

**Предварительно утвержден:**  
Решением Совета директоров  
ОАО «Управдом Дзержинского района»  
Протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ »  
\_\_\_\_\_ 2011г.

Председатель Совета директоров  
\_\_\_\_\_ Н.Д. Степанов



**Утвержден:**  
Решением годового Общего собрания  
акционеров  
ОАО «Управдом Дзержинского района»  
Протокол № \_\_\_\_\_ от  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2011г.

Председатель собрания  
\_\_\_\_\_ Н.Д. Степанов



**Годовой отчет  
Открытого акционерного общества  
«Управляющая организация многоквартирными домами  
Дзержинского района»  
за 2010 год**

**Раздел 1. Положение Общества в отрасли.**

Открытое акционерное общество «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» (далее – ОАО «Управдом Дзержинского района», Общество) утверждено в соответствии со ст. 25 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», решением муниципалитета города Ярославля от 08.12.2006г. №350 « О прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества г. Ярославля на 2007 год» Постановлением мэра города Ярославля №3346 от 15.10.2007г.

Общество зарегистрировано 01.11.2007г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Ярославля, ОГРН №1077602005216.

Уставный капитал Общества составляет 313 000 (Триста тринадцать тысяч) рублей. Обществом выпущены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 313 (Триста тринадцать) штук, номинальная стоимость одной акции 1000 (Одна тысяча) рублей. Уставный капитал оплачен полностью, дополнительные акции не размещали.

С момента учреждения ОАО «Управдом Дзержинского района» единственным акционером Общества являлся Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии г. Ярославля. По состоянию на 31.12.2010 года зарегистрировано 6 лиц, являющихся акционерами Общества.

Основная отрасль деятельности компании – 70.32.1 (Управление эксплуатацией жилого фонда), 70.32.2 (Управление эксплуатацией нежилого фонда).

ОАО «Управдом Дзержинского района» ведет свою деятельность в сфере жилищно – коммунального хозяйства города Ярославля и не является монополистом в производстве услуг среди предприятий, работающих в данной отрасли.

**Раздел 2. Приоритетные направления деятельности Общества.**

Основной целью деятельности ОАО «Управдом Дзержинского района» является управление эксплуатацией жилого фонда.

Общество выполняет следующие виды деятельности:



- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (осуществление управленческих функций для поддержания в надлежащем состоянии жилого и нежилого фонда в соответствии с требованиями нормативно – правовых актов, регламентирующих отношения в ЖКХ; обеспечение контроля предоставления потребителям жилищно – коммунальных услуг и их своевременной оплаты);

- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

В структуру Общества входят семь линейных участков, которые осуществляют начисление и сбор платежей за жилищно – коммунальные услуги, контролируют своевременность и качество предоставляемых услуг, оформляют документы для регистрации граждан в паспортно-визовой службе города.

### Раздел 3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности.

Объем выручки Общества составил (тыс.руб.) :

	2008 год	2009 год	2010 год
Выручка всего, в том числе	801 737	988 777	1 452 728
- от содержания жилищного фонда	762 503,4	939 505,2	1 381 544,3
- от управления жилищным фондом	35 953,6	45 988,1	65 372,8
- от прочих услуг	3280	3283,4	5 810,9

Себестоимость содержания жилищного фонда	934 513	1 197 457	1 345 013
Управленческие расходы	22 910	43 849	41 588

Кроме того, получены средства из бюджета:

- на возмещение расходов, связанных с предоставлением мер социальной поддержки отдельным категориям граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг	123 826	148 567	5,6
- субсидии на возмещение разницы в тарифе между экономически обоснованными ценами и размером платы для населения по содержанию и ремонту жилого помещения и в части горячего водоснабжения (с НДС)	47 106	18 124	9 637
- субсидии на возмещение затрат на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Ярославской области в рамках реализации Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»	136 216	113 820	657

В прочих доходах отражены полученные пени .

	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Пени полученные	1 329	2 658	3350

Чистая прибыль, полученная от управления жилыми домами и прочей деятельности составила ( тыс. руб.)

2009 год	2010 год
1229	43009

Структура прибыли до налогообложения:

(тыс.руб.)

Наименование статьи	Прибыль (+)/ Убыток (-)
Не принятые счета от подрядных организаций (РЭУ) по тарифу, утвержденному от 01.04.2010	+ 48 255
Расчеты по ОДН	+ 18 224
Прибыль за счет экономии по управленческим расходам	+ 8 499
Пени от населения	+ 3 347
Отклонения по теплоснабжающим организациям между начислениями <b>населению</b> и выставленными счетами за тепло и горячую воду	-19 734
Отклонения по теплоснабжающим организациям между начислениями <b>арендаторам</b> и выставленными счетами за тепло и горячую воду	- 2 433
Расходы за счет статьи «Снятие по оценке качества»	- 1 411

Остаток денежных средств на расчетных счетах:

тыс. руб.

	на 01.01.2009	на 01.01.2010	на 1.01.2011
Всего, в том числе:	139 398	9 431	19490,9
- средства, полученные на проведение капитального ремонта	113 735,7	3 362,4	241,7
- средства населения	18503,3	4 424,1	18318,1

Дебиторская задолженность :

тыс. руб.

	на 01.01.2009	на 01.01.2010	01.01.2011
Всего, в том числе:	156 582	204 403	295475
- задолженность населения за ЖКУ	132 169,5	191 959,7	247156,7
в т.ч. более одного месяца	50 722,4	97432,6	127803,3
более шести месяцев	22 992,4	68866,4	92233,5
- задолженность арендаторов за ЖКУ	4 562,2	9422,5	12002,3
- выданы авансы подрядным организациям на проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домов по адресной программе согласно Федерального закона № 185-ФЗ	12 992	111	0
Задолженность за ИФНС Дзержинского района г.Ярославля по возмещению налога на добавленную	10 484	14 982,7	761,7



стоимость

В настоящее время вопрос решается через Управление ФНС России по Ярославской области.

Кредиторская задолженность: тыс.руб.

	на 01.01.2009	на 01.01.2010	01.01.2011
Всего, в том числе:	182 305	249 117	255531
- перед поставщиками и подрядчиками	120 876	226 821	223323

Увеличение кредиторской задолженности обусловлено неплатежами населения и неполученным возмещением из бюджета НДС.

Для оценки финансового состояния Общества за 2010 год рассмотрим следующие показатели:

1. Общий коэффициент покрытия (ОКП) (Текущей ликвидности) – характеризует общую обеспеченность общества оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. Нормативное значение должно составлять от 1,0 до 2,0. Коэффициент текущей ликвидности определяется как отношение фактической стоимости, находящихся в наличии у общества оборотных средств, к краткосрочным обязательствам общества:

$$\text{ОКП} = \text{ОА} / \text{КО}, \text{ где}$$

ОА – сумма оборотных активов, (стр.290 Формы №1)

КО – величина краткосрочных обязательств, (стр.690 формы №1)

$\text{ОКП} = 316\,109 / 255\,531 = 1,23$  – уровень текущей ликвидности общества за 2010 год.

Имеющийся коэффициент показывает, что оборотных средств достаточно, чтобы покрыть краткосрочные обязательства предприятия.

В 2009 году ОКП составлял 1,02.

2. Коэффициент абсолютной ликвидности (КАЛ) это сравнение краткосрочных активов с краткосрочными пассивами (нормативное значение: 0,2-0,5). Коэффициент показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть покрыта наиболее ликвидными оборотными активами и определяется по формуле:

$$\text{КАЛ} = (\text{КФВ} + \text{ДС}) / \text{КО}, \text{ где}$$

КФВ – краткосрочные финансовые вложения (стр.250 формы №1)

ДС – денежные средства (стр.260 формы №1)

КО - величина краткосрочных обязательств, (стр.690 формы №1)

$\text{КАЛ} = (1\,000 + 19\,492) / 255\,531 = 0,08$

Полученный коэффициент абсолютной ликвидности Общества за 2010 год ниже уровня нормативного значения, что указывает на неспособность предприятия при необходимости погасить краткосрочные обязательства за счет имеющихся денежных средств и краткосрочных финансовых вложений.

В 2009 году КАЛ составлял 0,037

3. Коэффициент автономии (КА) (Финансовой независимости) характеризует долю собственных средств, направленных на формирование имущества компании и характеризует степень зависимости предприятия от внешнего финансирования (нормативное значение: 0,5-0,6) Чем выше значение коэффициента, тем финансово более устойчиво и независимо предприятие от внешних кредиторов. Значение данного коэффициента определяется по формуле:

$$\text{КА} = \text{СК} / \text{А}, \text{ где}$$

СК – собственный капитал (стр.490 формы №1)

А – актив баланса (стр.300 формы №1)

$\text{КА} = 49\,535 / 316\,771 = 0,15$

Полученный коэффициент показывает, что Общество в 2010 году находилось в достаточной зависимости от внешнего финансирования.

В 2009 году КА составлял 0,02.



4. Коэффициент маневренности собственного капитала (КМСК), отражает часть собственного капитала, используемого для финансирования текущей деятельности, и определяется по формуле (рекомендуемое значение - 0,5 и выше):

$$\text{КМСК} = (\text{СК} - \text{ВНА}) / \text{СК}, \text{ где}$$

СК – собственный капитал (стр.490 формы №1)

ВНА – сумма внеоборотных активов (стр.190 формы №1)

$$\text{КМСК} = (49535 - 662) / 49535 = 0,98$$

Полученный коэффициент выше рекомендуемого значения и показывает способность предприятия поддерживать уровень собственного оборотного капитала и пополнять оборотные средства в случае необходимости за счет собственных источников.

В 2009 году КМСК составлял 0,87.

На 01.01.2011 года в управлении ОАО «Управдом Дзержинского района» находится 623 дома, общей площадью 2 584 865 м<sup>2</sup>. На 01.01.2010 – 630 дома площадью – 2 598 349 м<sup>2</sup>

Основные средства на 01.01.2010 года составляли 872 тыс. руб., на 01.01.2011 года – 662 тыс. руб. Стоимость уменьшена за счет начисления амортизации.

Остаток расходов будущих периодов на 01.01.2011 года составляет 114 тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2011 года штатная численность Общества составила 65 человек. Оплата труда производится по повременной-премиальной системе. Среднемесячный доход на 1-го работника за 2010 год составил 19 619 руб, за 2009 год - 17 096 руб.

За 2010 год Общество сработало успешно, выполнило все обязательства по договорам. На предприятии изучается акционерное законодательство и доводится до сведения работников Общества.

#### **Раздел 4. Перспективы развития акционерного общества.**

1. Увеличение числа домов находящихся в управлении путем заключения договоров с ТСЖ, ЖСК.
2. Расширение перечня оказываемых платных услуг населению, организациям.
3. Осуществление мероприятий, направленных на снижение задолженности за жилищно-коммунальные услуги
4. Повышение квалификации работников, для содержания и обслуживания жилищного фонда на высоком профессиональном уровне.
5. Усиление контроля за проведением текущего и капитального ремонтов.

#### **Раздел 5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.**

Общая сумма дивидендов, начисленных в 2010 году на акции данной категории составляет 122,9 тыс.руб.

Решение о распределении прибыли Общества за 2010 финансовый год будет принято на годовом Общем собрании акционеров Общества в соответствии с законодательством РФ.

#### **Раздел 6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.**

Отраслевые риски: Деятельность ОАО «Управдом Дзержинского района» затрагивает риски, связанные с ростом цен на сырье и материалы, что, в свою очередь, также отражается на увеличении себестоимости продукции.

Макроэкономические риски: риски, связанные с несовершенством системы налогообложения и государственных гарантий: со снижением деловой активности в национальной экономике; с нестабильностью ситуации на финансовых и товарных рынках, инфляцией, изменением банковских процентов, налоговых ставок.



Конкурентные риски: риски, связанные с тем, что конкуренты займут более конкурентоспособное место на рынке, а их действия могут угрожать жизнедеятельности Общества.

Финансовые риски: изменение курсов валют, изменение процентных ставок по кредитам; риск ненадлежащего выполнения должниками обязательств по оплате услуг (работ) Общества.

Социальные риски: риски, связанные с увольнением квалифицированных работников; риски, связанные с социальными выплатами работникам.

**Раздел 7. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.**

Данных сделок не проводилось.

**Раздел 8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.**

Данных сделок не проводилось.

**Раздел 9. Состав Совета директоров Общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров имевших место в отчетном году и сведения о членах Совета директоров Общества, в том числе, их краткие биографические данные, и доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами Совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки.**

Состав Совета директоров Общества, избранный решением Единственного акционера Общества 06.10.2009 г. (приказ КУМИ мэрии г. Ярославля № 6/1838 от 06.10.2009г.) и действовавший по состоянию на 31.12.2009 г.:

<b>ФИО</b>	<b>Краткие биографические данные</b>	<b>Доля участия в уставном капитале</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций</b>	<b>Сделки с акциями общества в течение отчетного года</b>
Курзаев Павел Анатольевич	Год рождения: 1970 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Заместитель генерального директора ОАО «ТГК-2» по экономике и финансам	0	0	Данных сделок не проводилось



Лаврентьев Анатолий Александрович	Год рождения: 1961 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Начальник Управления безопасности ОАО «ТГК- 2»	0	0	Данных сделок не проводилось
Логинова Светлана Валентиновна	Год рождения: 1969 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Заместитель Управляющего директора ГУ ОАО «ТГК-2 по Ярославской области по коммерческим вопросам	0	0	Данных сделок не проводилось
Нигматуллина Ирина Александровна	Год рождения: 1954 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Директор Департамента социально экономического развития мэрии г. Ярославля	0	0	Данных сделок не проводилось
Степанов Николай Дмитриевич	Год рождения: 1968 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Директор Департамента городского хозяйства мэрии г. Ярославля	0	0	Данных сделок не проводилось
Цветков Михаил Михайлович	Год рождения: 1955 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Глава территориальной администрации Дзержинского района мэрии г. Ярославля	0	0	Данных сделок не проводилось

Состав Совета директоров Общества, избранный решением годового Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» г. Ярославля 28 июня 2010 года

<b>ФИО</b>	<b>Краткие биографические данные</b>	<b>Доля участия в уставном капитале</b>	<b>Доля принадлежащих обыкновенных акций</b>	<b>Сделки с акциями общества в течение отчетного года</b>
Курзаев Павел Анатольевич	Год рождения: 1970 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Заместитель генерального директора ОАО «ТГК-2» по экономике и финансам	0	0	Данных сделок не проводилось



Лаврентьев Анатолий Александрович	Год рождения: 1961 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Начальник Управления безопасности ОАО «ТГК- 2»	0	0	Данных сделок не проводилось
Трубицын Кирилл Андреевич	Год рождения: 1975г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Заместитель генерального директора ОАО «ТГК-2» по правовым вопросам	0	0	Данных сделок не проводилось
Степанов Николай Дмитриевич	Год рождения: 1968 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Директор Департамента Городского Хозяйства Мэрии г. Ярославля	0	0	Данных сделок не проводилось
Цветков Михаил Михайлович	Год рождения: 1955 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Глава Территориальной Администрации Дзержинского района г. Ярославля	0	0	Данных сделок не проводилось
Канашкин Вадим Юрьевич	Год рождения: 1974 г. Занимаемая должность: Генеральный директор ООО «Ярославский коммунальный ресурс»	0	0	Данных сделок не проводилось
Кияров Константин Владимирович	Год рождения: 1976 г. Занимаемая должность: Директор ООО «Дельте Клининг»	0	0	Данных сделок не проводилось

**Раздел 10. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Общества, и членах коллегиального исполнительного органа Общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа Общества и/или членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки.**

В 2010 году был переизбран директор Общества:

1. Муравьев Максим Иванович срок полномочий с 01.12.2009 г. по 28.06.2010 г.
2. Поляков Сергей Геннадьевич срок полномочий с 28.06.2010 г. по 04.03.2011 г.
3. Кисельников Владимир Анатольевич срок полномочий с 04.03.2011 г. по настоящее время



ФИО	Краткие биографические данные	Доля участия в уставном капитале	Доля принадлежащих обыкновенных акций	Сделки с акциями общества в течение отчетного года
Муравьев Максим Иванович	Год рождения: 1962 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Временно исполняющий обязанности директора ОАО «Управдом Дзержинского района»	0	0	Данных сделок не проводилось
Поляков Сергей Геннадьевич	Год рождения: 1959 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Директор ОАО «Управдом Дзержинского района»	0	0	Данных сделок не проводилось
Кисельников Владимир Анатольевич	Год рождения: 1958 г. Образование: высшее. Занимаемая должность: Директор ОАО «Управдом Дзержинского района»	0	0	Данных сделок не проводилось

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Общества.

**Раздел 11. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа Общества и каждого члена Совета директоров**

**Общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.**

Членам Совета директоров Общества, вознаграждения не выплачиваются. Оплата труда директора производится согласно договору, заключенному между ним и Обществом.

**Раздел 12. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Кодекс корпоративного поведения Обществом не разработан и в отчетном периоде на предприятии не принимался.

**Раздел 13. Иная информация, предусмотренная Уставом Общества или иным внутренним документом Общества.**

Данная информация отсутствует

Директор

Главный бухгалтер

*Сис*  
*В.А.*

Кисельников В.А.

Чистякова С.С.