Утвержден
Собранием акционеров ОАО «Управляющая компания»
Протокол № 1 от « 18 » 02 2010 г.
Совет директоров ОАО «Управляющая компания»
Протокол № 5 от « 09 » 04 2010 г.

# Годовой отчет

## Открытого акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

**за 2009 год**

Директор ОАО «Управляющая компания» _____ Л.М.Нефедова

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 31.12.2009 г.: *2.*

Список зарегистрированных лиц, на лицевых счетах которых учтено 5 и более процентов акций ОАО «Управляющая компания» по состоянию на 31.12.2009г.

| № 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 | Иванченкова Ольга Михайловна | Владелец | Калининградская области, г. Гусев, пер-к Строительный, д.7 кв.2 | 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 2009 год проводилась аудиторской фирмой «СФО Оценка-Аудит».

**ООО «СФО Оценка-Аудит»**

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

Лицензия на осуществление аудиторской деятельности №006279 от 07.09.2004 года №250

Аккредитация при Министерстве регионального развития РФ №0005/2005 от 15.08.2005г.

Член Аудиторской Палаты России №1741 от 04.05.2006г.

## *2. Положение общества в отрасли*

*За 2009 год в обслуживании ОАО «Управляющая компания» находилось 301 многоквартирных домов общей площадью 132,7 тыс. кв.м.*

*В 2009 году ОАО «Управляющая компания» принимало участие в реализации Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» по капитальному ремонту МКД. За 2009 год было выполнено капитального ремонта МКД за счет средств программы в размере 65 063 тыс. руб.*

*За счет средств собственников МКД выполнено капитального ремонта на сумму 2500 тыс. руб.*

*Согласно контракта по конкурсу на оказание услуг по содержанию объектов по благоустройству города выполнен полный объем работ на сумму 10782 тыс.руб. Перерасход средств на оказание услуг по содержанию объектов благоустройства города составил 1256 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 управления.*

*В результате предпринятых мер руководством ОАО «Управляющей компании» в 2009 году были созданы дочерние предприятия ДП ООО «ЖЭУ-1», ДП ООО «ЖЭУ-2», ДП ООО «ТрансПлюс».*

*Конкуренцию по оказанию услуг в городе Гусеве ОАО «Управляющая компания» составляет ООО «ЦЖИ-Гусев».*

## *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)*

*ОАО «Управляющая компания» стремится быть лидером в районе и 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.*

*«ОАО Управляющая компания» решает 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 90419 тыс. руб. Внереализационные доходы 29376 тыс.руб.*

*Убыток от производственной деятельности в 2009 г. составил 3589 тыс. руб. В течение 2009 года отчисления ОАО «Управляющая компания» на социальные нужды составили 4632 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 2008 г. /2009 г.*
*Стоимость основных средств, тыс. руб. 7525/6761*
*Доля дивидендов в прибыли, % - -*
*Производительность труда, руб./ чел 414/721*

***3.2. Поставщики***
*В 2009 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 дефектов 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.*
*• Оказание дополнительных услуг и участие в реализации жилищных программ.*

***3.4. Капитальные вложения, осуществленные в отчетном году***
*В 2009 году капитальных вложений произведено на сумму 969 тыс.руб*

***3.5. Основные направления технической политики***
*Техническими службами ОАО «Управляющая компания» проводились работы, направленные на энергосбережение и качество предоставления услуг.*

*В отчетном году установлено 11 общедомовых приборов учета тепловой энергии, проведен капитальный ремонт в 52 МКД.*

***Прочие проекты***
*Участие в областном конкурсе «Самый благоустроенный город»*

***3.6. Качество выпускаемой продукции***
*В целях повышения качества услуг в 2009 году проводились следующие мероприятия:*
*− утверждены цели ОАО «Управляющей компании» и подразделений в области качества;*
*- Своевременное предупреждение возникновения проблем, а не устранение последствий после их появления.*
*- 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 2009 году на ОАО «Управляющая компания» проведены мероприятия:*
*1. Выполнение работ по ремонту ливневой канализации*
*За негативное воздействие на окружающую среду в 2009 г. начислена плата размере – 761,2 тыс. руб.*

***3.9. Персонал***
*Показатель 2008 год /2009 год*
*Средняя численность работников (чел.) 319/166*
*Доля сотрудников предприятия, имеющих высшее профессиональное образование, % 10,4/ 17,6*
*Объем денежных средств, направленных на оплату труда, (руб.) 31472 /20473*
*Средняя заработная плата работников (руб.) 8222/10278*
*На ОАО «Управляющая компания» ведется постоянная работа по повышению квалификации персонала.*
*Расходы на обучение составили 23,4 тыс. руб.*

## *4. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества*
*По итогам 2009 года дивиденды по обыкновенным акциям общества в соответствии с решением годового общего собрания акционеров ОАО «Управляющая компания» не выплачивались.*

## *5. 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.*

## *6. 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.*

## *7. Крупные сделки*

*Сделки, признаваемые в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными, в 2009 году Обществом не заключались.*

## *8. Совет директоров общества*

***- Совет директоров, избранный на годовом общем собрании акционеров ОАО «Управляющая компания» 27.05.2009 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. Грезева Наталья Александровна 1975 среднее профессиональное, начальник расчетно-кассового центра*
*4.Иванов Владимир Андреевич 1955 высшее профессиональное, начальник отдела кадров*
*5. Бессонов Максим Анатольевич 1982 неоконченное высшее, юрисконсульт*

## *9. Единоличный исполнительный орган*

*Единоличный исполнительный орган ОАО «Управляющая компания» – директор: Нефедова Людмила Михайловна.*

## *10. Сведения о вознаграждении членам Совета директоров Общества и директору Общества*

*Вознаграждение за 2009 год членам Совета директоров и директору Общества не выплачивалось.*

## *11. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения*

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