

УТВЕРЖДЕН:  
Общим собранием акционеров  
«09» июня 2022 г.  
Протокол № 1 от «09» июня 2022 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:  
Советом директоров  
«28» апреля 2022 г.  
Протокол № 5 от «28» апреля 2022 г.

Достоверность данных, содержащихся  
в годовом отчете, подтверждена  
Ревизионной комиссией Общества

# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Публичное акционерное общество  
«Управление механизации № 63»

по итогам 2021 года



Генеральный директор ПАО "УМ-63"

А. Е. Панкратов

Московская область, город Электросталь

## Оглавление

Оглавление.....	2
1. Сведения об Обществе.....	3
2. Сведения о положении акционерного общества в отрасли.....	3
3. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества	3
4. 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.....	3
5. 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. ....	4
6. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества.....	4
7. 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 .....	7
8. 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. ....	8
9. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или советом директоров (наблюдательным советом) акционерного общества, если вопрос об утверждении годового отчета отнесен уставом акционерного общества к его компетенции, а также иная информация, предусмотренная уставом или внутренним документом акционерного общества. ....	9

### **1. Сведения об Обществе.**

Полное фирменное наименование эмитента: Публичное акционерное общество "Управление механизации № 63"

Сокращенное фирменное наименование эмитента: ПАО "УМ-63".

Место нахождения: Российская Федерация, Московская область, город Электросталь, Фрязевское шоссе, д. 2.

Адрес эмитента: 144004, Московская область, город Электросталь, шоссе Фрязевское, 2.

Телефон: +7(496) 573-38-22

Адрес электронной почты: [londar14@mail.ru](mailto:londar14@mail.ru)

Адрес страницы в сети Интернет: <https://disclosure.skrin.ru/disclosure/5053013700>

### **2. Сведения о положении акционерного общества в отрасли**

Основным рынком, на котором эмитент осуществляет свою деятельность, является аренда и управление собственным недвижимым имуществом. Эмитент осуществляет свою основную деятельность на рынке аренды производственной, офисной недвижимости. Общество имеет в собственности производственную базу (офисные помещения, производственные помещения, ремонтно-механические цеха и мастерские, склады, парковочные стоянки и автомойку для грузовых автомобилей, свободные открытые территории. Производственная база Общества находится на земельном участке общей площадью 75890 кв.м. в Московской области городе Электросталь, по улице Фрязевское шоссе, дом 2.

Особое внимание эмитентом уделяется формированию структуры затрат на содержание объекта, ибо их величина влияет на эффективный доход не только прямо, но и косвенно, через привлекательность объекта недвижимости. Конкуренция на рынке, где осуществляет свою деятельность эмитент, определяется различными факторами, в том числе приспособленностью недвижимого имущества под производственную деятельность арендаторов, расположением имущественного объекта по отношению к магистральным транспортным путям, обеспечением объекта энергоресурсами, коммунальными услугами и прочим. По совокупности указанных факторов эмитент является привлекательным для арендаторов. Эмитент имеет постоянных арендаторов и обладает обширным опытом в сфере сдачи нежилых помещений в аренду, т.к. занимается данной деятельностью не первый год. Общество занимает устойчивое положение в данной отрасли.

### **3. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества**

В отчетном году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

### **4. 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.**

Указанные сделки в отчетном году эмитентом не совершались.

**5. 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.**

Указанные сделки в отчетном году эмитентом не совершались.

**6. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества.**

Совет директоров:

- Рябой Сергей Владимирович.
- Гордэ Владимир Владимирович.
- Бочаров Алексей Владимирович.
- Мошель Анатолий Петрович.
- Самухин Дмитрий Владимирович.

**Сведения о членах Совета директоров:**

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): Рябой Сергей Владимирович

Год рождения: 1974.

Сведения об уровне образования, квалификации, специальности: высшее.

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
15.11.2011	настоящее время	ООО «Мегатрал»	Генеральный директор
03.03.2016	настоящее время	ЗАО ТД «Башкранснаб-Регион»	Генеральный директор
03.10.2017	настоящее время	ООО «Башкранснаб»	Генеральный директор
13.11.2017	настоящее время	ТСН КП «Спасские Дачи»	Председатель Правления.
14.05.2020	11.03.2021	Акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров
13.11.2020	настоящее время	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	Генеральный директор

		УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СПАССКИЕ ДАЧИ"	
12.03.2021	04.06.2021	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров
04.06.2021	настоящее время	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией: 89,64 %.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: 89,64 %.

Сведения о совершении лицом в отчетном периоде сделки по приобретению или отчуждению акций (долей) эмитента с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций (долей), являвшихся предметом сделки:

Рябой Сергей Владимирович приобрел 4 467 322 обыкновенных акций дополнительного выпуска ценных бумаг.

Покупатель: Рябой Сергей Владимирович

Продавец: ПАО «УМ-63».

Основание: договор купли-продажи ценных бумаг № б/н от 10 ноября 2021 года

19.11.2021 г. операция проведена в реестре ценных бумаг.

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): лицо не участвует в работе комитетов Совета директоров.

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): Гордэ Владимир Владимирович.

Год рождения: 1977.

Сведения об уровне образования, квалификации, специальности: высшее.

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
31.07.2020	настоящее время	ООО «БКС-Сервис»	Генеральный директор
04.06.2021	настоящее время	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией: 0 %

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: 0 %.

Сведения о совершении лицом в отчетном периоде сделки по приобретению или отчуждению акций (долей) эмитента с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций (долей), являвшихся предметом сделки: указанные сделки не совершались.

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): лицо является членом Комитета по аудиту Совета директоров.

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): Бочаров Алексей Владимирович.

Год рождения: 1976.

Сведения об уровне образования, квалификации, специальности: высшее.

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления

других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
01.07.2010	11.03.2021	Акционерное общество «Управление механизации № 63».	Советник по правовым вопросам.
14.05.2020	11.03.2021	Акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров
12.03.2021	настоящее время	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Советник по правовым вопросам.
12.03.2021	04.06.2021	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров
04.06.2021	настоящее время	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией: 0 %

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: 0 %.

Сведения о совершении лицом в отчетном периоде сделки по приобретению или отчуждению акций (долей) эмитента с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций (долей), являвшихся предметом сделки: в отчетном периоде указанные сделки лицом не совершались.

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): лицо является членом Комитета по аудиту Совета директоров.

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): Мошель Анатолий Петрович.

Год рождения: 1939.

Сведения об уровне образования, квалификации, специальности: высшее.

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
14.05.2020	11.03.2021	Акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров
12.03.2021	04.06.2021	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров
04.06.2021	настоящее время	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией: 0 %

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: 0 %.

Сведения о совершении лицом в отчетном периоде сделки по приобретению или отчуждению акций (долей) эмитента с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций (долей), являвшихся предметом сделки: в отчетном периоде указанные сделки лицом не совершались.

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): лицо не участвует в работе комитетов Совета директоров.

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): Самухин Дмитрий Владимирович

Год рождения: 1974.

Сведения об уровне образования, квалификации, специальности: средне-специальное.

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
14.05.2020	11.03.2021	Акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров
12.03.2021	04.06.2021	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров
04.06.2021	настоящее время	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Член Совета директоров

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией: 0 %

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: 0 %.

Сведения о совершении лицом в отчетном периоде сделки по приобретению или отчуждению акций (долей) эмитента с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций (долей), являвшихся предметом сделки: в отчетном периоде указанные сделки лицом не совершались.

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов): лицо является Председателем Комитета по аудиту Совета директоров.

**7. 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**

Единоличный исполнительный орган эмитента – Генеральный директор:

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): Панкратов Антон Евгеньевич.

Год рождения: 1982.

Сведения об уровне образования, квалификации, специальности: высшее.

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
17.05.2017	настоящее время	ТСН "Лесное"	Председатель Правления
27.07.2021	настоящее время	Публичное акционерное общество «Управление механизации № 63».	Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией: 10,13 %

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: 10,13 %.

Сведения о совершении лицом в отчетном периоде сделки по приобретению или отчуждению акций (долей) эмитента с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций (долей), являвшихся предметом сделки:

Панкратов Антон Евгеньевич приобрел 500 000 обыкновенных акций дополнительного выпуска ценных бумаг.

Покупатель: Панкратов Антон Евгеньевич

Продавец: ПАО «УМ-63».

Основание: договор купли-продажи ценных бумаг № б/н от 16 ноября 2021 года 19.11.2021 г. операция проведена в реестре ценных бумаг.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом эмитента.

- 8. 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.**

В соответствии с Уставом общества по решению общего собрания акционеров членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров Общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

Члены совета директоров, работающие на предприятии, получают заработную плату в соответствии с трудовым договором и штатным расписанием Общества. Политика акционерного общества в области вознаграждений направлена на то, чтобы обеспечить работникам справедливый размер вознаграждений не ниже среднего вознаграждения по отрасли и региону, с учетом квалификации и меры ответственности.

Действующее в Обществе Положение о премировании персонала позволяет стимулировать работников в форме премий, которые могут назначаться ежемесячно за особые успехи в труде, за стаж, квалификацию, а также премий, которые выплачиваются по представлению непосредственного руководителя по результатам работы за месяц и за год.

В отчетном периоде были выплачены следующие вознаграждения:

Совет директоров

Единица измерения: руб.

Наименование показателя	2021, 12 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Заработная плата	447 823,63



Премии	67 860
Компенсации	0
Иные виды вознаграждений	0
<b>ИТОГО</b>	<b>515 683,63</b>

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом общества.

**9. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или советом директоров (наблюдательным советом) акционерного общества, если вопрос об утверждении годового отчета отнесен уставом акционерного общества к его компетенции, а также иная информация, предусмотренная уставом или внутренним документом акционерного общества.**

Уставом Общества предварительное утверждение годового отчета отнесено к компетенции совета директоров, после чего годовой отчет утверждается общим собранием акционеров. Сведения об утверждении годового отчета указаны на титульном листе.

Эмитент не является кредитной организацией.

Акции акционерного общества не допущены к организованным торгам, поэтому годовой отчет акционерного общества не включает отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления.

Годовой отчет акционерного общества не включает раздел о состоянии его чистых активов, так как стоимость чистых активов акционерного общества (48 923 тыс. руб.) больше его уставного капитала (6031 тыс. руб.).

Иной информации, подлежащей указанию в годовом отчете, за исключением установленной нормативно-правовыми актами и указанной Обществом выше в предыдущих разделах, не имеется.