

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к балансу за 2014год

от 01.04.2015г. № 6/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/>

сайт: <http://www.reformagkh.ru>

Дата образования организации

31 мая 2004 г.

Генеральный директор

Карпушенко 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 31.12.2014г. находятся 341 жилых 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 на 01.01.2015 – 935317,27 м².

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

- кирпичных – 9 домов;
- панельных – 163 домов;
- блочных – 53 домов;
- деревянных - 90 дома;
- прочих (шлакобетонных) – 26 домов;
- 19 домов, оборудованных лифтами (49 лифт);
- 49 дома оборудованы мусоропроводом.

По состоянию на 31.12.2014г.

1. Всего муниципального жилья, находящегося в управлении – 95,838 тыс. м², число проживающих в обслуживаемом муниципальном жилищном фонде – 5916 чел.
2. Всего лицевого счетов – 18746 ед.;
3. Число проживающих в обслуживаемом жилищном фонде – 40640 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 «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.

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 2269 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 8598 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 2014 г. составили 21353 тыс. руб., расходы – 24958 тыс. руб. Убыток за 12 месяцев 2014 г. составил 3605 тыс. руб. Убыток сложился в связи с ежегодной корректировкой (за 2013 год) размера платы за отопление в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета тепла (в 89 многоквартирных домах).

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 2014г. 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 2014 году собираемость по оплате за содержание и ремонт жилого помещения составила 93,5 % (с учетом сбора дебиторской задолженности и взыскания долгов по оплате за содержание и ремонт жилого помещения).

В соответствии с планом по текущему ремонту и содержанию жилищного фонда РСП ОАО «ДОСТ» за 2014 г. выполнены:

Табл.1

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	Ед. изм.	План на 2014 год	Факт за 2014 год
1	2	3	4	5
1	ремонт рулонной кровли, в том числе:			
1.1.*	ремонт гидроизоляционного слоя ковра	м2	0	461
1.2.	ремонт и восстановление люков выхода на кровлю	шт	0	26
1.3.	ремонт парапетов	м	5	33
2	ремонт шиферной кровли, в том числе:			
2.1.*	замена асбоцементных листов	м2	364	162
2.2.*	смена обрешетки	м2	0	4
2.3.*	смена или восстановление водоотводящих устройств, (желоба, свесы, примыкания, и т.д)	м	0	80
3	ремонт чердачных помещений, в том числе:			

3.1.*	изоляция вентиляционных коробов и каналов	м3	2	0
3.2.*	ремонт слуховых окон и жалюзийных заполнений	шт	105	228
3.3.	замена слуховых окон	шт	16	22
4	ремонт фасадов, в том числе:			
4.1.*	ремонт и покраска фасадов (включительно цоколь)	м2	5230	6730
4.2.*	герметизация швов и трещин стеновых панелей	м	1656	4245
4.3.	ремонт и восстановление козырьков над подъездами и балконами	шт	42	46
4.4.*	смена водосточных труб	м	181	346
4.5.	смена ухватов	шт	20	47
4.6.*	смена отмётов, воронок	шт	105	204
4.7.*	ремонт и утепление оконных заполнений	шт	794	1235
4.8.	ремонт и утепление дверных заполнений	шт	72	16
4.9.	установка нового дверного полотна	шт	19	19
4.10.	установка нового оконного переплета, блоков	шт	91	270
5	ремонт подвальных помещений, в том числе:			
5.1.*	ремонт и восстановление вентиляционных продухов в цоколях	шт	13	0
5.2.*	герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья	шт	2	0
5.3.	установка металлических решеток на подвальные окна и продухи	шт	48	99
5.4.	установка входных металлических дверей на подвальные помещения, эл. щитовые, мусорные камеры	шт	9	5
6	Ремонт мест общего пользования:			
	комплексный ремонт л/клеток, в том числе:			
6.1.	1-3 этажных жилых домов	шт	4	4
	4-6 этажных жилых домов	шт	95	96
	7-9 этажных жилых домов	шт	1	12
6.2.	ремонт тамбуров	шт	199	142
	<i>работы не связанные с ремонтом лестничных клеток:</i>			
6.3.	восстановление цементных полов, лестниц	м2	29	130,00
6.4.	смена участков деревянных полов	м2	0	5,40
6.5.	смена участков деревянных стен и тамбурных перегородок	м2	0	2,90
6.6.	восстановление и ремонт лестничного ограждения	м	212	243,00
7	ремонт инженерного оборудования, в том числе:			
7.1.	ремонт центрального отопления:			
7.1.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	397	615,00
7.1.2.*	смена радиаторов (регистров)	сек/шт	9	171/12
7.1.3.*	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт	14	21,00
	смена вентиляей	шт	756	982,00
7.1.4.*	смена оборудования ИТП, в том числе:			
	смена грязевиков (установка фильтров)	шт	0	5,00
	смена элеваторов	шт	3	1,00
	установка регуляторов температуры горячей воды	шт	10	5,00
	установка обратных клапанов	шт	10	24,00
	врезка термокарманов, штуцеров	шт	0	22,00
	установка предохранительных клапанов	шт	86	109,00

7.1.5.*	восстановление изоляции трубопроводов отопления	м3	13	39,42
7.1.6.*	антикоррозийное покрытие трубопроводов отопления	м2	150	229,92
7.1.7.	смена полотенецсушителей	шт	6	2,00
7.2.	ремонт горячего водоснабжения, в том числе:			
7.2.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	200	150,00
	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
7.2.2.*	смена задвижек	шт	5	7,00
	смена вентилей	шт	360	471,00
7.2.3.*	восстановление изоляции трубопроводов ГВС	м3	10	5,39
7.2.4.*	антикоррозийное покрытие трубопроводов ГВС	м2	5	21,42
7.3.	ремонт холодного водоснабжения, в том числе:			
7.3.1.*	смена трубопроводов различного диаметра	м	300	197,00
	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
7.3.2.*	смена задвижек	шт	9	10,00
	смена вентилей	шт	320	288,00
7.3.3.*	восстановление изоляции трубопроводов ХВС	м3	8	3,75
7.3.4.*	антикоррозионное покрытие трубопроводов ХВС	м2	86	29,00
7.3.5.*	ремонт насосных установок зданий	шт	9	9,00
7.4.	ремонт трубопроводов канализации, в том числе:			
7.4.1.*	смена сборных трубопроводов канализации	м	596	635,00
7.5.	ремонт системы электроснабжения, в том числе:			
7.5.1.*	замена осветительной электропроводки	м	740	765,00
7.5.2.*	замена силовой электропроводки	м	0	415,00
7.5.3.*	восстановление и ремонт вводных распределительных устройств	шт		63,00
7.5.4.*	восстановление и ремонт оборудования электрощитовых	шт	72	85,00
7.5.4.	ремонт и восстановление поэтажных щитков	шт	240	1567,00
7.5.6.	установка светильников дворовых	шт	0	9,00
7.6.	внешнее благоустройство зданий и территорий			
7.6.1.*	восстановление и ремонт отмосток	м2	794	300,60
7.6.2.*	восстановление и ремонт приямков	шт	21	63,00
7.6.3.*	восстановление и ремонт крылец, спусков в подвал	шт	20	17,00
7.6.4.	установка ограждений мусорных площадок	м2	30	18,00
7.6.5.	устройство бетонных площадок для контейнеров	м2	4	5,00
7.6.6.	Установка нового надворного оборудования:			
	установка игровых комплексов	шт	7	11,00
	установка теннисных столов	шт		2,00
	качелей	шт	0	4,00
	скамеек	шт	9	9,00
	песочниц, грибков	шт	1	6,00
	ограждений металлических	м	265	491,00
	ограждений деревянных	м	30	92,00
	установка деревянных горок	шт	8	7,00
7.6.7.	установка новых урн с покраской	шт	7	14,00
8	озеленение территории:			
8.1.	удаление аварийных деревьев	шт	0	68,00

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. Карпушенко

И.о. гл.бухгалтера

А.Ш. Камалудинова

