**ОАО «Домоуправляющая Компания Приокского района»**

**Годовой отчет за 2011 год**

**Открытое акционерное общество « Домоуправляющая компания Приокского района» (сокращенное наименование – ОАО «ДК Приокского района»)**

**Организационно-правовая форма** - открытое акционерное общество.

**Юридический и почтовый адрес организации:** 603009 г. Н. Новгород ул. Батумская д.15 А.

Открытое акционерное общество «Домоуправляющая Компания Приокского района» создано на основании решения от 15.12.2005 №1 единственного учредителя ООО «Коммунальная Нижегородская Компания».

Статус учреждения определен Уставом открытого акционерного общества «Домоуправляющая Компания Приокского района», утвержденным Решением № 1 единственного учредителя от 15.12.2005, генеральным директором ООО «Коммунальная Нижегородская Компания», зарегистрированным ИФНС России по Приокскому району г. Н.Новгорода 30.12.2005, ОГРН 1055244061014.

В соответствии с Уставом ОАО «ДК Приокского района» осуществляет свою деятельность в целях извлечения прибыли путем осуществления коммерческой деятельности в установленном порядке.

Согласно п. 3.2 Устава основными видами деятельности общества являются:

- управление недвижимым имуществом;

- оказание жилищно-коммунальных и бытовых услуг;

- обеспечение работоспособности электрических и тепловых сетей;

- деятельность по эксплуатации электрических сетей;

- деятельность по эксплуатации тепловых сетей;

- деятельность по эксплуатации газовых сетей;

- деятельность по изготовлению и ремонту средств измерений;

- эксплуатация лифтового хозяйства;

- строительство зданий и сооружений;

- монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений;

- производство отделочных работ;

- дорожное строительство;

- благоустройство и озеленение придомовой территории;

- чистка и уборка территории, производственных и жилых помещений;

- удаление и обработка сточных вод и твердых отходов;

- торгово-закупочная и посредническая деятельность;

- транспортные услуги;

- финансовая и инвестиционная деятельность;

- операции с ценными бумагами, валютой и другими активами на финансовом рынке ценных бумаг;

- внешнеэкономическая деятельность;

- заключение всех видов сделок в соответствии с законодательством РФ.

Уставной капитал общества составляет 100 000 руб. и состоит из 1 000 (одной тысячи) штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 руб. Все акции общества выпускаются в бездокументарной форме и принадлежали единственному учредителю: ООО «Коммунальная Нижегородская Компания».

24.11.2009 г. осуществлено переход прав собственности: отчуждатель ценных бумаг Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальная Нижегородская Компания», приобретатель ценных бумаг Общество с ограниченной ответственностью «Объединенные коммунальные сети» в количестве 750 штук акций.

19.10.2010 осуществлено переход прав собственности: отчуждатель ценных бумаг ООО «Коммунальная Нижегородская Компания», приобретатель Муниципальное образование городской округ «город Нижний Новгород» в лице Комитете по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижнего Новгорода в количестве 250 акций.

Согласно п. 2.2., 2.8. Устава общество является собственником обособленного имущества, учитываемого на его самостоятельном балансе.

ОАО «ДК Приокского района» является юридическим лицом, действует в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», иным действующим законодательством РФ и учредительными документами.

ОАО «ДК Приокского района» имеет круглую печать со своим наименованием, штампы, бланки, счета в учреждениях банков.

В соответствии с заключенными договорами на 01.01.2011г в управлении ОАО «Домоуправляющая Компания Приокского района» находится 559 многоквартирных дома.

**Состав совета директоров Общества по состоянию на 01.01.2012г**:

Жохов Олег Викторович – Председатель совета директоров

Агафонов Вадим Евгеньевич

Гаранина Наталья Львовна

Рослякова Людмила Валерьевна

Гаранин Евгений Владимирович

**Руководитель предприятия в отчетном периоде:**

Генеральный директор Селиверстов О. Ю.

Главный бухгалтер – Медянская С. В.

Учетная политика организации сформирована в соответствии с российскими ПБУ.

Доходы ОАО «ДК Приокского района» в 2011г складывались из:

- платежей от нанимателей и собственников жилых помещений за содержание и ремонт жилого фонда;

- платежей от арендаторов и собственников нежилых помещений по договорам о долевом участии в содержании домовладения в части общего имущества здания;

- прочих доходов от коммерческой деятельности.

За 2011 год ОАО «ДК Приокского района» получило доходов 425 120 339 руб, в том числе:

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья** | **Сумма** |
| ЖКУ населению | 326 740 700 |
| Доходы от нежилых помещений | 10 716 989 |
| Прочие доходы | 15 981 612 |
| Внереализационные доходы | 71 681 038 |

Расходы организации в отчетном году составили 424 739 484 руб, в том числе:

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья** | **Сумма** |
| Стоимость ЖКУ населению | 383 250 900 |
| Расходы по нежилым помещениям | 8 840 904 |
| Расходы по управлению | 23 949 626 |
| Внереализационные расходы | 8 698 054 |

По результатам работы за год получена прибыль в сумме 380 855 руб.

За капитальный ремонт проголосовали собственники 425 многоквартирных домов.

В 2011г выполнено работ по капитальному ремонту общего имущества в 41 доме на сумму 34 396 518,53 руб, в том числе по программе КР/Н в 8 домах на сумму 536 366,22 руб (Приложение 1).

Выполнен капитальный ремонт 15 многоквартирных жилых домов с высоким процентом физического износа (ветхий фонд) на 2 311 716,53 руб за счет средств бюджета.

По программе аварийно-ремонтные работы выполнены работы на сумму 17 826 216,23 руб.

По программе текущего ремонта выполнены работы в 503 домах на сумму 57 699 119,35 руб (Приложение 2).

Генеральный директор О.Ю. Селиверстов

ОАО «ДК Приокского района»

**Приложение №1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Реестр | | |
|  | выполненных работ по капитальному ремонту за 2011 год | | |
|  | (муниципальная программа) многоквартирных домов | | |
|  | по ОАО "Домоуправляющая Компания Приокского района" | | |
|  |  |  |  |
|  | Объекты капитального ремонта (адрес дома)\* | Вид ремонтных работ | Стоимость работ капитального ремонта на 2011 год (руб) |
|  | **1** | **2** | **6** |
|  | пр. Гагарина д.110б | Ремонт металлической кровли | 830 985,78 |
|  |  |
|  |  | Ремонт крыши(теплоизоляция чердачного перекрытия) | 737 577,97 |
|  |  |
|  | пр. Гагарина д.78 | Ремонт шиферной кровли | 836 903,86 |
|  |  | Ремонт крыши(теплоизоляция чердачного перекрытия) | 784 304,48 |
|  | ул. 40 лет Октября д.20а | Ремонт металлической кровли | 395 333,92 |
|  |  | Ремонт крыши(теплоизоляция чердачного перекрытия) | 329 808,27 |
|  | ул. 40 лет Октября д.22 | Ремонт металлической кровли | 466 200,98 |
|  |  | Ремонт крыши(теплоизоляция чердачного перекрытия) | 411 336,26 |
|  | ул. Крылова д.10 | Ремонт шиферной кровли | 214 185,85 |
|  |  | Ремонт крыши(теплоизоляция чердачного перекрытия) | 281 060,05 |
|  | ул. Радистов д.24 | Ремонт металлической кровли | 404 144,18 |
|  |  | Ремонт крыши(теплоизоляция чердачного перекрытия) | 329 808,27 |
|  | ул. Сурикова д.6а | Ремонт шиферной кровли | 648 092,60 |
|  |  | Ремонт крыши(теплоизоляция чердачного перекрытия) | 651 353,84 |
|  | ул. Энергетиков д.7а | Ремонт металлической кровли | 329 808,27 |
|  |  | Ремонт крыши(теплоизоляция чердачного перекрытия) | 354 449,80 |
|  | ул. Студгородок д.15 | Ремонт шиферной кровли | 495 645,85 |
|  | ул. Энергетиков д.8 | Ремонт металлической кровли | 395 245,66 |
|  |  | Ремонт крыши(теплоизоляция чердачного перекрытия) | 329 808,27 |
|  | 2-ой Кемеровский пер. д.4 | Ремонт системы центрального отопления | 374 878,67 |
|  | ул. Бонч-Бруевича д.5 | Ремонт системы центрального отопления | 549 177,27 |
|  | пр. Гагарина д.224 | Ремонт системы центрального отопления | 516 632,21 |
|  | 1-ый Кемеровский пер. д.1 | Ремонт системы центрального отопления | 178 947,47 |
|  | 1-ый Кемеровский пер. д.2/12 | Ремонт системы центрального отопления | 311 550,31 |
|  | 1-ый Кемеровский пер. д.6 | Ремонт системы центрального отопления | 178 947,72 |
|  | м-н 1-Щербинки д.15 | Утепление наружных стен дома | 3 132 883,86 |
|  | пос. Черепичный д.21 | Ремонт рулонной кровли | 899 668,98 |
|  | ул. 40 лет Победы д.6 | Ремонт системы центрального отопления | 1 714 833,43 |
|  | ул. Лебедева д.12 | Ремонт системы холодного водоснабжения (стояки) | 211 029,55 |
|  | ул. Цветочная д.5а | Утепление наружных стен дома | 703 416,59 |
|  | ул. Геологов д.4 | Ремонт электроосвещения в подъезде | 44 234,00 |
|  |  | Установка узла учета холодного водоснабжения | 69 621,32 |
|  |  | Проектные работы по установке приборов учета ХВС | 2 979,48 |
|  | ул. Геологов д.2 | Ремонт электроосвещения в подъезде | 44 979,98 |
|  |  | Установка узла учета холодного водоснабжения | 69 621,32 |
|  |  | Проектные работы по установке приборов учета ХВС | 2 979,48 |
|  | м-н Щербинки д.25 | Ремонт системы центрального отопления | 700 071,51 |
|  | **ИТОГО:** |  | **18 932 507,31** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Реестр | | | |
| выполненных работ по капитальному ремонту | | | |
| (региональная программа) многоквартирных домов за 2011 год | | | |
| по ОАО "Домоуправляющая Компания Приокского района" | | | |
| № п/п | | Адрес объекта | Вид работ | Стоимость работ капитального ремонта (руб) | |
|
| 1 | | ул. Академика Лебедева д. 12 | Ремонт крыши | 686 105,00 | |
|  | |  | Ремонт крыши (допник) | 155 080,00 | |
|  | |  | Ремонт системы водоотведения | 302 556,00 | |
|  | |  | Ремонт системы водоотведения (стояки) | 445 067,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - тепловой энергии | 128 325,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - холодной воды | 48 244,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - горячей воды | 73 088,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - электрической энергии | 13 907,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ЦО | 8 000,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ГВС | 6 450,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ХВС | 3 799,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета электрика | 10 559,00 | |
|  | |  | Тех.надзор | 16 973,00 | |
| **Итого:** | | | | **1 898 153,00** | |
| 2 | | ул. Маршала Голованова д.45 | Ремонт системы центрального отопления | 1 014 753,00 | |
|  | |  | Ремонт системы холодного водоснабжения | 140 863,00 | |
|  | |  | Ремонт системы холодного водоснабжения (стояки) | 373 844,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - тепловой энергии | 322 895,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - холодной воды | 57 533,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - горячей воды | 78 239,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - электрической энергии | 13 235,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ЦО | 25 670,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ГВС | 10 646,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ХВС | 18 444,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета электрика | 10 559,00 | |
|  | |  | Тех.надзор | 20 013,00 | |
| **Итого:** | | | | **2 086 694,00** | |
| 3 | | ул. Маршала Голованова д.47 | Ремонт (замена) лифтового оборудования | 1 006 886,00 | |
|  | |  | Ремонт системы центрального отопления | 448 812,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - тепловой энергии | 135 019,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - холодной воды | 39 266,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - горячей воды | 64 348,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - электрической энергии | 25 593,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ЦО | 8 000,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ГВС | 6 450,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ХВС | 3 799,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета электрика | 10 559,00 | |
|  | |  | Тех.надзор | 7 130,00 | |
| **Итого:** | | | | **1 755 862,00** | |
| 4 | | ул. Маршала Жукова д.1 | Ремонт системы центрального отопления | 1 125 440,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - тепловой энергии | 322 427,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - холодной воды | 47 932,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - горячей воды | 78 875,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - электрической энергии | 39 627,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ЦО | 25 670,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ГВС | 18 444,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ХВС | 10 646,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета электрика | 10 559,00 | |
|  | |  | Тех.надзор | 16 142,00 | |
| **Итого:** | | | | **1 695 762,00** | |
| 5 | | мкр. Щербинки-I д.29 | Ремонт системы водоотведения | 253 262,00 | |
|  | |  | Ремонт системы водоотведения (стояки) | 723 735,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - тепловой энергии | 144 358,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - холодной воды | 56 729,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - горячей воды | 48 035,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - электрической энергии | 14 127,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ЦО | 25 670,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ГВС | 18 444,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ХВС | 10 646,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета электрика | 10 559,00 | |
|  | |  | Тех.надзор | 12 402,00 | |
| **Итого:** | | | | **1 317 967,00** | |
| 6 | | ул. Ларина д. 5 | Ремонт (замена) лифтового оборудования | 1 401 773,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - тепловой энергии | 148 702,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - холодной воды | 36 102,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - горячей воды | 79 687,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - электрической энергии | 19 689,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ЦО | 8 000,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ГВС | 6 450,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ХВС | 3 799,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета электрика | 10 559,00 | |
|  | |  | Тех.надзор | 2 842,00 | |
| **Итого:** | | | | **1 717 603,00** | |
| 7 | | пр. Гагарина д. 214 | Ремонт (замена) лифтового оборудования | 1 316 131,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - тепловой энергии | 127 309,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - холодной воды | 36 104,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - горячей воды | 71 279,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - электрической энергии | 25 872,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ЦО | 8 000,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ГВС | 6 450,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ХВС | 3 799,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета электрика | 10 559,00 | |
|  | |  | Тех.надзор | 2 606,00 | |
| **Итого:** | | | | **1 608 109,00** | |
| 8 | | пр. Гагарина д. 220 | Ремонт (замена) лифтового оборудования | 1 006 886,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - тепловой энергии | 171 059,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - холодной воды | 52 096,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - горячей воды | 88 786,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - электрической энергии | 25 872,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ЦО | 43 930,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ГВС | 18 444,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ХВС | 10 646,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета электрика | 10 559,00 | |
|  | |  | Тех.надзор | 3 379,00 | |
| **Итого:** | | | | **1 431 657,00** | |
| 9 | | пр. Гагарина д. 210 | Ремонт (замена) лифтового оборудования | 1 006 886,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - тепловой энергии | 160 605,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - холодной воды | 46 984,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - горячей воды | 90 541,00 | |
|  | |  | Установка коллективных (общедомовых) приборов учёта - электрической энергии | 24 022,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ЦО | 43 930,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ГВС | 18 444,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета ХВС | 10 646,00 | |
|  | |  | Проектные работы на приборы учета электрика | 10 559,00 | |
|  | |  | Тех.надзор | 3 221,00 | |
| **Итого:** | | | | **1 415 838,00** | |
| **Итого по 9-ти домам:** | | | | **14 927 645,00** | |

**Приложение №2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Работы, выполненные ОАО "Домоуправляющая Компания Приокского района" по программе "текущий ремонт" в 2011году** | | | | |
|  |  |  |  |  |
| **№ п/п** | **Наименование видов работ** | **Количество домов, шт.** | **Объем в натуральных показателях** | **Стоимость работ, тыс. руб.** |
|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | **Ремонт кровель,кв.м** | **114** | **10 071,5** | **6 549,9** |
|  | *в том числе* |  |  |  |
|  | мягкая | **79** | **8 647,2** | **5 624,1** |
|  | металлическая | **11** | **577,7** | **375,5** |
|  | шиферная | **24** | **846,6** | **550,3** |
| 2 | **Ремонт внутридомовых инженерных сетей, п.м.** |  | **14 873,8** | **27 159,8** |
|  | *в том числе:* |  |  |  |
|  | ремонт холодного водоснабжения, п.м | 91 | 4 078,0 | 5 109,2 |
|  | ремонт горячего водоснабжения, п.м | 77 | 5 695,0 | 7 118,5 |
|  | ремонт теплоснабжения, п.м | 133 | 4 074,8 | 8 168,7 |
|  | ремонт канализационных сетей, п.м. | 45 | 1 026,0 | 1 941,3 |
|  | электроснабжение | 49 | - | 3 483,4 |
|  | установка приборов учета, ед. |  |  | 1 338,7 |
| 3 | **Ремонт подъездов, шт.** |  | **115** | **7 998,2** |
| 4 | **Ремонт межпанельных стыков** | **97** | **11 261** | **4 543,7** |
| 5 | **Ремонт цоколя** | **8** | **-** | **328,8** |
| 6 | **Замена элеваторных узлов,задвижек** | **20** | **-** | **290,7** |
| 7 | **Ремонт входных крылец** | **35** | **-** | **1 337,2** |
| 8 | **Ремонт отмостки** | **3** | **-** | **323,1** |
| 9 | **Ремонт вентканалов и дымоходов** | **17** | **-** | **194,2** |
| 10 | **Замена водосточных труб** | **5** | **-** | **158,4** |
| 11 | **Замена оконных блоков** | **6** | **-** | **521,8** |
| 12 | **Утепление фасада, кв.м.** | **34** | **1 686,0** | **4 612,5** |
| 13 | **Противопожарные мероприятия** | **-** | **-** | **-** |
| 14 | **Ремонт балконов** | **17** | **-** | **104,6** |
| 15 | **Ремонт входов в подвал** | **-** | **-** | **-** |
| 16 | **Ремонт фасада** | **9** | **-** | **362,8** |
| 17 | **Прочие работы** | **-** | **-** | **3213,4** |