**Министерство образования Российской Федерации**

**Кубанский Государственный Университет**

**Экономический факультет**

**Реферат**

 **Финансово-промышленная группа «РОССТРО»**

**Выполнила:**

**студентка 5 курса**

**спец. 0604 ОДО**

**экономич. фак-та Дудник А. В.**

**Проверила Мирошникова Н. И.**

**Краснодар 2002 г.**

**Содержание**

1. Общие сведения……………………………………………….3
2. Предприятия, входящие в ФПГ «РОССТРО»……………….5
3. Итоги деятельности за 2002 год……………………………...9
4. Общественная деятельность………………………………...10
5. Характеристика, крупнейших компаний, входящих в ФПГ «РОССТРО»………………………………………………….12
	1. ОАО "РОССТРО"…………………………………...12
	2. Банк "Санкт-Петербург"……………………………15
	3. ЗАО "Адвекс-РОССТРО"…………………………..17
	4. ОАО "ЛЕННИПРОЕКТ"………………………………..19

Список использованной литературы………………………….21

**Общие сведения**

Инвестиционно-строительная финансово-промышленная группа "РОССТРО" (ИС ФПГ "РОССТРО") зарегистрирована и внесена в государственный реестр финансово-промышленных групп России 20 марта 1997 года (рег.№039). Возглавляет группу - "Центральная компания инвестиционно-строительной финансово-промышленной группы "РОССТРО" - ОАО "РОССТРО" (ЦК ИС ФПГ "РОССТРО" - ОАО "РОССТРО").

Группа "РОССТРО" корпоративная структура, имеющая холдинговое построение. Вместе с дочерними компаниями группа объединяет 40 хозяйственных обществ. Численность работающих в группе 5,5 тыс. человек.

Это классическая девелоперская группа - ведущий оператор на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Компании группы специализируются на организации проектного финансирования, управлении проектами, проектировании, оказании инжиниринговых услуг, производстве строительно-монтажных работ, производстве строительных материалов, добыче и переработке камня и песка, лесозаготовке и деревообработке, риэлтерской деятельности, эксплуатации зданий и сооружений, управлении недвижимостью и сопутствующих видах деятельности.

Средоточение управляющих и координирующих функций в Центральной компании группы - ЦК ИС ФПГ "РОССТРО" - ОАО "РОССТРО" обеспечивают эффективную работу корпорации. Контроль за хозяйственной деятельностью предприятий группы со стороны Центральной компании позволяет выявить и устранить слабые структурные звенья. За годы совместной работы стоимость активов группы выросла в 2 раза с 522 млн. руб. в 1996 году до 1035 млн.руб. в 2001 году при заметном росте доходности капитала 5,1% до 15,9%. Интересен показатель внутреннего товарооборота ФПГ как свидетельство укрепления внутрихозяйственных связей группы: если за 2000 год он составил 186,3 млн.руб., то на сопоставимый уровень 133,3 млн. руб. группа вышла уже за 6 месяцев 2001 года. Итоги работы группы за 3 кв. 2001 года показывают сбалансированную структуру поступления доходов по направлениям деятельности: инвестиционно-строительная деятельность - 23%; управление недвижимостью - 29%; добыча, производство строительных материалов - 29%; проектирование - 10%; сопутствующие виды деятельности - 9%.

Важным инструментом в управлении предприятиями группы уже 5 лет является плановая система хозяйствования. На всех предприятиях группы введен регламент работы по утвержденным Советами директоров годовым Промфинтехпланам - современным аналогам планов, разработанных для плановой экономики. Существенное отличие плановой системы группы "РОССТРО" от советской - учет динамики рынка. Ежемесячна сверка плановых и фактических показателей позволяет каждой компании оперативно корректировать текущую хозяйственную деятельность.

Формирование централизованного инвестиционного фонда группы "РОССТРО" позволяет модернизировать производственные мощности предприятий группы, реализовывать совместные инвестиционные проекты и программы. В частности, в 2001 году "РОССТРО" начало осуществление широкомасштабной инвестиционной программы "VELOX", по внедрению на Российский рынок передовой технологии строительства экологичного жилья. Ключевыми проектами программы являются строительство нового завода для изготовления древесно-цементных конструкций "VELOX" и комплексная застройка кварталов в пос. Кузьмолово коттеджами по технологии "VELOX" (160 тыс. кв.м.)

**Предприятия, входящие в ФПГ «РОССТРО»**

Центральная компания инвестиционно-строительной финансово-промышленной "РОССТРО" - ОАО "РОССТРО"

**Финансово-кредитные операции**

ОАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

ЗАО "ПЕРВАЯ ТИТУЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ"

Основана в 1994 году. Основное направление деятельности: страховые услуги в сфере недвижимости (страхование рисков на первичном и вторичном рынках недвижимости, жилья, коммерческой недвижимости, производственных помещений).

ЗАО "РОССТРО-ЛИЗИНГ"

Образовано в 1996 году в составе "РОССТРО". Сфера деятельности: услуги по передаче в лизинг оборудования для деревообработки, полиграфического и технологического оборудования, а также грузового и пассажирского транспорта, оргтехники

ПЕРВОЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ОБЩЕСТВО ВЗАИМНОГО Основано в 1995 году в составе "РОССТРО". Сфера деятельности: кредитование физических и юридических лиц на срок до 5 лет, в т.ч. с целью приобретения жилья

ПОЗЕМЕЛЬНОГО КРЕДИТА

000 "ЭСКРО-ЦЕНТР"

 Создано в 1999 году. Сфера деятельности: консультационные услуги в области экономики, финансов, маркетинга, юридические и эскро- услуги

**Управление проектами и программами**

ЗАО "ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"

ЗАО "ИНГРИЯ-ЦЕНТР"

000 "АДВЕКС, ИНК."

ООО "ЛЕСНАЯ ФЕРМА РОССОНЬ"

 Зарегистрировано в 1998 году, в 2000 году вошло в состав "РОССТРО". Основной вид деятельности: разведение гусей.

ОАО "БАЛТИЙСКАЯ АГРОПРОМЫШЛЕННАЯ КОМПАНИЯ"

Создана в 1996 году. Сфера деятельности: социально-бытовые услуги (продовольственные магазины, кафе).

**Исследования и проектирование**

ОАО "ЛЕННИИПРОЕКТ"

АОЗТ "ПКТИ"

НОУ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ"

**Продажа недвижимости**

ЗАО "АДВЕКС-РОССТРО"

ООО "АДВЕКС-РОССТРО "Петроградское агентство"

ООО "АДВЕКС-РОССТРО "Центральное агентство"

ЗАО "РОССТРО-САЙМА"

ЗАО "КОРПОРАТИВНАЯ РИЭЛТЕРСКАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА"

**Управление недвижимостью**

ООО "ИСКРА-БАЛТ"

 В настоящее время - дочерняя компания "РОССТРО". Осуществляет управление недвижимостью, принадлежащей ФПГ "РОССТРО".

ОАО "РСТ №2"

 В составе "РОССТРО" - с 1996 года. Сфера деятельности: выполнение ремонтно-строительных работ, эксплуатация зданий

ЗАО "ПИЛОН"

Создан на базе ОАО "ЛенНИИпроект". Осуществляет доверительное управление и техническое обслуживание зданий института, выполняет небольшие объемы проектных работ.

ЗАО "АДВЕКС-ТРАСТ"

ООО "Швейная фабрика "ЯМБУРГ"

ЖКК "РОССТРО"

ООО "ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР "КРАСНАЯ БАШНЯ"

**Выполнение строительно-монтажных работ**

ОАО "ПОДЗЕМСТРОЙПРОЕКТ"

В составе "РОССТРО" - с 1995 года. Основные виды деятельности: строительно-монтажные работы по возведению жилых зданий, проектирование и строительство подземных переходов.

ЗАО "ПСК КУЗЬМОЛОВО"

 Создано в 1993 году. Основные виды деятельности: строительство и реконструкция жилых домов, столярное производство.

ЗАО "ЕВРО-БАЛТ"

Создано в 1992 году. Основной вид деятельности: строительство жилых домов

ОАО "СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ 105"

Год основания 1955. Как акционерное общество действует с 10.01.1993 года. Вошел в ИС ФПГ "РОССТРО" в 1997 году.

Общество выполняет следующие виды работ и услуг:

* + монтаж нулевых циклов;
	+ монтаж инженерных сетей и коммуникаций;
	+ благоустройство и озеленение;
	+ механизированные и транспортные услуги для юридических и физических лиц;

ремонт строительной техники и агрегатов.

ЗАО "РЕТРО-РОССТРО"

Создано в 1995 году как дочернее предприятие "РОССТРО". Сфера деятельности: индивидуальная отделка квартир, офисов, производственных помещений

**Эксплуатация зданий и сооружений**

ФОНД ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА "РОССТРО"

**Стройиндустрия**
ОАО "ЗАВОД "СТРОЙДЕТАЛЬ"

Начал свою деятельность в послевоенные годы. В состав "РОССТРО" вошел в 1997 году. Основной вид деятельности: производство изделий из железобетона и бетона (различные виды плит, заборов, поребриков и др.)

АОЗТ "РОССТРО-ИНВЕСТ"

Дочернее предприятие "РОССТРО". Сфера деятельности: проектирование и производство металлопластиковых окон, дверей, витрин, лоджий и т.д. по корпоративным и частным заказам

**Добыча и переработка камня и песка**

ОАО "КАМПЕС"

**Лесозаготовка и деревообработка**

ОАО "ВЕРХНЕ-СВИРСКИЙ ЛПХ"

 Основан в 1958 году как Подпорожский деревообрабатывающий завод. Название "Верхне-Свирский ЛПХ" носит с 1982 года. В составе ИС ФПГ "РОССТРО" - с 1997 года. Основные виды деятельности: заготовка и переработка древесины, производство и реализация строительных материалов, круглых лесо- и пиломатериалов, а также производство мебели и комплектующих

ОАО "ЛЮБАНСКИЙ ЛДОК"

 Основан в 1948 году как "Любанская лесопромысловая артель". Нынешнее название носит с 1966 года. В составе ИС ФПГ "РОССТРО" - с 1997 года. Основные виды деятельности: заготовка и переработка древесины, производство фанеры, пиломатериалов

ОАО "ЛПХ "ЯМБУРГ"

Основан в 1946 году как производственная промысловая артель им. Жукова. Нынешнее название носит с 1997 года. Основные виды деятельности: лесозаготовка, производство пиломатериалов, мебели.

**Транспортно-экспедиторские услуги и комплектация**

АООТ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГРУЗОВОЕ АТП-20"

Основано в 1945 году. В составе ИС ФПГ "РОССТРО" - с 1996 года. Вид деятельности: грузоперевозки (в основном доставка строительных материалов на объекты), в т.ч. междугородние.

ОАО "ЛЕНИНТЕКС"

Основано в 1960 году. В 1997 году вошло в состав ИС ФПГ "РОССТРО". Основные виды деятельности: поставки стройматериалов, розничная торговля строительными товарами.

**Охрана объектов**

ЗАО "Охранное предприятие "ИММО-БАЛТ"

 Образовано в 1994 году. Сфера деятельности: охранные услуги.

**Итоги деятельности за 2002 год.**

 "РОССТРО" подвело итоги первого полугодия 2002 года.
В основу управления инвестиционно-строительной группой "РОССТРО" заложен строгий регламент хозяйственного планирования. Каждое из 40 предприятий "РОССТРО" работает по плану, согласованному с управляющей компанией (ЦК ИС ФПГ "РОССТРО" - ОАО "РОССТРО"). За работу в первом полугодии 2002 г. перед Советом директоров отчиталась и Центральная компания.

 Инвестиционно-строительная деятельность. Система Заказчика ввела в эксплуатацию почти 10 тыс. кв.м. Объем строительно-монтажных работ 140 млн. рублей вырос по отношению к прошлому году на 30%. Дирекция недвижимости привлекла на финансирование строительной программы 162 млн. руб. (+ 62% к прошлому году).

Управление недвижимостью. Увеличивается оборот по этому нехарактерному для российского девелопера виду деятельности. Только за 1 полугодие он вырос на 67,72% и достиг 55 млн. руб. Валовой доход от управления собственными объектами составил 31 млн. руб. Кроме того, получен доход от доверительного управления - более 40 млн. руб. Из 10,5 млн. рублей свободных денежных средств 6,8 млн. рублей вложены в улучшение доверенных компании объектов.

Эксплуатация и техническое обслуживание жилого и нежилого фонда. Расширяется жилой фонд, обслуживаемый компанией. Всего за Центральной компанией закреплено 33 объекта. Проблемный для города вид деятельности в "РОССТРО" приносит доход. Поступления за полгода составили 21,5 млн. рублей, определив прирост 64%.

Качество управления финансово-промышленной группой оценили по представленной консолидированной отчетности группы. Чистая прибыль за первое полугодие составила 23,2 млн. руб. (+ 56%). Выручка - 560 млн. руб. превысила показатель прошлого года в 2 раза. Активы с начала года выросли на 66 млн. руб. до 1125 млн. руб.

В развитие предприятий группы Центральная компания за полгода вложила около 3 млн. руб.

Центральной компанией от участия в капитале других предприятий получено почти 1,5 млн. руб. Своим акционерам ЦК выплатила 1 млн. рублей.

Успешная работа Центральной компании по каждому из направлений нашла выражение в росте финансовых показателей. Оборотные средства выросли с 13 млн. руб. до 54 млн. руб. Стоимость активов возросла на 17%, составив 778 млн. руб. Стоимость чистых активов увеличилась на 7 млн. руб. до 76 млн. руб. Чистая прибыль - 7,5 млн. руб. (+65%) Доходность капитала по чистой прибыли с начала года возросла на 3,4 %.
Совет директоров оценивает финансовое состояние как стабильное и устойчивое.

# Общественная деятельность

16.07.2002. "РОССТРО" победило в конкурсе "For high quality of production" среди предприятий - лидеров строительного комплекса России, проведенным Американо-Российской торговой палатой ARCCI) в преддверии "Дня Строителя".

"РОССТРО" выступило генеральным спонсором Восьмого Международного Конгресса "СЕРЕАН" - Международного Объединения Ассоциаций Риэлтеров Стран Центральной и Восточной Европы

Инвестиционно-строительная финансово-промышленная группа "РОССТРО" во главе с Макаровым А.А. большое внимание уделяет восстановлению, сохранению и развитию культуры России.
Огромный пласт российской культуры неразрывно связан с православием. Это определило участие "РОССТРО" в строительстве Храма Архистратига Божия Михаила, Храма Успения Пресвятой Богородицы и Собора новой святой Руси.

"РОССТРО" постоянно выступает спонсором творческих и спортивных объединений.

Однако главным проявлением культуры нации "РОССТРО" видит в помощи нуждающимся и детям. В разные годы "РОССТРО" оказана помощь инвалидам Чернобыля, Санкт-Петербургскому центру социальных инициатив, благотворительному фонду "Новая жизнь", Любанской больнице. Постоянно оказывается помощь детским учреждениям: детским садам, школам и профтехучилищам. Особое внимание уделяется детям-сиротам и матерям детям-инвалидам. "РОССТРО" помогает детскому дому№6, №8, №44, Никольскому детскому дому. С 1993 года Макаров А.А. является членом Попечительского совета детского дома №23.

15 мая прошла пресс-конференция, посвященная укреплению риэлтерского блока группы "РОССТРО" именитым агентством недвижимости АН "Санкт-Петербург". Были также подведены итоги работы корпорации "Адвекс-РОССТРО", входящей в группу "РОССТРО" в 2001 году, озвучена стратегия развития корпорации на 2002-2003 года.
В пресс-конференции приняли участие:

* РОМАНЕНКО Александр Юрьевич, президент корпорации "Адвекс-РОССТРО";
* МАКАРОВ Александр Афанасьевич., президент ИС ФПГ "РОССТРО".
* МИТНИКОВ Виктор Анатольевич, директор АН "Адвекс-Санкт-Петербург".

20 декабря 2001 года Макарову Александру Афанасьевичу - президенту ИС ФПГ "РОССТРО" присвоено звание "Человек Года -2001" - Заслуженный деятель Северо-Запада России в номинации "Предприниматель года".
За проведение активной социальной политики и защиту интересов детства, молодежи, ветеранов, работников бюджетной сферы, за большой личный вклад в возрождение Государства Российского.

Торжественная церемония состоялась в Шуваловском дворце в 16-00. Среди номинантов этого года Алексий II. Ю.М. Лужков, Ю.Л. Шевченко, А. Яковлев, В. Назаров, А. Гуров, В. Торлопов, В. Зубков, Л. Совершаева, Д. Шалыгин, И. Козлов, А. Беглов.

Учредителем Звания является Межрегиональное Общественное движение "ПРИОРИТЕТ", объединяющее ведущих деятелей политики, науки, культуры и руководителей государственных и общественных организаций Северо-Запада России и Москвы.

18 декабря 2001 года Макаров Александр Афанасьевич - президент ИС ФПГ "РОССТРО" вошел в число 1000 самых профессиональных менеджеров России.

Макаров А.А. вошел в список лучших бизнес - профессионалов страны по результатам многоэтапной процедуры экспертного отбора. Исследование проводилось Ассоциацией менеджеров. Финальные результат рейтинга были опубликованы в следующих изданиях Издательского дома "Коммерсант":
Ежедневная газета "Коммерсант" - 17 декабря 2001 г.

## Характеристика, крупнейших компаний, входящих в ФПГ «РОССТРО»

**ОАО "РОССТРО"**

Центральная компания инвестиционно-строительной финансово-промышленной группы "РОССТРО"- ОАО "РОССТРО" (ЦК ИС ФПГ "РОССТРО"-ОАО"РОССТРО") была основана 14 февраля 1991 года как "Ленинградская Ассоциация предприятий по строительству молодежных жилищных комплексов и строительной индустрии "РОССТРО". На базе Ассоциации 21 января 1993 года учреждено одноименное открытое акционерное общество. Компания динамично развивалась и за четыре года в результате пяти эмиссий акций Уставный капитал "РОССТРО" за увеличился с 10 тыс. рублей до 10 млн. рублей. Растет число дочерних и зависимых обществ. Имущественно-правовой комплекс "РОССТРО" представлен сегодня 40 хозяйственными обществами. В 1997 году ОАО "РОССТРО" преобразовано в Центральную компанию инвестиционно-строительной финансово-промышленной группы "РОССТРО".

 Президент ИС ФПГ "РОССТРО" - Макаров Александр Афанасьевич.
Генеральный директор - Ягубцов Андрей Антонович.

Работа управляющей компании - ЦК ИС ФПГ "РОССТРО"- ОАО "РОССТРО" - строится по пяти основным направлениям деятельности: инвестиционно-строительная деятельность, строительное производство, управление недвижимостью, эксплуатация зданий и сооружений, управление предприятиями финансово-промышленной группы. Это классическая девелоперская компания занимающаяся проектами по развитию недвижимости.

По итогам 2001 года:

* Численность работающих - 542 человека.
* В реестре Общества 164 акционера, в т.ч. 6 юридических и 158 физических лиц.
* Количество акций - 200 тыс. штук. Из них: 186 тыс. штук - обыкновенные акции; 14 тыс. штук - привилегированные.
* Чистая прибыль - 31,768 млн. руб. Рост прибыли по сравнению с 2000 годом составил 19,644 млн. руб. доходность капитала возросла с 22,1% до 44,6%.

Принято решение о выплате дивиденда в денежной форме из расчета 20% годовых на одну акцию общества. Капитализация за год составила 100 рублей на акцию, 200% к номинальной стоимости акции Общества - 50 рублей. Рыночная стоимость акции составляет 350 рублей.
В Совет Директоров избраны генеральный директор ОАО"ЛенНИИпроект" Акутин В.Ф., Президент ИС ФПГ"РОССТРО" Макаров А.А., вице-президент ИС ФПГ "РОССТРО Баклагин А.М., генеральный директор ОАО"РОССТРО" Ягубцов А.А., председатель Совета директоров ЗАО "АДВЕКС-РОССТРО" Романенко А.Ю.
В 2001 году ЦК ИС ФПГ "РОССТРО" - ОАО"РОССТРО" введено в эксплуатацию 3 жилых дома общей площадью 24 732 кв.м. и объекты коммерческой недвижимости общей площадью 10 450 кв.м. В общем объеме запланированного ввода 35 182 кв.м. по сравнению с 2000 годом заметно выросла доля коммерческой недвижимости: 30% против 17%. Основной объем СМР - 90% - выполнен подрядными организациями группы. В 2001 году на 11% выросла площадь, находящаяся на эксплуатационном обслуживании компании, составив 353 тыс. кв. м (35 зданий). За 2001 год имущественный комплекс доходной недвижимости ЦК ИС ФПГ "РОССТРО" - ОАО"РОССТРО" вырос на 27,7% и составил 40 286 кв.м.
В отчетном году на 15% возросли вклады Центральной компании в уставные капиталы предприятий группы. Приобретены доли в новых предприятиях: ООО "Фермерское хозяйство "ВОРС", ООО "ШФ "Ямбург", АОЗТ "Проектно-конструкторский технологический институт". Общая площадь недвижимости, вошедшей за год в имущественно-правовой комплекс холдинга вместе с новыми предприятиями составила 25 тыс. кв.м.

Объединение компаний - это отличительная черта развития на современном этапе не только рынка недвижимости Санкт-Петербурга, не только рынка недвижимости России, но и всего мирового сообщества в целом. Кстати в Москве эти процессы начались еще четыре года назад, когда целый ряд компаний увеличил свою долю рынка за счет процессов объединения или присоединения.

15 марта 2002 года в Деловом центре "Невский" состоялось годовое собрание акционеров Центральной компании Инвестиционно-строительной Финансово-промышленной группы "РОССТРО"- открытого акционерного общества "РОССТРО".

В собрании приняли участие владельцы 99,24 % голосующих акций. По состоянию на 01.01.2002г. в реестре Общества 164 акционера, в т.ч. 6 юридических и 158 физических лиц. Уставный капитал Общества составляет 10 млн. руб. Количество акций - 200 тыс. штук. Из них: 186 тыс. штук - обыкновенные акции; 14 тыс. штук - привилегированные.

Собрание утвердило годовой отчет, бухгалтерский баланс, счета прибылей и убытков и распределение прибыли по фондам за 2001 год. По итогам работы ЦК ИС ФПГ"РОССТРО" - ОАО"РОССТРО" чистая прибыль в 2001 году составила 31,768 млн. руб. Рост прибыли по сравнению с 2000 годом составил 19,644 млн. руб. доходность капитала возросла с 22,1% до 44,6%.

Принято решение о выплате дивиденда в денежной форме из расчета 20% годовых на одну акцию общества. Капитализация за год составила 100 рублей на акцию, 200% к номинальной стоимости акции Общества - 50 рублей. Рыночная стоимость акции составляет 350 рублей.
В Совет Директоров избраны генеральный директор ОАО"ЛенНИИпроект" Акутин В.Ф., Президент ИС ФПГ"РОССТРО" Макаров А.А., вице-президент ИС ФПГ "РОССТРО Баклагин А.М., генеральный директор ОАО"РОССТРО" Ягубцов А.А., председатель Совета директоров ЗАО "АДВЕКС-РОССТРО" Романенко А.Ю. Утверждены новая редакция внутренних нормативных документов Общества, регулирующих деятельность ее органов управления, в соответствии с новой редакцией закона "Об акционерных обществах".
"РОССТРО" - классический Девелопер и согласно этому работа ведется по направлениям: инвестиционно-строительная деятельность, управление недвижимостью, эксплуатация зданий и сооружений, производство, управление предприятиями.

В 2001 году ЦК ИС ФПГ "РОССТРО" - ОАО"РОССТРО" введено в эксплуатацию 3 жилых дома общей площадью 24 732 кв.м. и объекты коммерческой недвижимости общей площадью 10 450 кв.м. В общем объеме запланированного ввода 35 182 кв.м. по сравнению с 2000 годом заметно выросла доля коммерческой недвижимости: 30% против 17%. Основной объем СМР - 90% - выполнен подрядными организациями группы. В 2001 году на 11% выросла площадь, находящаяся на эксплуатационном обслуживании компании, составив 353 тыс. кв. м (35 зданий). За 2001 год имущественный комплекс доходной недвижимости ЦК ИС ФПГ "РОССТРО" - ОАО"РОССТРО" вырос на 27,7% и составил 40 286 кв.м.

В отчетном году на 15% возросли вклады Центральной компании в уставные капиталы предприятий группы. Приобретены доли в новых предприятиях: ООО "Фермерское хозяйство "ВОРС", ООО "ШФ "Ямбург", АОЗТ "Проектно-конструкторский технологический институт". Общая площадь недвижимости, вошедшей за год в имущественно-правовой комплекс холдинга вместе с новыми предприятиями составила 25 тыс. кв.м.
С датой проведения собрания совпал 5- летний юбилей группы "РОССТРО".20 марта 1997 года 28 предприятий Санкт-Петербурга и Ленинградской области объединились в инвестиционно-строительную финансово-промышленную группу "РОССТРО". Это региональная корпоративная структура в сфере девелопмента. Сегодня - один из ведущих операторов рынка недвижимости Санкт-Петербурга. Группа "РОССТРО" имеет холдинговое построение. Вместе с дочерними фирмами объединяет 40 компаний. Численность работающих в группе 5,5 тыс.человек.
Средоточение управляющих и координирующих функций в Центральной компании группы - ЦК ИС ФПГ "РОССТРО" - ОАО "РОССТРО" обеспечивают эффективную работу корпорации. Контроль за хозяйственной деятельностью предприятий группы со стороны Центральной компании позволяет выявить и устранить слабые структурные звенья. За годы совместной работы стоимость активов группы выросла в 2 раза с 522 млн. руб. в 1996 году до 1035 млн.руб. в 2001 году при заметном росте доходности капитала 5,1% до 15,9%. Интересен показатель внутреннего товарооборота ФПГ как свидетельство укрепления внутрихозяйственных связей группы: если за 2000 год он составил 186,3 млн.руб., то на сопоставимый уровень 133,3 млн. руб. группа вышла уже за 6 месяцев 2001 года. Итоги работы группы за 3 кв. 2001 года показывают сбалансированную структуру поступления доходов по направлениям деятельности: инвестиционно-строительная деятельность - 23%; управление недвижимостью - 29%; добыча, производство строительных материалов - 29%; проектирование - 10%; сопутствующие виды деятельности - 9%.

Важным инструментом в управлении предприятиями группы уже 5 лет является плановая система хозяйствования. На всех предприятиях группы введен регламент работы по утвержденным Советами директоров годовым Промфинтехпланам - современным аналогам планов, разработанных для плановой экономики. Существенное отличие плановой системы группы "РОССТРО" от советской - учет динамики рынка. Ежемесячна сверка плановых и фактических показателей позволяет каждой компании оперативно корректировать текущую хозяйственную деятельность.
Формирование централизованного инвестиционного фонда группы "РОССТРО" позволяет модернизировать производственные мощности предприятий группы, реализовывать совместные инвестиционные проекты и программы. В частности, в 2001 году "РОССТРО" начало осуществление широкомасштабной инвестиционной программы "VELOX", по внедрению на Российский рынок передовой технологии строительства экологичного жилья. Ключевыми проектами программы являются строительство нового завода для изготовления древесно-цементных конструкций "VELOX" и комплексная застройка кварталов в пос. Кузьмолово коттеджами по технологии "VELOX" (160 тыс. кв.м.).

Возможность развития направлений долгосрочного инвестирования в недвижимость стало следствием общей стабилизации российской экономики. Это определило выбор основных направлений развития "РОССТРО":
укрепление имущественного правового комплекса группы;
всестороннее развитие направлений девелоперской деятельности.
Положительная тенденция улучшения экономических показателей хозяйственной деятельности "РОССТРО" является объективным индикатором верности выбранной стратегии и устойчивого положения группы на региональном рынке недвижимости.

### Банк "Санкт-Петербург"

### ОАО "Банк "Санкт-Петербург" - один из крупнейших системообразующих банков Санкт-Петербурга и Северо-Западного региона России. Универсальное финансовое учреждение с развитой филиальной сетью, банк более 10 лет успешно работает на российском и мировом финансовых рынках. Положительная динамика развития банка связана, прежде всего, со стабильной клиентской базой, традиционной ориентацией банка на реальный сектор экономики. Он обслуживает более 25 тысяч юридических лиц. На протяжении многих лет доля средств клиентов в валюте баланса сохранялась на уровне не менее 58-60%. Обслуживая предприятия оптовой и розничной торговли, легкой и пищевой промышленности, строительного комплекса, транспорта, учреждения здравоохранения, науки и культуры, банк сохраняет позицию одного из крупнейших финансовых институтов города и страны.

"Санкт-Петербург" оказывает более 600 видов банковских услуг корпоративным клиентам и физическим лицам в рублях и иностранной валюте. Наибольший объем услуг приходится на расчетно-кассовое, инкассационное обслуживание, кредитование, операции на валютном и фондовом рынке. Услуги имеют как стандартный, так и эксклюзивный характер и предоставляются на высоком технологическом уровне.

С начала 2001 года с приходом новой команды менеджеров была разработана стратегическая программа развития банка "Санкт-Петербург". Руководство сделало ставку на два основных и взаимосвязанных направления - оптимизация и активное расширение собственного бизнеса, а также интеграция в социально-экономическую жизнь города. Одной из важнейших задач, которую банк решил в первом полугодии 2001 года - увеличение ресурсной базы.

В первом полугодии 2001 года была зарегистрирована и размещена 7 эмиссия, благодаря чему собственный капитал банка увеличился и достиг 420,4 млн. руб., что позволило расширить масштабы бизнеса, привлечь новых клиентов, участвовать в крупных инвестиционных проектах. Существенно улучшились финансовые показатели.

Широкая сеть банков-корреспондентов в стране и за рубежом, использование самых современных банковских технологий - REUTER, SWIFT, SPRINT обеспечивают активную работу банка на валютных рынках. В числе корреспондентов банка такие авторитетные банки как Bank of New York, Deutsche Bank, Credit Lionnais и др. С 1 января 1999 года Банк "Санкт-Петербург" предоставляет своим клиентам, имеющим партнеров в странах Единого валютного союза, услуги по расчетам в евро. При обслуживании физических лиц переводы иностранной валюты осуществляются как по корреспондентской сети банка, так и по системе WESTERN UNION.

В соответствии с заключенным с American Express Europe Ltd договором о трастовом обслуживании, банк выступает продавцом дорожным чеков, являясь держателем траста и агентом эмитента.

Являясь принципиальным членом платежной системы VISA, банк эмитирует и обслуживает международные пластиковые карты VISA: VISA GOLD, VISA BUSINESS, VISA CLASSIC, VISA ELECTRON. Для развития этого бизнеса сделан очень важный шаг - банком подписан контракт на приобретение программного обеспечения процессингового центра "A4M/Compass Plus".

Банк "Санкт-Петербург" является членом Ассоциации коммерческих банков Санкт-Петербурга, Ассоциации российских банков, Национальной Фондовой Ассоциации (НФА), некоммерческого партнёрства "Торговая система РТС", ЗАО "Московская Межбанковская валютная биржа", ЗАО "Санкт - Петербургская валютная биржа", является участником некоммерческого партнерства "Фондовая биржа "Санкт-Петербург", входит в Инвестиционно - строительную финансово - промышленную группу "РОССТРО", вместе с Промышленно - строительным банком (Санкт-Петербург) - в созданный ими холдинг "Банкирский дом "Санкт-Петербург".

"Санкт-Петербург" это не только коммерческое предприятие, но и важнейший социальный институт, тесно связанный и с экономикой и с социальной инфраструктурой города. Поэтому спонсорская и благотворительная деятельность банка все годы существования была направлена на поддержку социально значимых городских проектов. Она осуществляется в рамках долгосрочной многоцелевой программы "Классика и будущее".

ОАО "Банк "Санкт-Петербург" зарегистрировано 3 октября 1990 г.
Генеральная лицензия №436 ЦБ РФ от 1997 г.

Собственный капитал - 420,4 млн. руб.

Председатель правления - А.В. Савельев

## ЗАО "Адвекс-РОССТРО"

Дата рождения фирмы «Адвекс» - 6 сентября 1993 года, когда она была зарегистрирована Комитетом по внешнеэкономическим связям при мэрии Санкт-Петербурга.

1994 Открыта дочерняя фирма в Воронеже.
Адвекс — инициатор создания, учредитель:Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга,Института недвижимости,Первой Титульной страховой компании.

1995 Вступление в члены Всемирной ассоциации Риэлтеров (ФИАБСИ).
Адвекс — Лауреат Благотворительного движения Предпринимателей Санкт-Петербурга «Золотой Пеликан».

1996 Открыта дочерняя фирма в Тюмени.

1997 Открыта дочерняя фирма в Нижнем Новгороде.
Адвекс получил диплом I степени «За вклад в развитие рынка недвижимости» общественного комитета «Каисса».

1998 Открыто отделение в Петроградском районе: ул.Блохина, 17.
Открыта дочерняя фирма «Адвекс-Центр»: пл.Александра Невского, 2.
Вхождение в ИС ФПГ «Росстро».
Открыта первая Школа стажеров по недвижимости.
Генеральный директор «Адвекса» Романенко А. Ю. получил диплом и премию I степени общественного комитета «Каисса» — «За заслуги в деле формирования рынка недвижимости».

2000 На III Национальном конгрессе по недвижимости «Адвекс» признан лучшей брокерской фирмой России, победив в общероссийском конкурсе «Профессиональное признание 2000».2001Открыто отделение в Гатчине.АН «Адвекс-Росстро» заняло I место в VII общественном конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА» Ассоциации риэлтеров СПб за вклад в развитие вторичного рынка недвижимости.

Стратегия развития корпорации "Адвекс-РОССТРО" - это стратегия развития риэлтерского блока группы "РОССТРО". Сегодня принято решение, что этот блок должен быть представлен одним сильным риэлтером. На "выполнение этой роли" выбрана корпорация "Адвекс-РОССТРО". В этой связи, группа "РОССТРО" передает под начало корпорации АН "РОССТРО"-Сайма.

В сильной бизнес-структуре возможные риски риэлтерского рынка значительно снижаются. Работа компании лучше управляется и контролируется. Надежность и стабильность работы - главное конкурентное преимущество компании на рынке недвижимости.

Уже сегодня корпорация "Адвекс-РОССТРО" представляет собой крупную риэлтерскую структуру с развитой филиальной сетью. В ее составе 11 компаний: "Адвекс-РОССТРО", Адвекс.Инк, Адвекс-Траст, "Адвекс-РОССТРО "Центральное агентство", "Адвекс-РОССТРО "Петроградское агентство", Адвекс-Центр, Адвекс-Тюмень, Адвекс-Воронеж, Адвекс-Нижний Новгород, Эскро-Центр, "КРИС". В в декабре 2001 года был открыт первый офис в Ленинградской области в городе Гатчина.
Корпорация "Адвекс-РОССТРО" намерена и в дальнейшем развивать сеть агентств. В перспективе видится выход за пределы территории России. Большие миграционные и эммиграционные потоки населения оправдывают выбранную стратегию. Начало пути: вхождение в корпорацию "РОССТРО-Сайма" и АН "Санкт-Петербург".

На любом рынке побеждает тот, кто не отстает, а то и опережает время. Не исключение и рынок недвижимости. В Адвексе - это аксиома. Инновациям ведения бизнеса уделяется огромное внимание. В 1994 году Адвекс создает корпоративную риэлтерскую информационную систему (КРИС), которая и сегодня по оценкам специалистов является одной из лучших. Как отдельное юридическое лицо работает Эскро-Центр оказывая услуги по сопровождению сделок с недвижимостью всем компаниям корпорации. Право собственности на объекты недвижимости страхуют специалисты Первой Титульной Страховой компании, соучредителем которой является Адвекс-РОССТРО. Активно работает учебный центр корпорации являющийся филиалом Санкт-Петербургского Института Недвижимости. Специалистами центра при сотрудничестве со специалистами Института тренинга разработаны профессиональные программы для различных категорий риэлтеров, начиная от стажеров и кончая топ-менеджерами. Руководство компании заявило о новом этапе развития "Адвекс-РОССТРО". Была разработана новая для Санкт-Петербурга технологию риэлтерского бизнеса, которая будет введена его на рынок недвижимости совместно со специалистами АН "Санкт-Петербург".
Проанализировав четырехлетний опыт работы в финансово-промышленной группе "РОССТРО" руководство "Адвекс-РОССТРО" четко осознало тот факт, что успешное поступательное развитие в современных условиях возможно только при построении бизнеса на единых партнерских началах. В связи с этим рассматривается любое дальнейшее развитие корпорации только в этом направлении.

# ОАО "ЛЕННИПРОЕКТ"

ОАО "ЛЕННИПРОЕКТ" (до 1976г."ЛЕНПРОЕКТ"), основанный в январе 1925 г., был создан как генеральный проектировщик застройки города, и эту функцию выполняет до настоящего времени. В институте разработаны все генеральные планы, по которым строился и развивался город на каждом из этапов: от первых пятилеток до наших дней. За эти годы институтом по объему застройки фактически создан второй Петербург. По проектам института построено в три раза больше жилья, чем было в Санкт-Петербурге до 1925 г. Построены первые после революции жилые массивы и дома, школы, дворцы культуры, стадионы, универмаги, восстановлены многие здания, в том числе памятники архитектуры, разрушенные во время Великой Отечественной войны. Институт гордится своей историей. Здесь традиционно работали и работают лучшие зодчие города - создатели Ленинградской - Санкт-Петербургской архитектурной школы.

В 1960-1970-х годах, выполняя важнейший государственный социальный заказ, институт обеспечил проектно-сметной документацией комплексное строительство всех новых районов Ленинграда. Тогда в городе ежегодно вводилось в эксплуатацию более 2 млн.кв.м жилой площади и в короткий период была решена задача резкого улучшения жилищных условий горожан.

По проектам института построены такие уникальные здания и сооружения, как Российская национальная библиотека, Театр Юных Зрителей, аэропорт "Пулково", Морской вокзал, гостиницы "Прибалтийская", "Москва", "Дворец Молодежи", стадионы им.С.М.Кирова и "Петровский", концертный зал "Октябрьский", а также новые больницы, универмаги, универсамы, дома культуры и многое другое. За большой вклад в жилищно-гражданское строительство города "ЛЕНПРОЕКТ" был награжден орденом Трудового Красного Знамени. С 1976 г. институт становиться не только проектным, но и научно-исследовательским институтом и проводит исследования в области архитектуры, конструкций и акустики зданий, а также разрабатывает строительные нормы и правила застройки.
        С января 1993 г. институт стал акционерным обществом, провел ряд структурных преобразований, позволяющих повысить качество и рентабельность своей продукции и существенно ускорить выпуск проектов.В сложные годы перестройки "ЛЕННИИПРОЕКТ" продолжал выполнять комплексные проектные работы и сохранил лидерcтво в области проектирования жилых и гражданских зданий.
        В настоящее время в институте трудяться около 800 человек. Непосредственно проектированием занимаются 14 архитектурных мастерских и 11 инженерных подразделений.Значительное повышение качества проектных работ обеспечивается внедрением централизованной компьютерной сети и автоматизированного сквозного проектирования.
         В институте активно внедряются стандарты качества серии ISO-9000.
       Информационная система института включает ИНФОТЕКУ - хранилище информации о всех фирмах, предлагающих современные строительные материалы, товары и технологии на строительном рынке Санкт-Петербурга, и постоянно действующую строительную выставку. В помещениях ИНФОТЕКЕ проводятся технические семинары и семинары-презентации различных строительных фирм, а также учебные семинары по повышеню квалификации сотрудников.

В дополнение к основной деятельности, институт предлагает следующие услуги:

1. Черно-белые и цветные фотоработы с отпечатком до формата 100х100 см.
2. Компьютерные работы по выводу (печати) черно-белых изображений формата до А-0 на бумагу, кальку, пленку. Сканирование, запись на CD-ROM.
3. Переплетные работы.
4. Копировальные работы на ксероксе до формата А-0 с масштабированием на бумагу, кальку, пленку.
5. Офсетная печать.
6. Изготовление объемных макетов зданий и сооружений.
7. Размещение на выставке и в инфотеке экспонатов строительных материалов и оборудования.
8. Организация и проведение технических и презентационных семинаров.
9. Аренда презентационного оборудования

#### Список использованной литературы