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР

Б. Ю. Кашеваров

Ю. В. Кузнецова

24 марта 2021 г.