

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
“Домоуправляющая Компания Сормовского района”

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
ОАО "ДК Сормовского района"

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
ОАО "ДК Сормовского района"

Председатель Совета директоров
_____ /Н.П. Семенычев/

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2011 год

Генеральный директор _____	Н.М. Шумилков
Главный бухгалтер _____	Н.Г. Советкина

I. Положение общества в отрасли.

Основным видом деятельности общества является - управление недвижимым имуществом.

В качестве основных факторов, влияющих как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность общества, можно указать:

- недостаточное развитие коммунальных систем для обеспечения возрастающих потребностей общества;
- неравномерное распределение коммунальных мощностей, приводящее к неэффективному использованию ресурсов;
- высокий уровень морального и физического износа объектов и сооружений;
- неэффективное использование природных ресурсов в виде их потерь при транспортировке, тепловой и электрической энергии при их производстве и транспортировке;
- низкая эффективность системы управления в жилищно-коммунальном хозяйстве, преобладание административных методов хозяйствования над рыночными;
- принимаемые на уровне государства меры по преобразованию жилищно-коммунального хозяйства не были комплексными и носили в основном декларативный характер.

Общие тенденции развития отрасли в отчетном году ОАО «ДК Сормовского района» оценивает как умеренно пессимистичные, что связано с отсутствием в отрасли в 2011 году событий, которые существенно повлияли бы на отрасль.

По мнению органов управления общества, тенденции развития ОАО «ДК Сормовского района» в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям.

Для улучшения своего положения в отрасли ОАО «ДК Сормовского района» предпринимает следующие меры:

- повышение эффективности жилищного фонда с высокой степенью износа за счет проведения капитального ремонта многоквартирных домов;
- повышение эффективности эксплуатации жилищного фонда за счет проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- повышение эффективности управления за счет обучения (повышения квалификации) специалистов;
- проведение масштабной разъяснительной работы с собственниками жилищного фонда по вопросам реализации жилищного законодательства и привлечении дополнительных инвестиций в многоквартирные дома, находящиеся в управлении;
- применение новых технологий и материалов при обслуживании и ремонте жилищного фонда.

По нашему мнению, осуществление данного комплекса мер позволит обществу достичь в ближайшем будущем следующих результатов:

- обеспечение проведения ремонта жилых домов, их содержания и обслуживания в соответствии с современными требованиями, предъявляемыми к ремонтам, включая требования энергоэффективности;
- снижение уровня износа объектов коммунальной инфраструктуры;
- достижения финансовой устойчивости общества;
- активизация участия собственников жилья в управлении, содержании, ремонте, сохранности многоквартирных домов;

Основными предполагаемыми негативными факторами, которые могут в ближайшие годы негативно отразиться на темпах развития общества, могут быть следующие:

- нестабильность климата, возникновение чрезвычайных ситуаций, влекущих за собой непредусмотренные тарифами большие объемы работ для устранения их последствий;
- рост цен на энергоресурсы несбалансированный с ростом доходов населения;

- законодательное и (или) административное усиление власти монополий сферы жилищно-коммунального хозяйства.

В качестве мер, способствующих снижению рисков в случае появления данных негативных факторов, органы управления ОАО «ДК Сормовского района» предполагают использовать следующие возможности:

- решение с собственниками жилищного фонда вопросов, связанных с установлением финансовой стабильности: создание резервных фондов многоквартирных домов, утверждение программ кредитования, страхования;
- ведение договорной работы с ресурсоснабжающими организациями по переходу на долгосрочные тарифы.

На положение общества в отрасли влияет также и развитие конкурентной среды. Конкурентами ОАО «ДК Сормовского района» являются прочие организации, оказывающие услуги по управлению жилищным фондом.

Для повышения в будущем конкурентоспособности своей общество планирует вступить в саморегулируемую организацию управляющих организаций.

II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества

В соответствии с решением Совета директоров общества приоритетными направлениями деятельности общества являются следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

- управление жилищным фондом;
- осуществление технического обслуживания и содержания жилищного фонда;
- проведение работ по благоустройству придомовых территорий жилищного фонда;
- проведение на конкурсной основе работ по ремонту жилищного фонда.

1. Состав жилищного фонда

В зависимости от степени благоустройства многоквартирных домов (наличия внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного дома, используемых для предоставления потребителям коммунальных услуг), жилищный фонд, находящийся в управлении Общества, распределен следующим образом:

Категория	Степень благоустройства	Площадь жилищного фонда по состоянию на 31.12.2011 г., кв. м.	Количество единиц многоквартирных домов по состоянию на 31.12.2011 г., шт.
1	Многоквартирные дома со всеми удобствами, с двумя лифтами и мусоропроводом	45 590,50	11
2	Многоквартирные дома со всеми удобствами, с одним лифтом и мусоропроводом	1 254 085,85	176
3	Многоквартирные дома со всеми удобствами, с мусоропроводом, без лифта	0	0
4	Многоквартирные дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	853 101,85	466
5	Многоквартирные дома, имеющие не все виды благоустройства (отсутствие одного или более видов коммунальных услуг)	163 732,03	390
6	Многоквартирные дома, относящиеся к категории ветхих и аварийных (в соответствии с решением органа местного самоуправления)	12 730,37	50
Общая площадь многоквартирных домов		2 329 240,60	1093

2. Формирование тарифов

Тарифы нормативной стоимости комплекса услуг по содержанию и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв.м. общей площади жилья в месяц при управлении управляющими организациями на 2011 год были сформированы в соответствии с предельным индексом изменения (роста) тарифов, установленным Федеральными органами исполнительной власти в области регулирования тарифов для соответствующего субъекта РФ (112 % от тарифов, установленных на 2010 год).

Категория	Степень благоустройства	Тариф, руб./кв.м. (с НДС)
1	Многokвартирные дома со всеми удобствами, с двумя лифтами и мусоропроводом	21,34
2	Многokвартирные дома со всеми удобствами, с одним лифтом и мусоропроводом	20,05
3	Многokвартирные дома со всеми удобствами, с мусоропроводом, без лифта	18,00
4	Многokвартирные дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	17,00
5	Многokвартирные дома, имеющие не все виды благоустройства (отсутствие одного или более видов коммунальных услуг)	14,66
6	Многokвартирные дома, относящиеся к категории ветхих и аварийных (в соответствии с решением органа местного самоуправления)	9,23

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2011 году как в целом успешные. В течение этого периода своей деятельности ОАО "ДК Сормовского района", сумело обеспечить функционирование компании с прибылью, в размере **7 951 000,00** рублей.

Подводя итог работе Совета директоров ОАО «ДК Сормовского района» в 2011 году, можно отметить, наиболее важными решениями, существенно повлиявшими на деятельность общества в отчетном году, являются следующие:

1. Решения, связанные с подготовкой и проведением общего годового собрания акционеров;
2. Решения, связанные с деятельностью исполнительных и контрольных органов управления Обществом (в том числе регулярное заслушивание отчетов исполнительных органов Общества о результатах деятельности компании).
3. Решения, определяющие финансово-экономическую политику Общества (утверждение контрольных показателей бюджета, бизнес-планов, политики Общества по финансированию оборотных средств (кредитной политики) Общества, инвестиционной программы и планов развития общества).
4. Решения, связанные с деятельностью кадровой службы Общества и управления персоналом.
5. Решения, связанные с применением новых технологий и материалов при осуществлении деятельности по ремонту, содержанию и обслуживанию жилищного фонда.

Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совету директоров отводится наиболее важная роль в обеспечении прав акционеров, в формировании и реализации стратегии развития Общества, а также в обеспечении его успешной финансово - хозяйственной деятельности.

Вся деятельность Совета директоров в отчетном году остается прозрачной для акционеров, поскольку все протоколы заседаний Совета директоров доступны любому акционеру общества по его запросу.

Деятельность Совета директоров была организована в соответствии с утвержденным планом работы, исполнение решений регулярно контролировалось. Неисполненных решений за отчетный период нет.

Давая оценку работы членам Совета директоров Общества, хотелось бы отметить, что все они при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей действовали в интересах Общества, добросовестно и разумно, принимали активное участие во всех его заседаниях, которые всегда проходили при 100% явке.

В последующие годы Совет директоров будет уделять первостепенное внимание вопросам повышения прибыльности компании, а так же устойчивой, надежной и конкурентоспособной политике на основных рынках сбыта (продукции, работ, услуг).

III. Перспективы развития акционерного общества.

Перспективный план развития общества в настоящее время утвержден на 2012 - 2013 гг. и включает в себя достижение следующих финансово-экономических показателей:

Таблица 1. Фактические значения (перечень показателей) и плановые значения на период 2012 – 2013 гг.:

Наименование показателя	Отчетный год	2012 – 2013 годы
[Объем продаж (выручка)]	502 598 000,00	562 909 760,00
[Производительность труда]	-	-
[Доля рынка, %]	-	-
[Прибыль]	11 106 000,00	12 400 000,00
[Соотношение собственных и заемных средств]	-	-

IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2009 год	2010 год	2011 год
Стоимость чистых активов		5 224,00	13 176,00
Размер уставного капитала	100,00	100,00	100,00

V. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году.

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	-	-	-
Тепловая энергия	256,81	гКал	375,62
Электрическая энергия	69 041,00	кВт	338,04

Электромагнитная энергия	-	-	-
Нефть	-	-	-
Бензин автомобильный	58 032,00	литр	1 230,61
Топливо дизельное	59 945,00	литр	1 263,12
Мазут топочный	-	-	-
Газ естественный (природный)	-	-	-
Уголь	-	-	-
Горючие сланцы	-	-	-
Торф	-	-	-
Другое:	-	-	-
-	-	-	-

VI. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.

Вопрос о начислении и выплате дивидендов общим собранием акционеров не рассматривался, решений не принималось.

VII. Состав совета директоров акционерного общества

В 2011 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от **25 июня 2010** года в Совет директоров были избраны:

Председатель Совета директоров: Семенычев Николай Павлович

Место работы: открытое акционерное общество «Домоуправляющая Компания Сормовского района»

Наименование должности по основному месту работы: главный инженер

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0 %.

Члены Совета директоров: Шумилков Николай Михайлович

Место работы: открытое акционерное общество «Домоуправляющая Компания Сормовского района»

Наименование должности по основному месту работы: генеральный директор

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 75 %.

Член Совета директоров: Новикова Анна Семеновна

Место работы: общество с ограниченной ответственностью «Коммунальная Нижегородская Компания»

Наименование должности по основному месту работы: генеральный директор

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0 %.

Член Совета директоров: Советкина Наталья Геннадьевна

Место работы: открытое акционерное общество «Домоуправляющая Компания Сормовского района»

Наименование должности по основному месту работы: главный бухгалтер

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0 %.

Член Совета директоров: Чкалина Светлана Анатольевна

Место работы: открытое акционерное общество «Домоуправляющая Компания Сормовского района»

Наименование должности по основному месту работы: заместитель директора по юридическим вопросам

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0 %.

В течение 2011 года членами Совета директоров не было совершено ни каких сделок с акциями общества.

VIII. Состав исполнительных органов акционерного общества

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

Генеральным директором общества является: Шумилков Николай Михайлович

Место работы: открытое акционерное общество «Домоуправляющая Компания Сормовского района»

Наименование должности по основному месту работы: генеральный директор

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 75 %.

В течение 2011 года исполнительным органом общества не было совершено никаких сделок с акциями общества.

IX. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в 2011 году.

По итогам 2011 года, совокупный размер вознаграждений, выплаченных всем членам органов управления общества – членам Совета директоров и исполнительных органов общества – составил **661 563,55** рублей.

X. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного поведения.

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного поведения или иной аналогичный документ, однако ОАО «ДК Сормовского района» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

XI. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году

Дата совершения сделки	Дата одобрения сделки	Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Предмет сделки и ее существенные условия
доп.согл.№ 20 от 31.01.11г. к дог.№ 1 от 28.02.07г.	29.01.2011	Совет директоров	ООО СПЖРТ «Володарский» - (работы по техническому обслуживанию, эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда) на

			сумму 9 123 409,54 руб. в год.
доп.согл.№ 21 от 28.02.11г. к дог.№ 1 от 28.02.07г.	27.02.2011	Совет директоров	ООО СПЖРТ «Володарский» - (работы по техническому обслуживанию, эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда) на сумму 31 425 032,52 руб. в год.
доп.согл.№ 22 от 30.08.11г. к дог.№ 1 от 28.02.07г.	29.08.2011	Совет директоров	ООО СПЖРТ «Володарский» - (работы по техническому обслуживанию, эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда) на сумму 15 755 726,64 руб. в год.
дог.№ 20 от 30.08.11г.	29.08.2011	Совет директоров	ООО «Володарский» - (работы по техническому обслуживанию, эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда) на сумму 5 194 275,76 руб. в год.
доп.согл.№ 8 от 30.12.10г. к дог.№ 6 от 30.01.09г.	29.12.2010	Совет директоров	ООО СПЖРТ «Комсомольский» - (работы по техническому обслуживанию, эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда) на сумму 6 760 722,65 руб. в год.
доп.согл.№ 9 от 31.01.11г. к дог.№ 6 от 30.01.09г.	30.01.2011	Совет директоров	ООО СПЖРТ «Комсомольский» - (работы по техническому обслуживанию, эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда) на сумму 5 322 173,73 руб. в год.
доп.согл.№ 10 от 28.02.11г. к дог.№ 6 от 30.01.09г.	27.02.2011	Совет директоров	ООО СПЖРТ «Комсомольский» - (работы по техническому обслуживанию, эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда) на сумму 58 764 928,70 руб. в год.
доп.согл.№ 18 от 30.12.10г. к дог.№ 14 от 05.07.07г.	29.12.2010	Совет директоров	ООО Сормовский ПЖРТ «Комсомольский» - (работы по техническому обслуживанию, эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда) на сумму 3 020 989,62 руб. в год.
доп.согл.№ 19 от 28.02.11г. к дог.№ 14 от 05.07.07г.	27.02.2011	Совет директоров	ООО Сормовский ПЖРТ «Комсомольский» - (работы по техническому обслуживанию, эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда) на сумму 47 093 203,30 руб. в год.
доп.согл.№ 10 от 30.12.10г. к дог.№ 4 от 01.04.07г.	29.12.2010	Совет директоров	ООО «Аварийная служба» - (работы по аварийному обслуживанию внутридомового инженерного оборудования) на сумму 1 147 003,60 руб. в год.
доп.согл.№ 11 от 31.01.11г. к дог.№ 4 от 01.04.07г.	30.01.2011	Совет директоров	ООО «Аварийная служба» - (работы по аварийному обслуживанию внутридомового инженерного оборудования) на сумму 13 891 708,82 руб. в год.
доп.согл.№ 6 от 11.01.11г. к дог.№ ПЛК-011007 от 01.10.07г.	10.01.2011	Совет директоров	ООО «Приволжская лифтовая компания» - (комплексное обслуживание и эксплуатация лифтов, содержание диспетчерских пультов) на сумму 35 391 642,12 руб. в год.
доп.согл.№ 5 от 11.01.11г. к дог. № 18 от 06.07.07г.	10.01.2011	Совет директоров	ООО СПЖРТ «Володарский» - (обслуживание внутридомового газового оборудования) на сумму 3 247 116,04 руб. в год.
дог. № 65/11С от 01.06.11г.	30.05.2011	Совет директоров	ООО «Нижегородтепломонтаж» - (обслуживание внутридомового газового оборудования) на сумму 1 178 177,00 руб. в

			год.
Согл.№ 6 от 11.01.11г. к дог.№ 19 от 07.08.07г.	30.05.2011	Совет директоров	ООО Сормовский ПЖРТ «Комсомольский» - (вывоз твердых бытовых отходов) на сумму 11 973 000,00 руб. в год.
Согл.№ 6 от 11.01.11г. к дог.№ 45 от 01.04.08г.	10.01.2011	Совет директоров	ООО Сормовский ПЖРТ «Комсомольский» - (вывоз твердых бытовых отходов) на сумму 8 919 000,00 руб. в год.
Согл.№ 12 от 11.01.11г. к дог.№ 20 от 07.08.07г.	10.01.2011	Совет директоров	ООО «ОКС» - (вывоз твердых бытовых отходов) на сумму 14 777 000,00 руб. в год.

ХII. Дополнительная информация для акционеров

Уставный капитал общества равен 100000 рублям и разделен на 1 000 штук обыкновенных акций и 0 штук привилегированных акций номиналом 100 рублей.

Регистратором ОАО «Домоуправляющая Компания Сормовского района» в соответствии с заключенным договором является Нижегородский филиал ЗАО «СТАТУС»:

Адрес (адреса): 603155, город Нижний Новгород, улица Верхне-Волжская набережная, дом № 19.

Контактные телефоны регистратора: (831) 436-06-43, 436-07-52

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться: открытое акционерное общество «Домоуправляющая Компания Сормовского района»

Адрес (адреса): 603003, город Нижний Новгород, улица Никитина, дом № 2

Контактные телефоны: (831) 225-86-74

Адрес страницы в сети Интернет: <http://upravdom-nnov.ru/>