Утвержден
Собранием акционеров ОАО «Управляющая компания»
Протокол №_____ от «_____»_____2012 г.
Совет директоров ОАО «Управляющая компания»
Протокол №_____ от «_____»_____2012 г.

Годовой отчет

Открытого акционерного общества
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»
за 2011 год

Директор ОАО «Управляющая компания» _____А.Н.Вакуленко

Главный бухгалтер
ОАО «Управляющая компания» _____И.Ф.Позднякова

Содержание

1. Сведения об обществе
.....
2. Положение общества в отрасли
.....
3. Приоритетные направления деятельности общества и итоги отчетного года
.....
4. Отчет совета директоров общества.
.....
5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества
.....
6. Перспективы развития общества
.....
7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества
.....
8. Крупные сделки
.....
9. Совет директоров общества
.....
10. Единоличный исполнительный орган
.....
11. Сведения о вознаграждении членам Совета директоров Общества и директору Общества
.....
13. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения
.....

1. Сведения об обществе

1.1. Полное фирменное наименование

Открытое акционерное общество "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"

1.2. Место нахождения и почтовый адрес

Место нахождения: *Российская Федерация, Калининградская область г. Гусев, улица Победы, 11А*

Тел. (840143)3-54-84 Факс (840143)3-54-84

Почтовый адрес: *238051, Российская Федерация Калининградская область г. Гусев, улица Победы, 11А*

1.3. Сведения о государственной регистрации общества

Дата государственной регистрации общества: 06 августа *2005 г.,*

Орган, осуществляющий государственную регистрацию:

Межрайонная ИФНС России №2 по Калининградской области

Основной государственный регистрационный номер: *1053911516174.*

1.4. Идентификационный номер налогоплательщика

3902008170

1.5. Информация об акционерах

Общее количество лиц, зарегистрированных в реестре акционеров Общества на 31.12.2011 г.: *2.*

Список зарегистрированных лиц, на лицевых счетах которых учтено 5 и более процентов акций ОАО «Управляющая компания» по состоянию на 31.12.2011

№ п/п	Наименование	Тип лицевого счета	Юридический адрес	Доля в УК общества, %
1	Администрация МО «Гусевский муниципальный район»	Владелец	Калининградская области, г. Гусев, ул. Ульяновых, 8	25
2	Вакуленко Александр Николаевич	Владелец	Калининградская области, г. Гусев, ул. Школьная,12-4	75

1.6. Информация о реестродержателе общества

Ведение реестра ценных бумаг ОАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» осуществляет самостоятельно на основании внутреннего документа акционерного общества – правил ведения реестра владельцев ценных бумаг.

1.7. Информация об аудиторе общества

Аудит финансовой (бухгалтерской) отчетности общества за 2011 год проводился аудиторской фирмой «СФО Оценка-Аудит».

ООО «СФО Оценка-Аудит»

Адрес: г. Калининград, ул. Советский пр,12

С 01.10.2009 г. является членом СО НП «Аудиторская Палата России» и имеет регистрационный номер 1741. общий регистрационный номер записи (ОРНЗ) в Реестре СО НП «Аудиторская Палата России» - 10401007937

2. Положение общества в отрасли

За 2011 год в обслуживании ОАО «Управляющая компания» находилось 305 многоквартирных домов общей площадью 219,692 тыс. кв.м. В 2011 году ОАО «Управляющая компания» третий год принимало участие в реализации Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» по капитальному ремонту МКД. За 2011 год освоено средств выделенных на капитальный ремонт за счет программы в размере 14395,571 тыс. руб.
За счет собственников МКД выполнено ремонта на сумму 4139 тыс. руб.
Согласно контракта по конкурсу на оказание услуг по содержанию объектов по благоустройству города выполнен полный объем работ на сумму 11630 тыс.руб. Перерасход средств на оказание услуг по содержанию объектов благоустройства города составил 3122 тыс. руб.
Основной источник дохода – платежи населения за услуги по содержанию МКД. Учитывая, что тарифы на услуги по обслуживанию МКД не предусматривают дохода, для укрепления экономической эффективности бизнеса и предотвращения
негативного влияния сложившихся явлений установлен жесткий финансовый контроль над затратами, поставлена задача по реформированию всех сфер управлении.
Конкуренцию по оказанию услуг ОАО «Управляющая компания» составляет ООО «ЦЖИ-Гусев», ООО «Маяковское ЖКХ», а также создание самостоятельных юридических лиц ТСЖ.

3. Приоритетные направления деятельности общества и итоги отчетного года

Основные виды деятельности Общества, согласно Уставу:
- Управление недвижимым имуществом;
- выполнение капитального ремонта;
- благоустройство города (озеленение, уличное освещение, содержание дорожной сети, прочие
Цель - Быть лидером в районе и ровняться на лучшие организации ЖКХ области на рынке по оказанию услуг для населения по содержанию МКД и объектов благоустройства города.
Наши услуги нацелены на качественное содержание МКД и сохранение жизни, здоровья проживания граждан.
Наши услуги решают проблемы с переселением граждан в наш район, улучшением демографической потребности в кадрах особенно специалистов.
Мы стремимся использовать наши преимущества за счет эффективного производства и минимизации затрат.

3.1. Показатели финансово-экономической деятельности общества

Выручка от продажи продукции, товаров, работ и услуг по основному виду деятельности составила 47959 тыс. руб., что на 1694 тыс. руб. больше к уровню прошлого года. Внереализационные доходы 35024 тыс.руб.
Чистая прибыль от производственной деятельности получена в размере 43 тыс. руб. Всего за 2011 год выплачено населению по решению суда за капитальный ремонт 4362 тыс. руб.
В течение 2011 года ОАО «Управляющая компания» оплачено страховых взносов в фонды 5759 тыс. руб.
В целях эффективного использования ресурсов и для улучшения финансового
состояния предприятия на ОАО «Управляющая компания» осуществляло реализацию мероприятий по снижению издержек и получению дополнительного дохода за счет оказания прочих услуг и работ.
Показатели финансово-экономической деятельности ОАО «Управляющая компания»:
Наименование показателя 2010 г. /2011 г.
Стоимость основных средств, тыс. руб. 6107 1 9987
Доля дивидендов в прибыли, % -0/0

Производительность труда, тыс. руб./ чел 553 / 722

3.2. Поставщики

В 2011 году ОАО «Управляющая компания» сотрудничало с более 10 поставщиками ТМЦ на технологические нужды.

Основными принципами при работе с поставщиками являются:

1. Повышение уровня качества и снижение дефектности закупаемых ТМЦ;

2. Снижение закупок монопольно производимых ТМЦ;

3. Проведение переговоров об отсрочке платежа на 60 дней.

Перечень наиболее значимых поставщиков:

ОАО «Калининграднефтепродукт» - поставка горючего;

ООО «Калининградагроснаб» - приобретение запасных частей для автомашин;

ООО «Мегаполис Опт»-приобретение материалов для выполнения электромонтажных работ;

ООО«Техэлектроцентр»- приобретение материалов для выполнения электромонтажных работ;

ООО «ПрофСтайл»-приобретение строительных материалов;

ИП Ананьин- приобретение материалов для ремонта внутридомовых инженерных сетей;

ИП Баранов- приобретение строительных материалов;

ИП Танашова- приобретение газонокосилок, бензопил, а так же расходных материалов к ним;

ИП Ермольчик-поставка кислорода и ацетилена для сварочных работ.

Факторы, которые могут негативно повлиять на сбыт услуг на внутреннем рынке:

• Общее снижение платежеспособности населения.

• Увеличение страховых платежей.

• Рост издержек за счет роста цен на сырье, комплектующие и тарифов на продукцию естественных монополий при неизменных тарифах на жилищные услуги.

Основные потребители жилищных услуг:

- население – 88%

- юридические лица-12%

Действия Общества, направленные на уменьшение влияния перечисленных факторов:

• Проведение работ по снижению себестоимости продукции путем оптимизации производства и внутренних затрат.

• Проведение мероприятий, направленных на повышение качества оказываемых услуг.

• Дополнительные услуги и участие в реализации жилищных программ.

3.4. Капитальные вложения, осуществленные в отчетном году

В 2011 году затраты по капитальным вложениям составили 5823 тыс. руб.

Основные направления капитальных вложений:

Оплата приобретенной в лизинг специализированной техники и нежилого помещения

Источники финансирования капитальных вложений

Амортизационные отчисления:

основных средств 1899 тыс. руб., кредит.

3.5. Основные направления технической политики

Техническими службами ОАО «Управляющая компания» проводились работы, направленные на энергосбережение и качество предоставления услуг.

В отчетном году установлено 16 общедомовых приборов учета электрической энергии, 20 штук ОПУ холодного водоснабжения, 10 штук ОПУ по теплоснабжению; проведен капитальный ремонт кровли в 20 МКД и фасада в 2-х МКД.

Прочие проекты
Участие в областном конкурсе «Самый благоустроенный город»

3.6. Качество оказываемых услуг и работ
В целях повышения качества услуг в 2011 году проводились следующие мероприятия:
− утверждены цели ОАО «Управляющей компании» и подразделений в области качества;
- своевременное предупреждение к подрядчикам возникновения проблем, а также устранение последствий после их появления и предъявление возмещения затрат к подрядчикам.
- Активизация имеющегося потенциала сотрудников, поддержка и мотивация людей, выдвигающих новые идеи.
- Постоянное повышение квалификации персонала.
- Установление доверительных отношений с поставщиками на взаимовыгодной основе, предполагающей их дальнейшее развитие.
- Постоянное повышение результативности системы менеджмента предприятия.

3.7. Выполнение программы снижения издержек
Основное направление нацелено на снижение затрат по расходу ГСМ, строительных материалов.

3.8. Природоохранные мероприятия
С целью улучшения экологической обстановки в 2011 году на ОАО «Управляющая компания» проведены мероприятия:
1. Выполнение работ по ремонту городской ливневой канализации
За негативное воздействие на окружающую среду в 2011 г. оплачено – 752 тыс. руб.

3.9. Персонал
Показатель 2010 год / 2011 год
Среднесписочная численность работников (чел.) 129/119
Доля сотрудников предприятия, имеющих высшее профессиональное образование, % 17,7/ 19,1
Объем денежных средств, направленных на оплату труда, (руб.) 18204 /17327
Средняя заработная плата работников (руб.) 11760/12001
На ОАО «Управляющая компания» ведется постоянная работа по повышению квалификации персонала.
Расходы на обучение составили 144 тыс. руб.

4. Отчет совета директоров общества.
В 2011 году советом директоров общества проведено 5 заседаний.
В течение года совет директоров рассматривал вопросы о проведении годового общего собрания, передачи имущества, участие в аукционах на электронных площадках, вступление в СРО.

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества
По итогам 2011 года дивиденды по обыкновенным акциям общества в соответствии с решением годового общего собрания акционеров ОАО «Управляющая компания» не выплачивались.

6. Перспективы развития общества
В планах общества:
-улучшение качества предоставляемых услуг;
- максимальное снижение издержек производства, минимизация расходов на текущую

деятельность предприятия;
- активизация работы по улучшению качества продукции;
- работа с поставщиками по улучшению качества поставляемой ими продукции.

7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества

Отраслевые риски
Отраслевые риски связаны с неблагополучным функционированием отрасли, что непосредственно сказывается на деятельности занятых в ней компаний.
К основным рискам отрасли относятся следующие:
- значительная зависимость рынка от социально- экономического положения в стране, уровня потребительских ожиданий и доступности услуг.
- усиление конкуренции на рынке;
- снижение ценового преимущества за счет роста цен на сырье, комплектующие и тарифов на продукцию естественных монополий, заемные средства и, соответственно, снижение рентабельности предприятий;
- высокая изношенность основных фондов.

8. Крупные сделки

Сделки, признаваемые в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными, в 2011 году Обществом заключались.

9. Совет директоров общества

- Совет директоров, избранный на годовом общем собрании акционеров ОАО «Управляющая компания» 18.02.2011 г.:
1. Астахова Лилия Васильевна 1955 среднее профессиональное, заместитель директора по жилищным вопросам.
2. Вакуленко Тамара Анатольевна 1964 высшее профессиональное, заместитель директора по финансам.
3. Катамадзе Олеся Владимировна 1980 высшее профессиональное, начальник юридического отдела.
4. Пимахова Марина Андреевна высшее профессиональное, экономист
5. Тимонников Олег Михайлович высшее профессиональное,главный инженер.

10. Единоличный исполнительный орган

Единоличный исполнительный орган ОАО «Управляющая компания» – директор: Вакуленко Александр Николаевич.

11. Сведения о вознаграждении членам Совета директоров Общества и директору Общества

Вознаграждение за 2011 год членам Совета директоров и директору Общества не выплачивалось.

12. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

Внутренний документ Общества, устанавливающий правила корпоративного поведения Общества отсутствует.
В своей деятельности Общество руководствуется действующим законодательством РФ.