

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД
ПО ОАО «СТРОЙСЕРВИС».**

1. ВВЕДЕНИЕ

- основная информация:

а. Полное наименование:

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНО ОБЩЕСТВО «СТРОЙСЕРВИС»

Сокращённое наименование:

ОАО «Стройсервис»

б. Место нахождения, почтовый адрес и контактные телефоны:

Место нахождения: **Россия, 350033 г. Краснодар Центральный
административный округ**

Почтовый адрес: **Россия, 350033 г. Краснодар ул. Ленина,90**

в. Номера контактных телефонов, адрес электронной почты:

Контактные телефоны: **262-44-15, 262-35-16 Факс: 262-61-50**

Адрес электронной почты: : **nfnmzyf52 @mail.ru**

д. Основные сведения о размещённых эмитентом ценных бумагах: вид, категория (тип), количество размещённых ценных бумаг, номинальная стоимость, способ, порядок и сроки размещения (дата начала, дата окончания размещения):

Категория: **обыкновенные**

Форма ценных бумаг: **именные, бездокументарные**

Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска: **25**

Количество ценных бумаг выпуска: **7482**

Общий объём выпуска: **187050**

Способ размещения: **в соответствии с планом приватизации**

Период размещения: **с 22.12.1992 года по 06.07.1993 года**

Текущее состояние выпуска: **размещение завершено**

- краткие сведения:

1.1. Лица, входящие в состав органов управления.

Структурой органов управления Общества является:

1. Совет директоров.

Председатель совета директоров – **КУСТУЛИДИ ИВАН САВЕЛЬЕВИЧ**

Члены совета директоров:

Кугук Юрий Николаевич

Год рождения: **1953**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1993 - 1998**

Организация: **ОАО "Стройсервис "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: **Главный инженер**

Период: **1998 - наст. время**

Организация: **ОАО "Стройсервис "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: *Генеральный директор*

Кустулиди Иван Савельевич

Год рождения **1952**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1993 - 1998**

Организация: **ТОО "Ремстрой "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: **Директор**

Период: **1998 - 2020**

Организация: **ОАО "Стройсервис "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: *Заместитель генеральный директор*

В настоящее время не работает - пенсионер

Кустулиди Дмитрий Иванович

Год рождения **1981**

Должности за последние 5 лет:

Период: **2010 – по наст. время**

Организация: **ТОО "Ремстрой "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: **Директор**

Кустулиди Светлана Васильевна

Год рождения **1954**

В настоящее время не работает - пенсионерка

Шуляков Александр Владимирович

Год рождения: **1953**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1997 - 2013**
Организация: **Совхоз "Агроном"**
Сфера деятельности: **Сельское хозяйство**
Должность: **Главный агроном**
В настоящее время не работает - пенсионер

2.Единоличный и коллегиальный органы управления Общества и должностные лица управляющего Общества.

Единоличный, исполнительный орган, а также члены коллегиального, исполнительного органа Общества:

Кугук Юрий Николаевич
Год рождения: **1953**

Должности за последние 5 лет:
Период: **1993 - 1998**
Организация: **ОАО "Стройсервис "**
Сфера деятельности: **Организация производства**
Должность: **Главный инженер**

Период: **1998 - наст. время**
Организация: **ОАО "Стройсервис "**
Сфера деятельности: **организация производства**
Должность: **Генеральный директор**

Лицо, исполняющее функции единоличного, исполнительного органа Общества:

Кугук Юрий Николаевич

2.Основная информация о финансово-экономическом состоянии общества:

2.1. Показатели финансово-экономической деятельности общества за 2022 год:

2.2. Рыночная капитализация Общества:

Рыночная информация об акциях Общества **отсутствует**.
Акции Общества **не имеют обращения** на рынке ценных бумаг региона и РФ в целом.

2.3. Обязательства Общества:

Общество **не имеет** будущих обязательств.

2.3.1. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Поступила	Погашение	тыс.руб На конец года
Долгосрочная кредиторская задолженность-всего	5551	за 2022	442	367	442	367
	5571	за 2021	58	442	58	442
Краткосрочная кредиторская задолженность-всего	5560	за 2022	442	367	442	367
	5580	за 2021	58	442	58	442
в том числе:	5561	за 2022	442	367	442	367
	5581	за 2021	58	442	58	442
ИТОГО:	5550	за 2022	442	367	442	367
	5570	за 2021	58	442	58	442

в т.ч. кредиторская задолженность общества по состоянию на 31.12.2022 года:

Наименование кредиторской задолженности	тыс.руб. До 30 дней
Кредиторская задолженность, всего, руб. в том числе:	28
поставщика и подрядчика, руб.	25
покупатели и заказчики	0
по оплате труда, руб.	0
задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами, руб. в том числе:	0
просроченная, руб.	-
прочие кредиторы, руб.	3
Резервы предстоящих расходов, руб.	36
ИТОГО, руб:	64

2.3.2.Кредитная история общества:

У Общества **нет обязательств**, по действующим ранее и действующим на дату окончания отчётного квартала кредитным договорам и договорам займа, сумма основного долга по которым, составляет 10 и более процентов стоимости чистых активов Общества на дату последнего завершённого отчётного квартала, предшествующего заключению соответствующего договора.

2.3.3.Обязательства Общества из обеспечения, предоставленного третьим лицам.

У Общества **отсутствуют обязательства** из предоставленного им обеспечения, и общей сумме обязательств, третьих лиц, по которым общество предоставил третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога или поручительства, за пять последних завершённых финансовых лет.

2.3.4.Прочие обязательства Общества:

У Общества **отсутствуют соглашения**, включая срочные сделки, не отраженные в бухгалтерском балансе, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии, ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходах.

2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных, ценных бумаг Общества.

а. Дата принятия решения о выпуске ценных бумаг – 10.01.98г.

Дата утверждения решения о выпуске ценных бумаг – 10.01.98г.

Орган Общества, утвердивший решение о выпуске ценных бумаг - Совет директоров Общества.

Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные

бумаги эмитента: полное наименование- Акционерное Общество "КРЦ"

Сокращенное фирменное наименование: АО "КРЦ"

Ограничения на эмиссию ценных бумаг и в отношении приобретателей ценных бумаг в Уставе Общества отсутствуют.

Так как привлечение средств акционеров в счёт оплаты акций не производилась, цена размещения, сроки и порядок оплаты акций Обществом не определялся. Акции распределялись среди акционеров бесплатно. Иных особенностей и условий не предвиделось.

Места продажи ценных бумаг отсутствовали и Общество не получает доход от размещённых ценных бумаг.

Источник, за счёт которого осуществлялась размещение ценных бумаг: средства от переоценки основных фондов Общества.

Источником увеличения уставного капитала Общества являлись средства от переоценки основных фондов Общества, осуществлённой в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 07.02.96 года № 1442 « О переоценке основных фондов в 1997 году».

2.5. Риски, связанные с приобретением, размещением (размещённых) эмиссионных, ценных бумаг Общества:

Факторы риска, связанных с приобретением размещаемых эмиссионных, ценных бумаг, в частности: отраслевые риски, страновые и региональные риски, финансовые риски, правовые риски и риски связанные с деятельностью у Общества отсутствуют.

3. Подробная информация об Обществе:

3.1. История создания и развития Общества:

3.1.1. Данные о фирменном наименовании Общества.

а. Полное наименование Общества:

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНО ОБЩЕСТВО «СТРОЙСЕРВИС»

Сокращённое наименование Общества:

ОАО «Стройсервис»

3.1.2. Сведения о государственной регистрации Общества.

Дата государственной регистрации Общества: **23.12.1992**

Номер свидетельства о государственной регистрации (иного документа, подтверждающего государственную регистрацию Общества): **4611**

Орган, осуществивший государственную регистрацию: **Регистрационная палата мэрии г. Краснодара**

Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: **07.08.2002**

Серия и номер свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года:

23 № 003042187

Присвоен основной государственный номер: **1022301598758**

Орган, внёсший запись в Единый государственный реестр юридических лиц : **ТИ МНС РФ № 2 г. Краснодара**

3.1.3.Сведения о создании и развитии Общества:

ОАО «Стройсервис» зарегистрировано Постановлением Главы Администрации Первомайского района г. Краснодара **23 декабря 1992 года на неопределённый срок.**

3.1.4.Идентификационный номер Общества:

Согласно, **Свидетельства серия 23 № 0038077** о постановке на учёт в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации Обществу присвоен идентификационный номер (ИНН) **2310012578.**

3.1.6.Филиалы и представительства Общества.

Общество **не имеет** своих филиалов и представительств.

3.2. Основная, хозяйственная деятельность Общества:

3.2.1.Отраслевая принадлежность Общества.

Обществу присвоены следующие коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

ОКПО – 03224740; ОКОГУ – 49008; ОКАТО – 03401369000;

ОКВЭД – 68.20.2

ОКФС – 16; ОКОПФ – 47.

3.2.2.Основная хозяйственная деятельность Общества.

Основным источником выручки Общества и получения прибыли является передача в аренду основных средств (зданий).

Доля дохода от аренды основных средств в общем объёме составляет **100 %** за все отчётные пять лет. Выпуском какой-либо продукции Общество не занимается.

3.2.3. Учётная политика и прочая информация, касающаяся порядка формирования показателей отчётности

Для целей бухгалтерского и налогового учёта Общество в 2022 году руководствовалось Учётной политикой, утверждённым приказом от 29.12.2021 года.

Бухгалтерская отчётность сформирована Обществом, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учёта и отчётности:

Федеральный закон РФ от 06.11.2011 года № 402 – ФЗ « О бухгалтерском учёте»;

Положение по бухгалтерскому учёту « Учётная политика организации» (ПБУ 1/98), Утверждённое Приказом Минфина России от 09.12.1998 года;

Положение по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в РФ, утверждённое Приказом Минфина России;

Налоговый кодекс Российской Федерации (части первая и вторая).

Существенные способы ведения бухгалтерского учёта:

- амортизация основных средств и нематериальных активов в бухгалтерском и налоговом учёте начисляется линейным методом;
- финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

3.2.4.Рынки сбыта продукции (работ, услуг) Общества:

Общество **не имеет** рынка сбыта т.к. основной его деятельностью на протяжении 10 лет является сдача в аренду нежилых помещений

3.2.5.Практика деятельности в отношении оборотного капитала и запасов Общества.

В виду того, что у Общества **отсутствуют** оборотные активы такие как: сырьё, материалы, товары отгруженные и прочие запасы и затраты, коэффициент обеспеченности оборотными средствами, коэффициент оборотных средств в производстве, коэффициент оборотных средств в расчётах и рентабельность оборотного капитала обществом **не рассчитываются**.

3.2.6.Сведения о наличии, у Общества лицензий.

Общество **не имеет** лицензий т.к. не занимается лицензионной деятельностью.

3.2.7.Совместная деятельность Общества.

Общество **не имеет** совместной деятельности с другими организациями за последние пять завершённых финансовых лет.

3.3. Состав, структура и стоимость основных средств Общества, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств общества.

3.3.1.Основные средства Общества.

Критерии отнесения предметов к основным средствам и способ начисления амортизации отражены в Учётной политике Общества , налоговой политике.

В составе основных средств отражены основные средства со сроком полезного использования больше года.

В целях организации контроля за основными средствами, в том числе стоимостью до 60 тыс. рублей, учёт ведётся с использованием счёта 02 « Амортизация основных средств».

Переоценка основных фондов проводилась в 1997 году в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 07.02.96 года № 1442 « О переоценке основных фондов в 1997 году». С 1999 года по 2020 год Обществом не производилась.

Обременения основных средств Общества – **нет**.

Основные средства за 2022 год

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Сумма начисленной амортизации
Здания	66	53
Машины и оборудование	6	6
Передаточные устройства	6	3
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-
Прочие основные фонды	-	-
ИТОГО	78	62

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств:

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Годовая сумма амортизационных отчислений определяется исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Для установления срока полезного использования объектов ОС применяется Классификация ОС, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01.01.02г. №1.

3.3.2.Стоимость недвижимого имущества Общества:

Единица измерения: *тыс.руб.*

Наименования показателя	Код	Период	Первонач. стоимость на начало периода	Начислен. амортиз.	Поступ.	Выбыло по первонач. стоимости	Накоплен. амортиз.	Начислен. амортиз.	Первонач. стоимость на начало периода
Основные средства	5200	за 2022	295	232	-	217	172	2	78
	5210	за 2021	306	244	6	17	15	3	295
-всего									
в том числе:	5201	за 2022	295	232	-	217	172	2	78
	5211	за 2021	306	244	6	17	15	3	295
Учтено в составе	5220	за 2022	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021	-	-	-	-	-	-	-
доходных вложений в матер.ценности									
- всего									
в том числе:	5221	за 2022	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021	-	-	-	-	-	-	-

4.Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Общества:

4.1.Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества:

4.1.1.Прибыль и убытки эмитента по состоянию на 31.12.2022 года:

тыс. руб

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	2022 г.
Выручка	72
Валовая прибыль	72
Управленческие расходы	467
Прибыль (убыток) от продаж	-395
Прочие доходы	980
Прочие расходы	-173
Прибыль до налогообложения	412
Текущий налог на прибыль	-80
Чистая прибыль (нераспределённая прибыль, непокрытый убыток)	332

4.1.2. Факторы, оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) Общества от основной деятельности.

Основным фактором, оказавшим влияние на снижение выручки от продажи оказало то, что на протяжении более 40 лет общество не имело возможности предусматривать проведение специальных мероприятий, направленных на модернизацию и расширение производства, а также проведение капитального и текущего ремонта зданий и офисных помещений, что крайне необходимо было произвести, так как это в свою очередь дало бы возможность увеличить доход от акций в последующий период, и привлечь арендаторов на свободные площади. Однако, отсутствие денежных средств и послужило основной причиной улучшить внешний вид сдаваемых в аренду нежилых помещений и соответственно привлечение арендаторов..

4.1.3. Затраты на производство

Затраты на производство **отсутствуют** в связи с тем, что основной деятельностью Общества является сдача в аренду нежилых производственных помещений.

Расходы же связанные с управлением производством, отражаются на "Общехозяйственных расходах". Так как основной деятельностью Общества является предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды, расходами по обычным видам деятельности считаются расходы, осуществление которых связано с этой деятельностью. Такими расходами являются:

Единица измерения: тыс.руб

НАИМЕНОВАНИЕ СТАТЕЙ	РАСХОД в 2022 г.
- амортизация основных средств	2
- коммунальные расходы (вода, отопление, э/энергия, вывоз ТБО)	4
- заработная плата	177
- отчисления с з/платы	41
- материалы для ремонт основных фондов	-
- резерв отпусков, налогов и сборов	27
- прочие расходы (аудиторские услуги, оплата арендной платы, услуги связи, канцелярские расходы, расходы за ОДН, услуги по электронному документообороту, информационные услуги, переплет бухгалтерских документов, заправка картриджа, подписка на 1С бухгалтерию, госпошлина, продление электронной подписи, составление отчета по экологии)	
ИТОГО:	216 467

В бухгалтерском учете расходы признаются при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором;
- при наличии счет - фактуры и акта выполненных работ либо только акта выполненных работ, если поставщик не является плательщиком НДС;
- амортизация признается в качестве расхода исходя из величины амортизационных отчислений, определяемой на основе стоимости амортизируемых активов, срока полезного использования и принятых организацией способов начисления амортизации.
- расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

4.2. Размер, структура и достаточность капитала и оборотных средств Общества:

4.2.1.Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента.

тыс.руб	
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	2022
Уставной капитал, руб.	187
Резервный капитал, формируемый за счёт отчислений из прибыли	116
Добавочный капитал	15
Нераспределённая чистая прибыль	-172
Целевое финансирование	
Общая сумма капитала	146

За 2022 год обществом получена чистая прибыль в сумме 331649 (триста тридцать одна тысяча шестьсот сорок девять) рублей 46 коп.

Однако, полученная прибыль не компенсировала убыток по статье нераспределенная чистая прибыль, которая по состоянию на 01.01.2022 году составляла 551504 (пятьсот пятьдесят одна тысяча пятьсот четыре) рубля 91 коп., однако, в 2022 году остаток был уменьшен на 379821 (триста семьдесят девять тысяч восемьсот двадцать один) рубль 71 коп., и убыток нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2022 года уже составил 171683.20 (сто семьдесят одна тысяча шестьсот восемьдесят три) руб. 20 коп.

4.2.2.Достаточность капитала и оборотных средств Общества.

У Общества недостатка в капитале и оборотных средств - **нет**. При расчёте достаточности капитала и оборотных средств Общество применяет метод прямого счёта, который состоит в том, что сначала определяются вложения оборотных средств, в каждый конкретный вид затрат, а затем они складываются и в результате определяются нормативы по каждому элементу нормируемых оборотных средств. Общий (совокупный) норматив представляет собой сумму нормативов по всем элементам.

Такой метод обеспечивает расчёт экономически обоснованного норматива и позволяет в процессе работы воздействовать на улучшение финансово-хозяйственной деятельности Общества.

4.2.3.Денежные средства.

Потенциальным источником денежных средств Общества является получаемая арендная плата от арендаторов, за сдаваемые нежилые помещения в аренду в соответствии с заключёнными Договорами аренды.

У Общества нет дебиторов по арендной плате и в связи с этим, Общество своевременно производит расчёты с бюджетом, коммунальными службами и со своими сотрудниками по выплате заработной платы.

Получение Обществом банковских кредитов, привлечение денежных средств путём выпуска ценных бумаг, получение заёмных средств из иных источников у Общества **нет** необходимости.

4.2.4. Финансовые вложения Общества:

Наименование показателя	Код	Период	Первоначальная стоимость на начало года	Поступило	тыс. руб.	
					Выбыло	Первоначальная стоимость на конец года
Долгосрчные - всего	5301	за 2022	-	-	-	-
	5311	за 2021	10	-	10	-
в том числе:	5302	за 2022	-	-	-	-
	5312	за 2021	10	-	10	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022	-	-	-	-
	5315	за 2021	-	-	-	-
Финансовых вложений -	5300	за 2022	-	-	-	-
итого	5310	за 2021	10	-	10	-

В 2022 году финансовые вложения отсутствуют.

4.2.5. Нематериальные вложения Общества.

У Общества **нет** в наличии нематериальных активов и расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

4.2.6. Запасы Общества.

У Общества **нет** в наличии и движении запасов, а также **нет** запасов в залоге.

4.2.7. Налог на прибыль.

Общество является плательщиком налога на прибыль. Сумма исчисленного налога за 2022 год составило: всего – 83405 рублей, в т.ч. в федеральный бюджет – 12511 рублей, в бюджет субъекта РФ – 70894 рублей.

4.2.8. Чистые активы общества по состоянию на 31.12.2022 составляют -145685 рублей, что ниже уставного капитала на 41365 рублей. Величина же чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2021 г. была ниже величины уставного капитала на 371481 рубль, а по состоянию на 31.12.2020 г. на 431631 рублей.

4.2.9. Сведения о банковских счетах:

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Филиал "Южный" ПАО "БАНК УРАЛСИБ"**

Сокращенное фирменное наименование: **Филиал "Южный" ПАО "БАНК УРАЛСИБ"**

Место нахождения: **г.Краснодар**

ИНН: **2310042974**

БИК: **040349700**

Номер счета: **40702810300170000778**

Корр. счет: **301018104000000000700**

Тип счета: **Расчетный**

4.3. Влияние пандемии COVID-19 на финансовую устойчивость предприятия.

Анализ влияния пандемии COVID-19 и ограничительных мер на финансовое состояние и устойчивость работы нашего предприятия не проводился.

Информация о влиянии сложившейся ситуации на финансовые и экономические показатели деятельности предприятия в обозримом будущем, и о том, как сложившаяся ситуация скажется на ожидаемых показателях выручки по итогам 2022 года представлена не может т.к. основным видом деятельности нашего предприятия является – сдача в аренду нежилых помещений, собственником которых является общество.

На 2022 год договора с арендаторами заключены. С их стороны условия договоров полностью выполняются.

Разрабатываются мероприятия и принимаются меры по расчетам с дебиторами и кредиторами в 2022 году. Сложившаяся ситуация с пандемией COVID-19 на решение данных вопросов влияния не окажет.

5. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления Общества, органов Общества по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) Общества:

5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления Общества.

Структурой органов управления Общества являются:

1. Общее собрание акционеров.
2. Совет директоров.
3. Генеральный директор

1. К компетенции общего собрания акционеров (участников) эмитента в соответствии с его уставом (учредительными документами) относится:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;
- 2) реорганизация Общества;
- 3) ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) определение количественного состава директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
- 5) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 6) увеличение уставного капитала общества путём увеличения номинальной стоимости акций;
- 7) уменьшение уставного капитала Общества путём уменьшения номинальной стоимости акций, путём приобретения обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путём погашения приобретённых или выкупленных Обществом акций;
- 8) избрание генерального директора Общества, досрочное прекращение его полномочий;
- 9) избрание ревизора Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- 10) утверждение аудитора Общества;
- 11) утверждение годовых отчётов, годовой бухгалтерской отчётности в том числе отчётов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков общества по результатам финансового года.;
- 12) определение порядка ведения общего собрания акционеров;
- 13) избрание членов счётной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 14) дробление и консолидация акций;
- 15) принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьёй 50 настоящего

Устава;

16) принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьёй 50 настоящего Устава;

17) приобретение Обществом размещённых акций в случаях, предусмотренных настоящим Уставом;

18) принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;

19) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов общества;

20) решение иных вопросов, предусмотренных настоящим Уставом.

2). Вопросы, отнесённые к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу общества.

Вопросы, отнесённые к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение совету директоров Общества.

3). Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесённым к его компетенции настоящим Уставом.

К компетенции совета директоров (наблюдательного совета) Общества в соответствии с его уставом (учредительными документами) относятся следующие вопросы:

1) определение приоритетных направлений деятельности Общества;

2) созыв годового и внеочередного общих собраний акционеров Общества, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 статьи 21 настоящего Устава;

3) утверждение повестки дня общего собрания акционеров;

4) определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и другие вопросы, отнесённые к компетенции совета директоров Общества в соответствии с положениями главы 1У настоящего Устава и связанные с подготовкой и проведением общего собрания акционеров;

5) увеличение уставного капитала Общества путём размещения Обществом дополнительных акций в пределах количества и категорий (типов) объявленных акций;

6) размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных, ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящим Уставом;

7) определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных, ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящим Уставом;

8) приобретение размещённых Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящим Уставом;

9) рекомендации по размеру выплачиваемых членам Общества вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг аудитора

10) рекомендации по размеру дивидендов по акциям и порядку его выплаты;

11) использование резервного фонда и иных фондов Общества;

12) утверждение внутренних документов Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено настоящим Уставом к компетенции общего собрания акционеров;

13) создание филиалов и открытие представительств Общества;

14) одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой 1Х настоящего Устава;

15) одобрение сделок, предусмотренных главой Х настоящего Устава;

16) утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;

17) иные вопросы, предусмотренные Федеральным законом "Об акционерных обществах" и Уставом Общества.

2) Вопросы, отнесённые к компетенции совета директоров Общества, не могут быть переданы на решение исполнительному органу общества.

К компетенции единоличного и коллегиальных исполнительных органов Общества в соответствии с его уставом (учредительными документами) относятся:

1. Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества .

Генеральный директор подотчётен совету директоров Общества и общему собранию акционеров.

Генеральный директор избирается общим собранием акционеров Общества , с ним заключается Договор (контракт) сроком на 5 лет.

2. К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесённых к компетенции общего собрания акционеров или Совета директоров Общества.

Генеральный директор Общества организует выполнение решений общего собрания акционеров и совета директоров Общества.

2.1. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Общества, утверждает штаты, издаёт приказы и даёт указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества.

Генеральный директор Общества в соответствии с законами РФ "Об обороне", "О воинской обязанности и военной службе" и " О мобилизации и мобилизационной подготовке", другими нормативными документами:

- организует воинский учёт граждан пребывающих в запасе и граждан, подлежащих призыву на военную службу;
- создаёт необходимые условия для выполнения работниками воинской обязанности;
- предоставляет соответствующие отчётные документы и другие сведения в органы местного самоуправления и военные комиссариаты;
- выполняет договорные обязательства, а в военное время и государственные заказы по установленным заданиям;
- проводит бронирование военнообязанных граждан, при наличии мобилизационных заданий, установленных уполномоченными на то государственными органами;
- обеспечивает своевременное оповещение и явку граждан, подлежащих призыву на военную службу по мобилизации на сборные пункты или воинские части;
- обеспечивает поставку техники на сборные пункты или воинские части в соответствии с планами мобилизации;
- является начальником штаба ГО.

Главный бухгалтер Общества назначается приказом Генерального директора и несёт ответственность за свою деятельность, согласно, Закона РФ " О бухгалтерском учёте", " Положению о бухгалтерском учёте и отчётности в РФ" № 170 от 26.12.1994 года и иными нормативными актами РФ.

Генеральный директор несёт ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учёта в Обществе, своевременное представление ежегодного отчёта и другой финансовой отчётности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации.

2.2. Права и обязанности Генерального директора определяются настоящим Уставом, действующим законодательством Российской Федерации и договором (контрактом) ,заключаемым Генеральным директором с обществом.

5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления Общества:

Председатель: **Кустулиди Иван Савельевич**

Члены совета директоров:

Кугук Юрий Николаевич

Год рождения: **1953**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1993 - 1998**

Организация: **ОАО "Стройсервис "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: **Главный инженер**

Период: **1998 - наст. время**

Организация: **ОАО "Стройсервис "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: *Генеральный директор*

Доля в уставном капитале Общества: **28.0273**

Доли в дочерних/зависимых обществах Общества:
долей не имеет

Кустулиди Иван Савельевич

Год рождения **1952**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1993 - 1998**

Организация: **ТОО "Ремстрой "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: **Директор**

Период: **1998 - 2020**

Организация: **ОАО "Стройсервис "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: *Заместитель генеральный директор*

В настоящее время не работает - пенсионер

Доля в уставном капитале Общества: **28.0273**

Доли в дочерних/зависимых обществах Общества:
долей не имеет

Кустулиди Дмитрий Иванович

Год рождения **1981**

Должности за последние 5 лет:

Период: **2010 – по наст. время**

Организация: **ТОО "Ремстрой "**

Сфера деятельности: **организация производства**

Должность: **Директор**

Доля в уставном капитале Общества: **4.0096%**

Доли в дочерних/зависимых обществах Общества:
долей не имеет

Кустулиди Светлана Васильевна

Год рождения **1954**

В настоящее время не работает - пенсионерка

Доля в уставном капитале Общества: **НЕТ**

Доли в дочерних/зависимых обществах Общества:
долей не имеет

Шуляков Александр Владимирович

Год рождения: **1953**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1997 - 2013**

Организация: **Совхоз "Агроном"**

Сфера деятельности: **Сельское хозяйство**

Должность: **Главный агроном**

В настоящее время не работает - пенсионер

Доля в уставном капитале Общества: **4.0096%**

Доли в дочерних/зависимых обществах Общества:

долей не имеет

5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот или компенсации расходов по каждому органу управления Общества.

Членам совета директоров, какие либо вознаграждения, премии, комиссионные, льготы или компенсации расходов, а также иные имущественные предоставления за последний завершённый финансовый год **не выплачивались**. О выплатах в текущем финансовом году также **нет** никаких соглашений.

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля, за финансово-хозяйственной деятельностью Общества:

1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общества, общим собранием акционеров в соответствии с Уставом общества избирается ревизор общества.

По решению общего собрания акционеров ревизору общества в период исполнения им своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением им своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

2. Порядок деятельности ревизора общества определяется внутренним документом общества, утверждаемым общим собранием акционеров.

3. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности общества осуществляется по итогам деятельности общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизора общества , решению общего собрания акционеров, совета директоров общества или по требованию акционера (акционеров) общества, владеющего в совокупности не менее 10% голосующих акций общества.

4. По требованию ревизора общества лица, занимающие должности в органах управления общества , обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности общества.

5. Ревизор общества вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания акционеров в соответствии со статьёй 21 настоящего Устава.

6. Ревизор общества не может одновременно являться членом совета директоров общества, а также занимать иные должности в органах управления общества.

Акции, принадлежащие членам совета директоров общества или иным лицам, занимающим должности в органах управления общества, не могут участвовать в голосовании при избрании ревизора общества.

5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля, за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

В связи с отсутствием кворума для избрания ревизора общества, ревизор на 2022 год избран **не был**.

5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот или компенсации расходов по органу контроля, за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.

Органу контроля, за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, какие либо вознаграждения, премии, комиссионные, льготы или компенсации расходов, а также иные имущественные предоставления за последний завершённый финансовый год **не производились**.

6. Сведения об участниках (акционерах) Общества и о совершенных Обществом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность связанных сторон.

6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) Общества.

Общее количество акционеров (участников): **568**

6.2. Сведения об участниках (акционерах) Общества, владеющих не менее чем 5% его обыкновенных акций, а также сведения об акционерах, владеющих не менее чем 20% их обыкновенных акций.

Акционерами (участниками), владеющими не менее чем **20 процентами** уставного капитала эмитента являются:

Кустулиди Иван Савельевич

Доля в уставном капитале Общества: **28.0273**

Кугук юрий Николаевич

Доля в уставном капитале Общества: **28.0273%**

6.3. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров Общества, владеющих не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций.

Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров Общества, владеющих не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, **отсутствуют**.

6.4. Сведения о совершенных Обществом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность.

Сведения о совершенных Обществом сделках, в совершении которых имелась Заинтересованность **ОТСУТСТВУЮТ**.

6.5. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Поступила	Погашение	На конец года
Долгосрочная дебиторская задолженность-всего	5501	за 2022	-	-	-	-
	5521	за 2021	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность-всего	5510	за 2022	442	367	442	367
	5530	за 2021	58	442	58	442
в том числе:	5511	за 2022	442	367	442	367
	5531	за 2021	58	442	58	442
ИТОГО:	5500	за 2022	442	367	442	367
	5520	за 2021	58	442	58	442

в том числе:

сведения о размере дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 года:

тыс.руб

Вид дебиторской задолженности	До 30 дней
Дебиторская задолженность, всего:	367
в том числе:	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	4
расчеты с покупателями и заказчиками	-
расчеты по налогам и сборам	2
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-
Расчеты с прочими дебиторами	361
Запасы	-
Денежные средства	26
Прочие оборотные активы	-
ИТОГО:	393

6.6. Лизинговые операции

Лизинговых операций: **нет**

6.7. Нематериальные активы

Нематериальных активов: **нет**

6.8. О численность сотрудников, и о начисленной заработной плате.

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2022	2021
Средняя численность работников, чел.	1	1
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период	177	156
Выплаты социального характера работников за отчетный период	0	0

6.9. Сделки со «Связанными сторонами»

Между членами Совета Директоров являющиеся связанными сторонами в 2022 году проводились следующие операции:

18.01.2022 года была осуществлена продажа нежилых помещений общей площадью 208,5 кв. м., расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,

Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Атарбекова, дом 52, кадастровый N 23:43:0137009:1046 Кустулиди Иван Савельевичу на сумму 312000 рублей. Расчет осуществлен полностью денежными средствами на расчетный счет организации.

19.01.2022 года была осуществлена продажа нежилых помещений общей площадью 220,4 кв. м., расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Атарбекова, дом 52, кадастровый N 23:43:0137009:1047 Кустулиди Иван Савельевичу на сумму 330000 рублей. Расчет осуществлен полностью денежными средствами на расчетный счет организации.

21.01.2022 года была осуществлена продажа нежилых помещений общей площадью 226,7 кв. м., расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Атарбекова, дом 52, кадастровый N 23:43:0137009:1045 Кустулиди Иван Савельевичу на сумму 312000 рублей. Расчет осуществлен полностью денежными средствами на расчетный счет организации.

Данные сделки рассматривались на заседаниях Совета директоров (**Протоколы: № 12 от 10.12.2021 г., № 13 от 15.12.2021 г., № 14 от 17.12.2021 г.**), где путем голосования было принято решение о том, что данные сделки не являются крупными т.к. составляют менее 50% от балансовой стоимости активов общества, и согласно Устава одобрения Советом директоров или общим собранием не требуется, но т.к. покупателем является лицо, являющееся связанной стороной в совершении сделки: Кустулиди Иван Савельевич, то Совет директоров должен одобрить или не одобрить данные сделки признаваемой в соответствии с законодательством РФ сделкой со связанными сторонами и дать согласие Совета директоров общества на совершение данных сделок.

Основания, по которым лицо, являющееся связанной стороной в совершении сделки, является таковым: член совета директоров.

Т.к. Кустулиди И.С. является председателем Совета директоров т.е. лицом являющимся связанной стороной организации, то в голосовании он участия не принимал.

На Советах директоров были приняты решения - Одобрить данные сделки, являющиеся сделками, со связанными сторонами, – заключенные между ОАО «Стройсервис» (Продавец) и Кустулиди Иван Савельевичем (Покупатель) договора купли-продажи недвижимого имущества:

№№ 2/2,14,15,17,18,19,22,23,24,28 общей площадью **220,4 кв. м.**, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный Прикубанский округ, ул. им. Атарбекова, дом 52, кадастровый N **23:43:0137009:1047**. Цена сделки составляет **330000** (триста тридцать тысяч) **рублей (Протокол № 12 от 10.12.2021г.)**;

- **№№ 36,37,38,39,40,41,42,43,44** общей площадью **226,7 кв. м.**, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный Прикубанский округ, ул. им. Атарбекова, дом 52, кадастровый N **23:43:0137009:1045**. Цена сделки составляет **338000** (триста двенадцать тысяч) **рублей (Протокол № 13 от 15.12.2021г.)**;

- **№№ 26,27,29,30,31,32,33,34,35** общей площадью **208,5 кв. м.**, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный Прикубанский округ, ул. им. Атарбекова, дом 52, кадастровый N **23:43:0137009:1046**. Цена сделки составляет **312000** (триста двенадцать тысяч) **рублей(Протокол № 14 от 17.12.2021г.)**.

Между другими членами руководства и их близкими родственниками не проводились операции с ОАО «СТРОЙСЕРВИС».

В обществе отсутствуют дочерние предприятия.

6.10. Информация о резервах под условные обязательства

Резервов под условные обязательства: **нет**

6.11. Информация об обеспечении обязательств

Информация об обеспечении обязательств: **отсутствует**

6.12. Информация о государственной помощи

Государственная помощь: нет

6.13. События после отчетной даты

События после отчетной даты – отсутствуют.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



КУГУК Ю.Н.

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР



ЖУРАВЛЁВА Т.И.

