

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к балансу за 2013год

от 01.04.2014г. №б/н

Наименование организации

Полное:	Региональное строительно-промышленное открытое акционерное общество «Дирекция Объединенных Строительных Трестов»
Сокращенное:	РСП ОАО «ДОСТ»

Юридический адрес

665816, г. Ангарск, квартал 179, дом 17

Почтовый адрес, телефон, интернет

665816, г. Ангарск, квартал 179, дом 17;

тел.: (3951) 54-11-91;

факс: (3951) 54-67-71;

e-mail: info@uprawdom.ru

сайт: <http://www.uprawdom.ru>

сайт: <http://www.disclosure.ru/issuer/3801071256/>

Дата образования организации

31 мая 2004 г.

Генеральный директор

Карпущенко Дмитрий Владиславович

Органы управления организацией

- 1.Общее собрание акционеров Общества;
- 2.Совет директоров Общества;
- 3.Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор) Общества.

Организационно-правовая форма

Открытое акционерное общество

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИИ

РСП ОАО «ДОСТ» – ангарская управляющая организация жилищным фондом.

Основным видом деятельности организации является управление недвижимым имуществом.

Дополнительными видами деятельности являются:

1. производство общестроительных работ;
2. устройство покрытий зданий и сооружений;
3. производство прочих строительных работ;
4. производство электромонтажных работ;
5. производство малярных и стекольных работ;
6. торговля автотранспортными средствами;
7. деятельность агентов по оптовой торговле лесоматериалами и строительными материалами;
8. оптовая торговля машинами и оборудованием для строительства;
9. деятельность автомобильного грузового транспорта;
10. подготовка к продаже, продажа, покупка, сдача в наём собственного недвижимого имущества;
11. деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом;
12. производство строительных металлических конструкций;
13. деятельность в области права, бухгалтерского учёта и аудита;
14. консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
15. рекламная деятельность;
16. удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность.

На обслуживании РСП ОАО «ДОСТ» на 31.12.2013г. находятся 343 жилых домов, из них дома, признанные непригодными для проживания граждан аварийным и подлежащем сносу – 7 домов.

Основная форма отношений между управляющей организацией и объектом управления – договор управления многоквартирным жилым домом (ст. 162 ЖК РФ), заключенный с каждым собственником жилых помещений в многоквартирном доме.

Общая эксплуатируемая площадь жилищного фонда, находящегося в обслуживании РСП ОАО «ДОСТ» составляет – 931190,65 м².

По конструктивным материалам стен жилищный фонд РСП ОАО «ДОСТ» состоит из:

- кирпичных – 9 домов;
- панельных – 163 домов;
- блочных – 53 домов;
- деревянных - 92 дома;
- прочих (шлакобетонных) – 26 домов;
- 19 домов, оборудованных лифтами (49 лифт);
- 49 дома оборудованы мусоропроводом.

По состоянию на 31.12.2013г.

1. Всего муниципального жилья, находящегося в управлении – 107,144 тыс. м², число проживающих в обслуживаемом муниципальном жилищном фонде – 6570 чел.
2. Всего лицевого счетов – 18798 ед.;
3. Число проживающих в обслуживаемом жилищном фонде – 41974 чел.

2. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА

В РСР ОАО «ДОСТ» разделены функции управления и эксплуатации жилищным фондом.

Управляющая организация централизованно заключает и оплачивает подрядные договора на вывоз мусора, автотранспортные услуги, аварийно-диспетчерское обслуживание, ремонт электроустановок и т.д.

Работы по содержанию и ремонту жилищного фонда осуществляются подрядным способом по методу «Хозяин дома». На сегодняшний день РСР ОАО «ДОСТ» имеет договоры подряда с обслуживающими жилищный фонд г. Ангарска организациями: ООО «ЖЭО №2», ООО «ЖЭО №3», ООО «ЖЭО - 15 мкр.».

Подрядные организации выполняют задачи по содержанию, ремонту жилищного фонда, благоустройству территории и обеспечению санитарного состояния мест общего пользования. Подрядчикам поручаются определенные работы и мероприятия по улучшению состояния жилищного фонда. Так, например, ООО «Ангарск-лифт» предоставляет услуги по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту лифтов, ООО «СРЭП» предоставляет услуги по аварийному обслуживанию внутренних инженерных сетей, ООО «Транссервис» занимается сбором и вывозом бытовых отходов, крупногабаритного мусора производимых населением.

Непосредственными исполнителями работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда являются Управдомы (Индивидуальные предприниматели) в количестве 11 человек.

3. БУХГАЛТЕРСКИЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ

Бухгалтерский и налоговый учет в организации ведется бухгалтерией с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия. Используется рабочий план счетов на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31.10.2000 г. №94н.

Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, утвержденными законодательно, налоговый учет ведется в регистрах.

1. Основные средства

Стоимость основных средств составила 1845 тыс. руб.

Амортизация основных средств и нематериальных активов в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным способом по установленным нормам.

Полезный срок использования основных фондов определяется на основании норм амортизации ОС. По основным средствам со 100 % износом — износ не начисляется. Объектов на консервации нет.

2. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы общей стоимостью 11045 тыс. руб.

В бухгалтерском и налоговом учете материально-производственные запасы принимаются по фактической себестоимости материалов, приобретенных за плату по договорным ценам, включая транспортно-заготовительные расходы, относимые на счет 10. Списание производится по средней себестоимости.

4. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РСП ОАО «ДОСТ»:

Доходы за 12 месяцев 2013 г. составили 115261 тыс. руб., расходы – 120183 тыс. руб. Убыток за 12 месяцев 2013 г. составил 4922 тыс. руб. Убыток сложился в связи с корректировкой за 2007-2013г.г. начисления по горячей воде и отоплению в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета тепла (в 89 многоквартирных домах).

Финансовое состояние организации можно оценить с точки зрения краткосрочной и долгосрочной перспектив. В первом случае критериями оценки финансового состояния выступают ликвидность и платежеспособность организации, во втором случае – финансовая – финансовая стабильность организации в будущем.

Организация не имеет просроченной задолженности в бюджеты и поставщикам. Заработная плата в организации выплачивается стабильно. Налоги в бюджеты РСП ОАО «ДОСТ» платит исправно.

5. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

Основными итогами работы Управляющей организации РСП ОАО «ДОСТ» за 2013г. стали:

- ведение пообъектного учета затрат по каждому жилому дому;
- применение практики отчета перед жителями по выполненным работам и затраченным средствам;

РСП ОАО «ДОСТ» использует современную методологию оценки эффективности работы управдомов; отстаивает интересы жителей перед поставщиками коммунальных услуг посредством представительства в судах и в органах власти. Работы по содержанию и ремонту жилищного фонда выполняются последовательно и исключают необходимость дублирования производства отдельных видов работ.

В 2013 году собираемость по квартплате составила 100,8 %.

В соответствии с планом по текущему ремонту и содержанию жилищного фонда РСП ОАО «ДОСТ» за 2013 г. выполнены:

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ед. изм.	План на 2013 год	Факт 2013 год
1	2	3	4	5
1	ремонт рулонной кровли, в том числе:			
1.1.*	ремонт гидроизоляционного слоя ковра	м2	120	53
1.2.*	восстановление и ремонт вентиляционных труб	м2		
1.3.*	смена и ремонт водоотводящих устройств	шт		0
1.4.	ремонт и восстановление люков выхода на кровлю	шт	8	20
1.5.	ремонт парапетов	м	35	0
2	ремонт шиферной кровли, в том числе:			

2.1.*	замена асбоцементных листов	м2	220	576
2.2.*	замена и усиление деревянных стропильных элементов	м		
2.3.*	смена обрешетки	м2	10	12
2.4.*	смена или восстановление водоотводящих устройств,	м	20	35
	(желоба, свесы, примыкания, и т.д)			
3	ремонт чердачных помещений, в том числе:			
3.1.*	восстановление и ремонт вентиляционных коробов и каналов	м2		
3.2.*	изоляция вентиляционных коробов и каналов	м3		1
3.3.*	ремонт слуховых окон и жалюзийных заполнений	шт	286	205
3.4.*	антисептирование и антипирирование деревянных конструкций	м3		
3.5.	замена вентиляционных канализационных труб	м	2	0
3.6.	замена слуховых окон	шт	32	36
4	ремонт фасадов, в том числе:			
4.1.*	ремонт и покраска фасадов (включительно цоколь)	м2	6110	7105
4.2.*	герметизация швов и трещин стеновых панелей	м	2172	5604
4.3.*	обработка торцов стеновых панелей гидрофобизированным цементным раствором	м2		
4.4.*	смена участков деревянных стен	м2		0
4.5.	ремонт и восстановление козырьков над подъездами и балконами	шт	47	66
4.6.*	смена водосточных труб	м	140	289
4.7.	смена ухватов	шт	30	95
4.8.*	смена отметов, воронок	шт	88	211
4.9.*	ремонт и утепление оконных заполнений	шт	912	1095
4.10	ремонт и утепление дверных заполнений	шт	47	23
4.11.	установка нового дверного полотна	шт	24	20
4.12.	установка нового оконного переплета, блоков	шт	99	306
5	ремонт подвальных помещений, в том числе:			
5.1.*	ремонт и восстановление вентиляционных продухов в цоколях	шт		0
5.2.*	герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья	шт	5	19
5.3.	установка металлических решеток на подвальные окна и продухи	шт	56	59

5.4.	установка входных металлических дверей на подвальные помещения, эл. щитовые. мусорные камеры	шт		4
6	Ремонт мест общего пользования:			
6.1.	комплексный ремонт л/клеток, в том числе:			
	1-3 этажных жилых домов	шт	12	11
	4-6 этажных жилых домов	шт	94	86
	7-9 этажных жилых домов	шт		4
6.2.	ремонт тамбуров	шт	217	193
	<i>работы не связанные с ремонтом лестничных клеток:</i>			
6.3.	восстановление цементных полов, лестниц	м2	23	99
6.4.	смена участков деревянных полов	м2	6	33,33
6.5.	смена участков деревянных стен и тамбурных перегородок	м2		
6.6.	смена участков деревянных перекрытий	м2		
6.7.	восстановление и ремонт лестничного ограждения	м	61	413
6.8.	восстановление мусороприёмных клапанов и шиберных устройств	шт	8	8
7	ремонт инженерного оборудования, в том числе:			
7.1.	ремонт центрального отопления:			
7.1.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	650	881,5
7.1.2.*	смена радиаторов (регистров)	сек/шт		6
7.1.3.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт	40	22
	смена вентиляей	шт	1291	2396
7.1.4.*	смена оборудования ИТП, в том числе:			
	смена грязевиков (установка фильтров)	шт	18	20
	смена элеваторов	шт		
	установка регуляторов температуры горячей воды	шт	9	21
	установка обратных клапанов	шт	12	24
	врезка термокарманов, штуцеров	шт	48	84
	установка предохранительных клапанов	шт	99	105
7.1.5.*	восстановление изоляции трубопроводов отопления	м3	16	27,553

7.1.6.*	антикоррозийное покрытие трубопроводов отопления	м2	139	195
7.1.7.	смена полотенецесушителей	шт		
7.2.	ремонт горячего водоснабжения, в том числе:			
7.2.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	200	181,5
7.2.2.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт	4	1
	смена вентилей	шт	480	497
7.2.3.*	восстановление изоляции трубопроводов ГВС	м3	8	3,3
7.2.4.*	антикоррозийное покрытие трубопроводов ГВС	м2		4,3
7.3.	ремонт холодного водоснабжения, в том числе:			
7.3.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	290	301
7.3.2.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт	8	14
	смена вентилей	шт	430	322
7.3.3.*	восстановление изоляции трубопроводов ХВС	м3	6	1,682
7.3.4.*	антикоррозионное покрытие трубопроводов ХВС	м2	6	42
7.3.5.*	ремонт насосных установок зданий	шт	16	16
7.4.	ремонт трубопроводов канализации, в том числе:			
7.4.1.*	смена сборных трубопроводов канализации	м	520	645,5
7.5.	ремонт системы электроснабжения, в том числе:			
7.5.1.*	замена осветительной электропроводки	м	1330	1918
7.5.2.*	замена силовой электропроводки	м	100	344
7.5.3.*	восстановление и ремонт вводных распределительных устройств	шт	171	172
7.5.4.*	восстановление и ремонт оборудования электрощитовых	шт	169	169
7.5.4.	ремонт и восстановление поэтажных щитков	шт	2865	2867
7.5.5.*	восстановление и ремонт электродвигателей	шт		1
7.5.6.	восстановление и ремонт лифтового оборудования	лифт		
7.5.7.	установка светильников дворовых	шт	2	2

7.6.	внешнее благоустройство зданий и территорий			
7.6.1.*	восстановление и ремонт отмосток	м2	510	1001
7.6.2.*	восстановление и ремонт приямков	шт	22	34
7.6.3.*	восстановление и ремонт крылец, спусков в подвал	шт	7	10
7.6.4.	установка ограждений мусорных площадок	м2		7,5
7.6.5.	устройство бетонных площадок для контейнеров	м2		3,17
7.6.6.	Установка нового надворного оборудования:			
	установка игровых комплексов	шт		12
	элементов хозяйственных площадок	шт		
	установка теннисных столов	шт		0
	установка беседок, домиков	шт		
	качелей	шт	3	4
	скамеек	шт	26	14
	песочниц, грибков	шт	5	13
	ограждений металлических	м	415	616
	ограждений деревянных	м	120	445
	элементов хозяйственных площадок	шт		
	установка деревянных горок	шт	4	6
7.6.7.	установка новых урн с покраской	шт	26	26
7.6.8.	устройство клумб	шт		0
7.6.9.	устройство пешеходных дорожек и парковочных площадок	м2		
8	озеленение территории:			
8.1.	посадка деревьев, кустарников	шт	35	15
8.2.	удаление аварийных деревьев	шт	10	75

6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При существующих сегодня тарифах, отношении собственников многоквартирных домов к своей же собственности и искусственно разжигаемых скандалах вокруг УК, трудно говорить о развитии жилищно-коммунальной сферы, скорее всего, ставится задача не довести до ветхого существующее жилье.

Генеральный директор

Д.В. Карпущенко