

Утверждаю:
Совет директоров

ОАО «Управляющая компания-
служба Заказчика»

А.С. Овсянников



« » 2020 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества «Управляющая
компания-служба заказчика»
по результатам работы
за 2019 год

Генеральный директор	Д.А.Рыбалкин
Главный бухгалтер	К.В. Худякова



СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТКРЫТОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ	3
ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ	4
ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА	4
ОТЧЕТ ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА.....	5
ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ДИВИДЕНДОВ	6
ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	6
ИНФОРМАЦИЯ О КРУПНЫХ СДЕЛКАХ, СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В 2009 ГОДУ	6
ИНФОРМАЦИЯ О СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ	6
КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА	6
СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.....	6
СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ	7
СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ	7
ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	7

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТКРЫТОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ

1	Полное наименование открытого акционерного общества	Открытое акционерное общество «Управляющая компания-служба заказчика»
2	Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации	65 № 000848560 от 24.02.2009 г.
3	Субъект Российской Федерации	Сахалинская область
4	Адрес (место нахождения)	694550, Сахалинская область, г. Северо-Курильск, ул. Вилкова д. 6, офис 4
5	Контактный телефон	8 (42453) 21644
6	Факс	8 (42453) 21671
7	Основной вид деятельности	Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение
8	Реестродержатель	Ведение реестра осуществляется эмитентом самостоятельно
9	Размер уставного капитала, руб.	3221900
10	Количество обыкновенных именных акций, шт.	1000
11	Номинальная стоимость обыкновенных именных акций, руб.	3221,90
12	Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных именных акций и дата государственной регистрации:	1-01-32871-F от 02.02.2010 г.
13	Акционер общества	Администрация Северо-курильского городского округа

Основные виды деятельности ОАО «Управляющая компания-служба Заказчика»:

- управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.
- организация работ, услуг жилищно-коммунального назначения;
- организация содержания и ремонта жилого (нежилого) фонда, объектов коммунального хозяйства в соответствии с действующими нормами и правилами;
- решение вопросов, связанных с управлением имуществом комплексом жилищно-коммунального назначения и его сохранностью;
- выполнение других видов деятельности, не противоречащих действующему законодательству.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Открытое акционерное общество «Управляющая компания – служба Заказчика» (в дальнейшем именуемое Общество) является открытым акционерным обществом, созданным 24 февраля 2009 года в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Общество создано путем преобразования Северо-Курильского муниципального казенного предприятия «Управляющая компания – служба Заказчика».

По окончании 2019 года обслуживаемая площадь по жилому фонду составила 57 816 кв.м., в управлении находится 104 жилых дома. Управление многоквартирными домами, осуществляемое ОАО «Управляющая компания – служба Заказчика», направлено на выполнение работ, услуг жилищно-коммунального назначения, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Общество осуществляет совою деятельность в целях извлечения прибыли путем осуществления коммерческой деятельности в установленном порядке.

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Целями деятельности Общества являются содержание, текущий ремонт жилого фонда, находящегося на обслуживании, различного вида услуг юридическим и физическим лицам, получение прибыли. В соответствии с этими целями Общество осуществляет свою деятельность по следующим приоритетным направлениям:

- управление общим имуществом многоквартирных домов;
- Предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию печей и печных топок;
- Предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию электрической распределительной и регулирующей аппаратуры;
- Предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию прочего электрооборудования, не включенного в другие группировки;
- Устройство покрытий зданий и сооружений;
- Монтаж строительных лесов и подмостей;
- Производство бетонных и железобетонных работ;
- Монтаж металлических строительных конструкций;
- Производство каменных работ;
- Производство прочих строительных работ требующих специальной классификации;
- Производство электромонтажных работ;
- Производство изоляционных работ;
- Производство санитарно-технических работ;
- Монтаж прочего инженерного оборудования;
- Производство штукатурных работ;
- Производство столярных и плотнических работ;
- Устройство покрытий полов и облицовка стен;
- Производство стекольных работ;
- Производство малярных работ;
- Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- Розничная торговля лесоматериалами;
- Розничная торговля кирпичом;

ОТЧЕТ ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2019 году предприятие по итогам года получило прибыль в размере 2 203 тыс. руб., также по основному виду деятельности — предоставление жилищных услуг населению- дебиторская задолженность на конец года составила — 3525 тыс. руб.

Анализ суммы дебиторской и кредиторской задолженности во II полугодии 2019 года по сравнению с результатами I полугодия 2019 года:

Наименование	I полугодие 2019 года	II полугодие 2019 года	Рост, %
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	1730,5	1679,0	-3,0,0%
в том числе, кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, тыс. руб.	477,0	325,0	
перед государственными внебюджетными фондами, тыс. руб.	240,2	190,0	
задолженность по налогам и сборам, тыс. руб.	68,8	260,0	
прочие кредиторы, тыс. руб.	944,5	904,0	
дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, тыс. руб.	3096,1	3525,00	+13,9%
Прибыль убытки отчетного периода	-261	2203,0	

Из анализа показателей в таблице № 1 следует, что во второй половине 2019 г. произошло повышение дебиторской задолженности. Основной причиной повышения дебиторской задолженности является увеличения количества обслуживаемых домов.

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Наиболее острая проблема на сегодняшний день является низкая собираемость платежей за оказанные жилищно-коммунальные услуги, обязанность по своевременному и полному внесению которых возложена на граждан действующим законодательством и договором управления многоквартирного дома. В результате ненадлежащего исполнения данного обязательства некоторыми гражданами, управляющая компания не в состоянии поддерживать должный уровень и качество обслуживания домов, осуществлять в полном объеме содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, что наносит ущерб зданию, нарушает права и интересы других жильцов, добросовестно оплачивающих жилье и коммунальные услуги.

В настоящее время управляющая компания сформировала огромную практику обращения в судебные органы с исковыми заявлениями о принудительном взыскании задолженности, но этого недостаточно для полного снижения дебиторской задолженности населения перед акционерным обществом.

Главной проблемой в судебных тяжбах стало отсутствие у нашей организации сведений о собственности граждан на жилые помещения, а так же исполнительное производство, так как законных методов для взыскания дебиторской задолженности не достаточно, а законодательство медленно совершенствуется в данном направлении.

На сегодняшний день негативное влияние на качество и надежность жилищно-коммунальных услуг оказывают такие факторы, как высокий уровень износа основных фондов и низкая заработная плата в отрасли, которая обуславливает большую текучесть кадров. Больше всего сейчас нуждаются в замене водопроводные, канализационные сети, центральное отопление и крыши многоквартирных домов

ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ДИВИДЕНДОВ

Дивиденды в 2019 году не начислялись и не выплачивались.

ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА:

Отраслью, в которой эмитент осуществляет свою деятельность, является жилищно – коммунальное хозяйство.

Отраслевые риски эмитента:

- ценовой (повышение цен на сырьё, энергоресурсы, материалы, транспортные услуги, используемые эмитентом в своей деятельности) – высокий.
- макроэкономический (инфляция, изменение платежеспособности) - высокий;
- налоговый (изменение ставок налогообложения, действия налоговых органов) - высокий;
- законодательный (возможность потерь вследствие изменений в законодательстве, отсутствие достаточной правовой базы для работы с должниками за жилищно-коммунальные услуги) - высокий
- юридический (нечетко оформленные документы, подтверждающие право собственности, аренды и т.д., отсутствие сведений о собственниках жилых помещений, отставание от изменений законодательства) – высокий

Коммерческие риски эмитента:

ценовой (потери от приоритета заказчиков в установлении и индексации сметных расценок на работы) - высокий;

Эмитентом в процессе своей деятельности предпринимаются меры по предупреждению возникновения рисков.

ИНФОРМАЦИЯ О СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

Сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность в отчетном периоде (за 2019 год) не совершено.

КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРОЖДЕНИЯ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА.

Оплата деятельности генерального директора общества осуществлялась в виде заработной платы в соответствии с контрактом и штатным расписанием.

СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА:

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - Генеральным директором.

Генеральный директор Общества подотчетен Общему собранию акционеров и Совету директоров Общества.

К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров. Совета директоров Общества.

Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе, с учетом ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Уставом.

Рыбалкин Даниил Анатольевич
Образование: *средне-специальное*

Сфера деятельности: *управление*

Должность: *Генеральный директор*

Доля в уставном капитале эмитента: *не имеет*

Доля обыкновенных акций эмитента: *0 %*

СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Овсяников Александр Сергеевич

Доля в уставном капитале эмитента: *не имеет*

Доля обыкновенных акций эмитента: *0 %*

Тутова Ольга Николаевна

Доля в уставном капитале эмитента: *не имеет*

Доля обыкновенных акций эмитента: *0 %*

Косоног Максим Павлович

Доля в уставном капитале эмитента: *не имеет*

Доля обыкновенных акций эмитента: *0 %*

Выломова Наталья Геннадьевна

Доля в уставном капитале эмитента: *не имеет*

Доля обыкновенных акций эмитента: *0 %*

Андреев Анатолий Артемьевич

Доля в уставном капитале эмитента: *не имеет*

Доля обыкновенных акций эмитента: *0 %*

СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ

28 ноября 2001 г. на заседании Правительства Российской Федерации был одобрен Кодекс корпоративного поведения (далее Кодекс), инициатором разработки которого была ФКЦБ России. Данный кодекс носит рекомендательный характер.

В настоящий момент ОАО «Управляющая компания-Служба заказчика» не имеет своего Кодекса корпоративного поведения, однако, признает важным выполнение рекомендаций Кодекса и стремится к совершенствованию корпоративного управления компанией.

ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Иная информация отсутствует.