

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к балансу за 2016год

от 29.03.2017

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/>

сайт: <http://www.reformagkh.ru>

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:

- торговля автотранспортными средствами;
- деятельность агентов по оптовой торговле лесоматериалами и строительными материалами;
- оптовая торговля машинами и оборудованием для строительства;
- деятельность автомобильного грузового транспорта;
- подготовка к продаже, продажа, покупка, сдача в наём собственного недвижимого имущества;
- деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом;
- деятельность в области права, бухгалтерского учёта и аудита;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- рекламная деятельность;

и др.

На обслуживании РСП ОАО «ДОСТ» на 31.12.2016 находятся 335 жилых домов.

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

Общая эксплуатируемая площадь жилищного фонда, находящегося в управлении/обслуживании РСП ОАО «ДОСТ» составляет на 31.12.2016 – **942066,67** м².

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

- кирпичных – 9 домов;
- панельных – 164 домов;
- блочных – 53 домов;
- деревянных - 83 дома;
- прочих (шлакобетонных) – 26 домов;
- 20 домов, оборудованных лифтами (54 лифта);
- 50 домов оборудованы мусоропроводом.

По состоянию на 31.12.2016г.

1. Всего жилых/нежилых помещений, находящегося в управлении – **942066,67** м²,
Всего лицевого счетов – **18 885** ед.;
2. Число проживающих в обслуживаемом жилищном фонде – **40506** чел.

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА

В РСП 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». Непосредственными исполнителями работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда по договорам подряда являются «Управдомы» (Индивидуальные предприниматели)

На сегодняшний день РСП ОАО «ДОСТ» имеет договоры подряда с обслуживающими жилищный фонд г. Ангарска организациями и индивидуальными предпринимателями: ООО «ЖЭО №2», ООО «ЖЭО №3», ООО «ЖЭО - 15 мкр.», ООО «АДС», ООО «СРЭП» и др..

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 «Аварийная диспетчерская служба» 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.

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 **12 975 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 **5929 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»:

В соответствии с Уставом общества размер уставного капитала составляет 400 000 рублей.

Доходы за 12 месяцев 2016 г. составили 25932,6 тыс. руб., расходы – 24601,6 тыс. руб.

Прибыль за 12 месяцев 2016 г. составила **1331 тыс.** руб.

(Повышение размера платы за содержание и текущий ремонт с 01.01.2016.)

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 2016г. стали:

- стабильная работа в области управления содержанием, эксплуатации и текущим ремонтом многоквартирных домов;
- 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 2016 году собираемость по оплате за содержание и ремонт жилого помещения составила 98,2 % (с учетом сбора дебиторской задолженности и взыскания долгов по оплате за содержание и ремонт жилого помещения за предыдущие периоды).

В соответствии с планом по текущему ремонту и содержанию жилищного фонда РСП ОАО «ДОСТ» за 2016 г. выполнены:

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ед. изм.	План на год	Факт
1	2	3	4	5
1	ремонт рулонной кровли, в том числе:			
1.1.*	ремонт гидроизоляционного слоя ковра	м2	500	1207
1.2.*	восстановление и ремонт вентиляционных труб	м2		
1.3.*	смена и ремонт водоотводящих устройств	шт		
1.4.	ремонт и восстановление люков выхода на кровлю	шт	4	2
1.5.	ремонт парапетов	м	50	113
2	ремонт шиферной кровли, в том числе:			
2.1.*	замена асбоцементных листов	м2	49	626

2.2.*	замена и усиление деревянных стропильных элементов	м		
2.3.*	смена обрешетки	м2		12
2.4.*	смена или восстановление водоотводящих устройств, (желоба, свесы, примыкания, и т.д)	м		33
3	ремонт чердачных помещений, в том числе:			
3.1.*	восстановление и ремонт вентиляционных коробов и каналов	м2		0,5
3.2.*	изоляция вентиляционных коробов и каналов	м3		0,1
3.3.*	ремонт слуховых окон и жалюзийных заполнений	шт	178	409
3.4.*	антисептирование и антипирирование деревянных конструкций	м3		
3.5.	замена вентиляционных канализационных труб	м		4
3.6.	замена слуховых окон	шт	4	20
4	ремонт фасадов, в том числе:			
4.1.*	ремонт и покраска фасадов (включительно цоколь)	м2	1339	3292,7
4.2.*	герметизация швов и трещин стеновых панелей	м	1675	3121
4.3.*	обработка торцов стеновых панелей гидрофобизированным цементным раствором	м2		
4.4.*	смена участков деревянных стен	м2		
4.5.	ремонт и восстановление козырьков над подъездами и балконами	шт	8	16
4.6.*	смена водосточных труб	м	177	300
4.7.	смена ухватов	шт	10	64
4.8.*	смена отмётов, воронок	шт	74	112
4.9.*	ремонт и утепление оконных заполнений	шт	607	705
4.10	ремонт и утепление дверных заполнений	шт		41
4.11.	установка нового дверного полотна	шт	1	7
4.12.	установка нового оконного переплета, блоков	шт	12	49
5	ремонт подвальных помещений, в том числе:			
5.1.*	ремонт и восстановление вентиляционных продухов в цоколях	шт		
5.2.*	герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья	шт		
5.3.	установка металлических решеток на подвальные окна и продухи	шт		23
5.4.	установка входных металлических дверей на подвальные помещения, эл. щитовые. мусорные камеры	шт		
6	Ремонт мест общего пользования:			
6.1.	комплексный ремонт л/клеток, в том числе:			
	1-3 этажных жилых домов	шт		2
	4-6 этажных жилых домов	шт	74	93
	7-9 этажных жилых домов	шт	1	3
6.2.	ремонт тамбуров	шт	215	203
	<i>работы не связанные с ремонтом лестничных клеток:</i>			
6.3.	восстановление цементных полов, лестниц	м2	140	212,5
6.4.	смена участков деревянных полов	м2		

6.5.	смена участков деревянных стен и тамбурных перегородок	м2		29
6.6.	смена участков деревянных перекрытий	м2		
6.7.	восстановление и ремонт лестничного ограждения	м	21	146
6.8.	восстановление мусороприёмных клапанов и шиберных устройств	шт	20	50
7	ремонт инженерного оборудования, в том числе:			
7.1.	ремонт центрального отопления:			
7.1.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	253	353
7.1.2.*	смена радиаторов (регистров)	сек/шт		
7.1.3.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт		8
	смена вентиляей	шт	1375	363
7.1.4.*	смена оборудования ИТП, в том числе:			
	смена грязевиков (установка фильтров)	шт		
	смена элеваторов	шт		
	установка регуляторов температуры горячей воды	шт	9	
	установка обратных клапанов	шт		13
	врезка термокарманов, штуцеро	шт		1
	установка предохранительных клапанов	шт	8	8
7.1.5.*	восстановление изоляции трубопроводов отопления	м3	26	18,764
7.1.6.*	антикоррозийное покрытие трубопроводов отопления	м2	70	563
7.1.7.	смена полотенцесушителей	шт		
7.2.	ремонт горячего водоснабжения, в том числе:			
7.2.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	227	144,8
7.2.2.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт		
	смена вентиляей	шт	1047	200
7.2.3.*	восстановление изоляции трубопроводов ГВС	м3	10	4,386
7.2.4.*	антикоррозийное покрытие трубопроводов ГВС	м2	42	84
7.3.	ремонт холодного водоснабжения, в том числе:			
7.3.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	123	236
7.3.2.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт		5
	смена вентиляей	шт	669	83
7.3.3.*	восстановление изоляции трубопроводов ХВС	м3	8	1,784
7.3.4.*	антикоррозийное покрытие трубопроводов ХВС	м2	51	0,2
7.3.5.*	ремонт насосных установок зданий	шт		
7.4.	ремонт трубопроводов канализации, в том числе:			
7.4.1.*	смена сборных трубопроводов канализации	м	352	603
7.5.	ремонт системы электроснабжения, в том числе:			
7.5.1.*	замена осветительной электропроводки	м	600	704
7.5.2.*	замена силовой электропроводки	м	220	191
7.5.3.*	восстановление и ремонт вводных распределительных устройств	шт		55
7.5.4.*	восстановление и ремонт оборудования электрощитовых	шт	56	55
7.5.4.	ремонт и восстановление поэтажных щитков	шт	635	1005

7.5.5.*	восстановление и ремонт электродвигателей	шт		
7.5.6.	восстановление и ремонт лифтового оборудования	лифт		
7.5.7.	установка светильников дворовых	шт	6	3
7.6.	внешнее благоустройство зданий и территорий			
7.6.1.*	восстановление и ремонт отмосток	м2	458	688
7.6.2.*	восстановление и ремонт приямков	шт	3	23
7.6.3.*	восстановление и ремонт крылец, спусков в подвал	шт	7	18
7.6.4.	установка ограждений мусорных площадок	м2	4	
7.6.5.	устройство бетонных площадок для контейнеров	м2	6	2,5
7.6.6.	Установка нового надворного оборудования:			
	установка игровых комплексов	шт		4
	элементов хозяйственных площадок	шт		
	элементов игровых, спортивных площадок	шт		
	установка теннисных столов	шт		
	установка беседок, домиков	шт		
	качелей	шт		4
	скамеек	шт		23
	песочниц, грибков	шт		7
	ограждений металлических	м	447	93,4
	ограждений деревянных	м		
	элементов хозяйственных площадок	шт		
	установка деревянных горок	шт		3
7.6.7.	установка новых урн с покраской	шт		9
7.6.8.	устройство клумб	шт		
7.6.9.	устройство пешеходных дорожек и парковочных площадок	м2		
7.6.10.	восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов и пешеходных дорожек	м2		
8	озеленение территории:			
8.1.	посадка деревьев, кустарников	шт		3
8.2.	удаление аварийных деревьев	шт		44

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 сохранения, а не улучшения существующего жилого фонда..

Генеральный директор

Д.В. Карпушенко

Главный бухгалтер

А.Ш. Камалутдинова