

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому бухгалтерскому балансу за 2018 год
от 29.03.2019 № 1

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.

Состав совета директоров

Общее собрание акционеров является высшим органом управления, принимающим решения по ключевым для деятельности общества вопросам. Оперативное руководство осуществляется назначаемым этим собранием генеральным директором.

Совет директоров РСП ОАО «ДОСТ» осуществляет общее руководство деятельностью общества. В компетенцию Совета директоров общества входит решение вопросов общего руководства деятельностью общества, за исключением вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ и Уставом общества к компетенции общего собрания акционеров.

Состав Совета директоров РСП ОАО «ДОСТ» в 2018 году.

В 2018 году Совет директоров РСП ОАО «ДОСТ» состоит из 5 человек в составе:

- 1) Мунтян Владимир Никанорович;
- 2) Мунтян Артем Владимирович;
- 3) Мунтян Ирина Владимировна;
- 4) Камалутдинова Альбина Шагитовна;
- 5) Карпущенко Дмитрий Владиславович.

Председателем Совета директоров РСП ОАО «ДОСТ» в 2018 году является Мунтян Владимир Никанорович.

Краткие биографические данные членов Совета директоров РСП ОАО «ДОСТ»:

1) Мунтян Владимир Никанорович, родился 30 декабря 1953 года в поселок Нексикан Сусуманского района Магаданской области, имеет высшее образование, закончил Харьковский Авиационный Институт;

2) Мунтян Артем Владимирович, родился 14 апреля 1981 года в г. Узин Белоцерковского района Киевского района, имеет высшее образование, закончил Байкальский Государственный Экономический Университет, акционер РСП ОАО «ДОСТ», доля, принадлежащих обыкновенных акций составляет 37, 50%.

3) Мунтян Ирина Владимировна, родилась 06 ноября 1976 года в гор. Макеевка (Украина) Донецкой области, имеет высшее образование, закончила Юридический институт Иркутского государственного университета, акционер РСП ОАО «ДОСТ», доля, принадлежащих обыкновенных акций составляет 37, 50%.

4) Камалутдинова Альбина Шагитовна, родилась 11.02.1969г. в г. Казань, закончила Иркутский государственный университет;

5) Карпущенко Дмитрий Владиславович, родился 15 августа 1974 года в г. Стерлитамак Башкирская АССР, имеет высшее образование, закончил Иркутский Государственный Университет, акционер РСП ОАО «ДОСТ», доля, принадлежащих обыкновенных акций составляет 25, 00%.

Размером вознаграждения генерального директора РСП ОАО «ДОСТ» является заработная плата в размере 114'944 рубля (на 31.12.2018г.) в месяц.

Сумма начисленной заработной платы генерального директора РСП ОАО «ДОСТ» за 2018 год составила 1'588'741,96 руб. Сумма начисленной заработной платы за 2018год председателя Совета директоров составила 1'867'827,00 руб.

Выплата вознаграждений (компенсация расходов) председателю Совета директоров РСП ОАО «ДОСТ» в 2018 году осуществлялась, другим членам Совета директоров РСП ОАО «ДОСТ» выплата вознаграждений (компенсация расходов) по решению годового Общего собрания акционеров с учетом рекомендаций членов Совета директоров РСП ОАО «ДОСТ» в 2018 году не предусматривалась.

Численность работающих в РСП ОАО «ДОСТ» на конец отчетного периода составила 46 человек.

На обслуживании РСП ОАО «ДОСТ» на 31.12.2018 находятся 216 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 31.12.2018 – **917779,14** м².

По состоянию на 31.12.2018г.

1. Всего жилых/нежилых помещений, находящегося в управлении – **917779,14** м²,
Всего лицевых счетов – **17 772** ед.;

2. Число проживающих в обслуживаемом жилищном фонде – **37577** чел.

2. 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» занимался 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 9 человек.

3. БУХГАЛТЕРСКИЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 -ФЗ «О бухгалтерском учете».

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2018г. не возникало.

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 **18 964 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 **7 393 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.

Материалы, приобретенные для оказания услуг по содержанию и ремонту жилого фонда РСП ОАО «ДОСТ» передаются подрядным организациям («Управдомам»

(Индивидуальные предприниматели), ООО «ЖЭО № 2,3,15») в соответствии с договорами подряда.

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 2018 г. составили 28707 тыс. руб., расходы за 12 месяцев 2018 г. – 28669 тыс. руб.

Прибыль до налогообложения за 12 месяцев 2018 г. составила **38тыс. руб.**

Чистый убыток за 12 месяцев 2018 г. составил 89тыс. руб.

В 1 квартале 2019 года планируется завершение проекта (капитального ремонта), который покрывает чистый убыток за 2018 год (89тыс.руб), возникший из-за продолжительной экспертизы качества выполняемых работ.

Чистые активы составляют отрицательную величину (-11486т.р).

Организация не имеет просроченной задолженности в бюджеты и поставщикам.

Заработная плата в организации выплачивается стабильно.

Налоги в бюджеты РСП ОАО «ДОСТ» платит исправно.

Информация о связанных сторонах в бухгалтерской отчетности коммерческих организаций:

Операции между организацией, составляющей бухгалтерскую отчетность, и связанной стороной считается любая операция по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств (независимо от получения платы или иного встречного предоставления) между организацией, составляющей бухгалтерскую отчетность, и связанной стороной.

Приобретение работ, услуг:

1. ООО "ТРАНССЕРВИС"

По договору №18-м/2011 от 01.01.2011 об оказании услуг по сбору и транспортировке твердых бытовых отходов - 10 815 293,74 руб.;

По договору №102-м/2011 от 01.10.2011 (услуги по вывозу КГО) - 3 835 740руб.

2. ООО "РСП"

По договору - подряда №07-п/2011 от 01.07.2011 - 4 112 216,87руб.

По договору №22 от 01.10.2014 (прочистка вентиляционных каналов в МКД) - 1 783 296руб.

По договору №56/17 от 01.10.2017 (прочистка канализационных выпусков в МКД) - 322 852руб.

3. ООО "Жилищно-эксплуатационная организация №2"

По договору N52/2008 - 2 790 146,08руб.

4. ООО " Жилищно-эксплуатационная организация №3"

По договору подряда - 2 813 200руб.

Приобретено в 2018 году основных средств и других активов:

- Помещение, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 206 дом №3 38:26:040502:7506 S=285,1м2, инв.№9911994 в сумме 6 830 508,47руб.;
- Ноутбук Dell Inspiron 5770 i7 8550U/8Gb/1Tb/AMD, инв.№9911993 в сумме 47 974,58 руб.;
- Системный блок Acer Veriton S2710G, инв.№9911996 в сумме 16 948,30руб.;
- Системный блок Acer Veriton S2710G, инв.№9911995 в сумме 16 948,31руб.

Аренда имущества и предоставление имущества в аренду:

ООО "ТРАНССЕРВИС" (Договор аренды транспортного средства 28.07.15 (УАЗ ПАТРИОТ У082 ЕЕ38) - 60 000,00руб.

Финансовые операции, включая предоставление займов - нет.

Передача в виде вклада в уставные (складочные) капиталы – нет.

5. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

Основными итогами работы Управляющей организации РСП ОАО «ДОСТ» за 2018г. 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 2018 году собираемость по оплате за содержание и ремонт жилого помещения составила 99,0 % (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 2018г. выполнены:

Табл.№1

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	Ед. изм.	План на год	Факт за год
1	2	3	4	5
1	ремонт рулонной кровли, в том числе:			
1.1.*	ремонт гидроизоляционного слоя ковра	м2	1230	1760,8
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	4

1.5.	ремонт парапетов	м	15	90
2	ремонт шиферной кровли, в том числе:			
2.1.*	замена асбоцементных листов	м2	309	433
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		13
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		
3.3.*	ремонт слуховых окон и жалюзийных заполнений	шт	187	261
3.4.*	антисептирование и антипирирование деревянных конструкций	м3		
3.5.	замена вентиляционных канализационных труб	м		
3.6.	замена слуховых окон	шт		6
4	ремонт фасадов, в том числе:			
4.1.*	ремонт и покраска фасадов (включительно цоколь)	м2	3226	5229
4.2.*	герметизация швов и трещин стеновых панелей	м	2869	5250
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		26
4.6.*	смена водосточных труб	м	155	161
4.7.	смена ухватов	шт	18	26
4.8.*	смена отмётов, воронок	шт	91	64
4.9.*	ремонт и утепление оконных заполнений	шт	516	839
4.10	ремонт и утепление дверных заполнений	шт		14
4.11.	установка нового дверного полотна	шт	6	10
4.12.	установка нового оконного переплета, блоков	шт	16	47
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		1
5.3.	установка металлических решеток на подвальные окна и продухи	шт	8	57
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	7	7
	4-6 этажных жилых домов	шт	85	84
	7-9 этажных жилых домов	шт	4	7
6.2.	ремонт тамбуров	шт	133	163
	<i>работы не связанные с ремонтом лестничных клеток:</i>			
6.3.	восстановление цементных полов, лестниц	м2	140	187
6.4.	смена участков деревянных полов	м2		2
6.5.	смена участков деревянных стен и тамбурных	м2		

	перегородок			
6.6.	смена участков деревянных перекрытий	м2		
6.7.	восстановление и ремонт лестничного ограждения	м	43	70
6.8.	восстановление мусороприёмных клапанов и шиберных устройств	шт	30	36
7	ремонт инженерного оборудования, в том числе:			
7.1.	ремонт центрального отопления:			
7.1.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	262	439
7.1.2.*	смена радиаторов (регистров)	сек/шт		7/6
7.1.3.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт		21
	смена вентиляей	шт	370	533
7.1.4.*	смена оборудования ИТП, в том числе:			
	смена грязевиков (установка фильтров)	шт		
	смена элеваторов	шт		2
	установка регуляторов температуры горячей воды	шт	3	3
	установка обратных клапанов	шт	8	36
	врезка термокарманов, штуцеров	шт		5
	установка предохранительных клапанов	шт		4
7.1.5.*	восстановление изоляции трубопроводов отопления	м3	18	19,773
7.1.6.*	антикоррозийное покрытие трубопроводов отопления	м2	62	105
7.1.7.	смена полотенцесушителей	шт		
7.2.	ремонт горячего водоснабжения, в том числе:			
7.2.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	176	137
7.2.2.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт		3
	смена вентиляей	шт	200	132
7.2.3.*	восстановление изоляции трубопроводов ГВС	м3	9	3,298
7.2.4.*	антикоррозийное покрытие трубопроводов ГВС	м2	47	7,45
7.3.	ремонт холодного водоснабжения, в том числе:			
7.3.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	143	218
7.3.2.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт		2
	смена вентиляей	шт	85	51
7.3.3.*	восстановление изоляции трубопроводов ХВС	м3		0,6
7.3.4.*	антикоррозионное покрытие трубопроводов ХВС	м2	30	5,3
7.3.5.*	ремонт насосных установок зданий	шт		
7.4.	ремонт трубопроводов канализации, в том числе:			
7.4.1.*	смена сборных трубопроводов канализации	м	123	343
7.5.	ремонт системы электроснабжения, в том числе:			
7.5.1.*	замена осветительной электропроводки	м	700	858
7.5.2.*	замена силовой электропроводки	м	250	96
7.5.3.*	восстановление и ремонт вводных распределительных устройств	шт		333
7.5.4.*	восстановление и ремонт оборудования электрощитовых	шт	85	337
7.5.4.	ремонт и восстановление поэтажных щитков	шт	650	3353
7.5.5.*	восстановление и ремонт электродвигателей	шт		
7.5.6.	восстановление и ремонт лифтового оборудования	лифт		
7.5.7.	установка светильников дворовых	шт	5	0
7.6.	внешнее благоустройство зданий и территорий			

7.6.1.*	восстановление и ремонт отмосток	м2	600	412
7.6.2.*	восстановление и ремонт приямков	шт	24	4
7.6.3.*	восстановление и ремонт крылец, спусков в подвал	шт	15	27
7.6.4.	установка ограждений мусорных площадок	м2	7	30
7.6.5.	устройство бетонных площадок для контейнеров	м2		18
7.6.6.	Установка нового надворного оборудования:			
	установка игровых комплексов	шт		
	элементов хозяйственных площадок	шт		
	элементов игровых, спортивных площадок	шт		
	установка теннисных столов	шт		
	установка беседок, домиков	шт		
	качелей	шт		9
	скамеек	шт		16
	песочниц, грибков	шт		11
	ограждений металлических	м	276	173
	ограждений деревянных	м		6
	элементов хозяйственных площадок	шт		
	установка деревянных горок	шт		
7.6.7.	установка новых урн с покраской	шт		7
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		8
8.2.	удаление аварийных деревьев	шт	20	48

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

Карпущенко Д.В.



Главный бухгалтер

Камалутдинова А.Ш.


