

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому бухгалтерскому балансу за 2020 год
от 25.03.2021 № 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/>

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:

- 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 2020 году.

В 2020 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 2020 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 126'500 рублей (на 31.12.2020г.) в месяц.

Сумма начисленной заработной платы генерального директора РСП ОАО «ДОСТ» за 2020 год составила 1'657'865,32 руб.

Выплата вознаграждений (компенсация расходов) председателю Совета директоров РСП ОАО «ДОСТ» в 2020 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 2020 году не предусматривалась.

Численность работающих в РСП ОАО «ДОСТ» на конец отчетного периода составила 39 человек.

На обслуживании РСП ОАО «ДОСТ» на 31.12.2020 находятся 215 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 31.12.2020 – **911'942,54** м².

По состоянию на 31.12.2020г.

1. Всего жилых/нежилых помещений, находящегося в управлении – **911'942,54** м²,
Всего лицевого счетов – **17731** ед.;

2. Число проживающих в обслуживаемом жилищном фонде – **36426** чел.

2. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА

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

Управляющая организация централизованно заключает и оплачивает подрядные договора на 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 «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 "Лаборатория неразрушающего контроля "НефтегазБезопасность" (ООО "ЛНК "НГБ") предоставляет услуги по техническому диагностированию ВДГО.

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 2020г. 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 **18'062 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 **5'821 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») 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 2020 г. составили **27'131** тыс. руб., расходы за 12 месяцев 2020 г. – **23'908** тыс. руб.

Прибыль до налогообложения за 12 месяцев 2020 г. составила **3'223** тыс. руб.

Чистые активы составляют отрицательную величину (-8'995 т.р). При этом необходимо отметить увеличение чистых активов по сравнению с 2019 годом. Тем не менее, сохранение имевшей место тенденции способно в будущем вывести чистые активы предприятия на удовлетворительный уровень.

В 2020 году для поддержания деятельности в условиях пандемии РСП ОАО «ДОСТ» был получен кредит с государственной поддержкой от ПАО «СБЕРБАНК» под льготные 2% годовых (договор N8586BMKJWSTRGQ0QQ0QZ3F) в сумме 5'288'920 рублей. Это позволило сохранить рабочие места в организации, вовремя выплачивать заработную плату сотрудникам, платить налоги и взносы в бюджеты.

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 "РСП"

По договору - подряда №07-п/2011 от 01.07.2011 - 9'237'336,60руб.

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) - 511'920руб.

2. ООО "Жилищно-эксплуатационная организация №2"

По договору N52/2008 - 2'516'977,82руб.

3. ООО " Жилищно-эксплуатационная организация №3"

По договору подряда - 3'203'549,55руб.

4. ООО «АДС» - 1'131'850руб.

5. ООО "Байкальская Правовая Компания (ООО "БПК") – 1'383'759,04руб.

6. Филиал "Ангарскгоргаз" АО "Иркутскоблгаз" – 3'339'913,48руб.

7. ИП Павлюкевич А.Г. – 3'343'500руб.

8. ИП Спирин А.С. – 3'425'675,55руб.
9. ООО "СРЭП" – 1'384'098,05руб.

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 2020г. стали:

- стабильная работа в области управления содержанием, эксплуатации и текущим ремонтом многоквартирных домов, несмотря на пандемию коронавируса;
- 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 2020 году собираемость по оплате за содержание и ремонт жилого помещения составила 95,4 % (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 2020г. выполнены:

Табл.№1

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	Ед. изм.	План на 2020 год	Факт за 2020 год
1	2	3	4	5
1	<i>ремонт рулонной кровли, в том числе:</i>			
	ремонт гидроизоляционного слоя ковра	м2		105
	ремонт и восстановление люков выхода на кровлю	шт	1	
	ремонт парапетов	м	36	16
2	<i>ремонт шиферной кровли, в том числе:</i>			
	замена асбоцементных листов	м2	34	87
	смена или восстановление водоотводящих устройств, (желоба, свесы, примыкания, и т.д)	м		2
3	<i>ремонт чердачных помещений, в том числе:</i>			
	изоляция вентиляционных коробов и каналов	м3		0,11
	ремонт слуховых окон и жалюзийных заполнений	шт	90	69
	замена слуховых окон	шт		21
4	<i>ремонт фасадов, в том числе:</i>			
	ремонт и покраска фасадов (включительно цоколь)	м2	962	1392
	герметизация швов и трещин стеновых панелей	м	1409	1553
	ремонт и восстановление козырьков над подъездами и балконами	шт		12
	смена водосточных труб	м	60	70
	смена ухватов	шт	18	15
	смена отмётов, воронок	шт	45	49

	ремонт и утепление оконных заполнений	шт	384	599
	ремонт и утепление дверных заполнений	шт	1	10
	установка нового дверного полотна	шт		9
	установка нового оконного переплета, блоков	шт	12	102
5	<i>ремонт подвальных помещений, в том числе:</i>			
	установка металлических решеток на подвальные окна и продухи	шт	2	36
6	<i>Ремонт мест общего пользования:</i>			
	комплексный ремонт л/клеток, в том числе:			
	1-3 этажных жилых домов	шт		
	4-6 этажных жилых домов	шт	54	84
	7-9 этажных жилых домов	шт		1
	ремонт тамбуров	шт	30	65
	<i>работы не связанные с ремонтом лестничных клеток:</i>			
	восстановление цементных полов, лестниц	м2	13	54
	смена участков деревянных стен и тамбурных перегородок	м2		13
	восстановление и ремонт лестничного ограждения	м	22	170
	восстановление мусороприёмных клапанов и шиберных устройств	шт	10	22
7	<i>ремонт инженерного оборудования, в том числе:</i>			
7.1.	ремонт центрального отопления:			
	смена трубопроводов различного диаметра	м	138	443
	смена радиаторов (регистров)	сек/шт		14/13
	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт	7	46
	смена вентилей	шт	378	680
	смена оборудования ИТП, в том числе:			
	установка регуляторов температуры горячей воды	шт		2
	установка обратных клапанов	шт	6	30
	установка предохранительных клапанов	шт		7
	восстановление изоляции трубопроводов отопления	м3	16	28,163
	антикоррозийное покрытие трубопроводов отопления	м2	35	88
	смена полотенцесушителей	шт		2
7.2.	ремонт горячего водоснабжения, в том числе:			
	смена трубопроводов различного диаметра	м	85	95
	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт		17
	смена вентилей	шт	318	272
	восстановление изоляции трубопроводов ГВС	м3	3,8	1,809
	антикоррозийное покрытие трубопроводов ГВС	м2	16	9,89
7.3.	ремонт холодного водоснабжения, в том числе:			
	смена трубопроводов различного диаметра	м	182	419
	смена запорно- регулирующей арматуры, в том числе:			
	смена задвижек	шт		1
	смена вентилей	шт	67	41
	восстановление изоляции трубопроводов ХВС	м3	1	0,6
	антикоррозионное покрытие трубопроводов ХВС	м2	14	24
7.4.	ремонт трубопроводов канализации, в том числе:			
	смена сборных трубопроводов канализации	м	10	331

7.5.	ремонт системы электроснабжения, в том числе:			
	замена осветительной электропроводки	м	240	926
	замена силовой электропроводки	м	32	30
	восстановление и ремонт вводных распределительных устройств	шт	211	410
	восстановление и ремонт оборудования электрощитовых	шт	211	413
	ремонт и восстановление поэтажных щитков	шт	10386	8113
	установка светильников дворовых	шт	20	8
7.6.	внешнее благоустройство зданий и территорий			
	восстановление и ремонт отмосток	м2	400	243
	восстановление и ремонт крылец, спусков в подвал	шт	51	24
	Установка нового надворного оборудования:			
	установка игровых комплексов	шт		1
	качелей	шт		7
	скамеек	шт		26
	песочниц, грибков	шт		7
	ограждений металлических	м	150	532
	ограждений деревянных	м		16
	установка новых урн с покраской	шт		4
	устройство клумб	шт		2
8	<i>озеленение территории:</i>			
	удаление аварийных деревьев	шт		12

6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Эпидемия COVID-19 спровоцировала тяжелые экономические последствия для различных сфер экономики, в том числе и для сферы жизнеобеспечения. И сфера ЖКХ не осталась в стороне от этого процесса: снизилась собираемость платежей (на 4,5% по сравнению с 2019 годом), связанное, с одной стороны, с падением доходов населения, с другой — с ослаблением мер воздействия на должников.

У организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, не только сократились доходы, но и существенно увеличились расходы в связи с проведением дезинфекции мест общего пользования в многоквартирных домах. Следует отметить: расходы на проведение работ по дезинфекции не учитывались при формировании тарифов на жилищные услуги.

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.

