

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
Открытого акционерного общества
«Жилищно – эксплуатационный участок № 3»

Протокол № 15
от «19» марта 2015г.

УТВЕРЖДЕН:
Решением единственного
акционера Открытого акционерного
общества «Жилищно – эксплуатационный
участок № 3»
Решение №2
от «27» апреля 2015г.

**ГODOVой ОТЧЕТ
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ЖИЛИЩНО – ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК № 3»
ЗА 2014 ГОД**

г. Нефтеюганск
2015 г.

1. Общая информация об Обществе.

Полное фирменное наименование на русском языке: **Открытое акционерное общество «Жилищно - эксплуатационный участок № 3».**

Сокращенное фирменное наименование на русском языке: **ОАО «ЖЭУ № 3».**

Юридический адрес Общества: **628303, Российская Федерация, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, 6 микрорайон, здание 62 А, помещение № 1.**

ОГРН Общества: **1118619002292**

Дата регистрации: **07.10.2011г.** Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре.

ИНН: **8604050665**

Коды основных отраслевых направлений деятельности Общества согласно ОКВЭД: **70.32.1**

Уставной капитал Общества составляет: **6 194 000 (шесть миллионов сто девяносто четыре тысячи) рублей.** Он состоит из **6194 (шесть тысяч ста девяносто четырех) обыкновенных именных акций Общества номинальной стоимостью 1000 (одна тысяча) рублей каждая.**

Акционеры Общества с 01 января 2014 г. по 29 декабря 2014г.

1. Двадцать пять процентов акций ОАО «ЖЭУ №3» находятся в собственности Муниципального образования город Нефтеюганск в лице Департамента имущественных и земельных отношений г. Нефтеюганска.
2. Семьдесят пять процентов акций ОАО «ЖЭУ №3» находятся в собственности Открытого акционерного общества «Расчетно-кассовый центр жилищно-коммунального хозяйства города Нефтеюганска».

Акционеры Общества с 29 декабря 2014г.

Сто процентов акций ОАО «ЖЭУ №3» находятся в собственности Открытого акционерного общества «Расчетно-кассовый центр жилищно-коммунального хозяйства города Нефтеюганска»

Информация об аудиторском Обществе: Полное фирменное наименование – **Закрытое акционерное Общество «ИНВЕСТАУДИТ»**

Место нахождения аудиторской организации: **644043, Российская Федерация, г. Омск, ул.Щербанева, дом 25, офис 603**

Аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общества за 2014 год.

Ведение реестра акционеров осуществляется закрытым акционерным обществом «РДЦ ПАРИТЕТ» на основании договора о ведении реестра № 03/10-2014 от 01.10.2014г.

2. Положение акционерного общества в отрасли.

Жилищно-коммунальное хозяйство России на современном этапе представляет собой крупнейший многоотраслевой комплекс, который включает в себя жилищный фонд, многопрофильную инженерную инфраструктуру, обеспечивающую поставку потребителям услуг тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, производство работ по уборке, вывозу, утилизации твердых бытовых отходов, благоустройству и озеленению территорий и содержанию и ремонту жилищного фонда. Жилищно-коммунальный комплекс является важнейшей составляющей в системе жизнеобеспечения граждан, охватывает практически все население страны и в связи с этим занимает исключительное положение в ряду прочих отраслей экономики. В ЖКХ сохраняется солидарная ответственность органов власти различных уровней, хозяйствующих субъектов и контролирующих органов за стабильное, надежное и качественное предоставление услуг потребителям.

Основным видом деятельности предприятия является содержание и текущий ремонт жилищного фонда, поддержание его в исправном состоянии, выполнения необходимого перечня работ в соответствии с нормами действующего законодательства для обеспечения безопасных условий проживания населения в жилищном фонде. В своем большинстве дома на обслуживании предприятия эксплуатируются свыше 30-40 лет, износ которых в среднем составляет от 40% до 60%.

Объем обслуживаемого жилищного фонда составляет 283,2 тыс.м², 141 жилых строений 1,2,3,4,6 микрорайонов. Из 141 домов – 70 деревянных, в том

числе ветхих – 70. На обслуживании предприятия 6366 квартиры, жильцов – 16 540 чел. Всего мест общего пользования: площадь кровли – 108205,81м², площадь подвалов – 64375,9 м², площадь чердаков – 84662,3м², площадь лестничных клеток – 33383,78 м².

3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

Приоритетными направлениями деятельности общества в соответствии с ОКВЭД 70.32.1 (основные коды видов экономической деятельности) является:

- Управление эксплуатацией жилого фонда;
- Техническая эксплуатация;
- Техническое обслуживание;
- Содержание придомовой территории и объектов благоустройства;
- Бытовые услуги населению;
- Рассмотрение в пределах компетенции жалоб и заявлений, поступивших в адрес Общества;
- Претензионная и исковая работа с собственниками нежилых помещений в многоквартирном доме, имеющих задолженность по оплате за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- Иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

Все вышеперечисленные виды деятельности осуществляются Обществом в соответствии с действующим законодательством РФ.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется специальными федеральными законами, Общество может заниматься только при получении специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование о занятии такой деятельностью как исключительной, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) не вправе осуществлять иные виды

деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных специальным разрешением (лицензией) и им сопутствующих документов.

Деятельность Общества не ограничивается вышеназванными видами. Общество может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством и настоящим Уставом.

4. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

По результатам хозяйственной деятельности за 2014 г. Общество получило чистую прибыль в размере 2 622 тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года: - прибыль уменьшилась на 6 303 тыс. руб.

Выручка за 2014 год от реализации работ и услуг составила 270 282 тыс. руб. (без учета НДС).

По сравнению с прошлым годом выручка уменьшилась на 14 367 тыс. руб. Уменьшение показателя «выручка» произошло в связи изменением количества обслуживаемых домов и за счет коммунальных услуг.

Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2014 года составляет 64 570,4 тыс. руб.

Задолженность по нежилым помещениям: 1 818,9 тыс. руб.

Задолженность населения: 59 808,2 тыс. руб.,

Авансовые платежи поставщикам и подрядчикам: 35,92 тыс. руб.

Расчеты с бюджетом: 2 907,4 тыс. руб.

(в т.ч. расчеты по налогу на прибыль 2 385,7 тыс. руб.)

Резерв по сомнительной дебиторской задолженности – 3 835,57 тыс. руб.

Основная доля дебиторской задолженности - это задолженность населения за услуги содержание МКД и коммунальные услуги, которая составляет 59 808,23 тыс. руб.

Из общей дебиторской задолженности – 93,49 % является текущей, (плата за которую будет внесена до 10 числа месяца, следующего за отчетным). 6,51% составляет просроченная задолженность. По просроченной задолженности создается резерв по сомнительной дебиторской задолженности на сумму 3 835,56 тыс. руб.

По сравнению с предыдущим годом наблюдается увеличение дебиторской задолженности, в части платежей населения по оплате жилищно-коммунальных услуги в сумме 14 467,4 тыс. руб.

Собираемость платежей от населения за жилищно-коммунальные услуги в 2014 г. составила 96,47 %.

Кредиторская задолженность на 31.12.2014г. составляет 43 890,7 тыс. руб.
Поставщики и подрядчики: 41 426,5 тыс. руб.

Прочие кредиторы: 2 464,2 тыс. руб.

Основная доля кредиторской задолженности - это задолженность за коммунальные услуги энергоснабжающим организациям ОАО «ЮВК» (холодное водоснабжение, водоотведение) и ОАО «ЮТТС» (теплоснабжение, горячее водоснабжение) которая составляет 32 809,9 тыс. руб.

По сравнению с началом года сумма кредиторской задолженности увеличилась на 8 105,7 тыс. руб.

Увеличение кредиторской задолженности с поставщиками и подрядчиками объясняется задолженностью населения по оплате за коммунальные услуги.

5. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.

Объем потребленной электрической и тепловой энергии в натуральном и денежном выражении составляет:

потребление электрической энергии		потребление тепловой энергии	
Количество, тыс. кВтч	Стоимость без НДС, тыс. руб.	Количество, тыс. Гкал	Стоимость без НДС, тыс. руб.
952,99	1856,9	75,491	84923,81

6. Перспективы развития акционерного общества.

В сфере производства Общество нацелено на повышение эффективности производства, в том числе:

- ✓ снижение издержек производства, за счет реализации плана мероприятий по ресурсосбережению, всех видов энергоносителей.
- ✓ повышение эффективности жилищного фонда с высокой степенью износа за счет проведения капитального ремонта многоквартирных домов, с привлечением частных финансовых инвестиций.
- ✓ повышение качества услуг и повышение удовлетворенности потребителей за счет применения новейших технических разработок и материалов.

В сфере персонала постоянным ориентиром является повышение эффективности работы сотрудников. Цели на 2014 год: усовершенствовать основные кадровые процессы, обеспечить поддержку корпоративных ценностей персоналом предприятия, повысить уровень удовлетворенности персонала, повысить квалификацию персонала, усовершенствовать систему оплаты труда и мотивации персонала.

7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного Общества.

Открытое акционерное общество «Жилищно – эксплуатационный участок № 3» создано с 07 октября 2011г. на основании распоряжения Департамента имущественных и земельных отношений от 11.05.2011г. № 417 в форме преобразования.

Собранием акционеров от 05.05.2014г. (*Протокол годового общего собрания акционеров ОАО «ЖЭУ №3» №8 от 05.05.2014г.*), было принято решение о выплате дивидендов по акциям в размере 320 000 из чистой прибыли общества по данным бухгалтерской отчетности за 2013 год.

Выплачены дивиденды:

Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска – Акционер Общества, дивиденды выплачены в размере 80 тыс. руб.

ОАО РКЦ ЖКХ дивиденды выплачены в размере 240 тыс. руб.

Совету директоров вознаграждение не выплачивались.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.

Участники рынка управления в жилищно-коммунальной сфере рискуют столкнуться с рядом проблем. К основным факторам риска в хозяйственной деятельности ОАО «ЖЭУ №3» относятся:

- неплатежеспособность населения – долги потребителей по оплате за содержание и техническое обслуживание, ремонт и коммунальные услуги;
- опережение плановой инфляции свидетельствует о снижении покупательской ценности денег и, с позиции предприятия, безусловно, повлияет на рост цен на закупаемые материалы и услуги поставщиков, которые будут стараться компенсировать влияние роста инфляции за счет потребителя их продукции.

9. Перечень заключенных в отчетном году крупных сделок.

Принятие решений по всем крупным сделкам, согласно Закона «Об акционерных обществах», рассматривается на общем собрании акционеров и утверждается протоколом общего собрания акционеров.

На 2014 г. Обществом крупные сделки не заключены.

10. Сведения о сделках, в совершении которых имелась заинтересованность, совершенных Обществом.

В 2014 году Обществом не были совершены сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками в совершении которых имеется заинтересованность.

11. Состав Совета директоров Общества.

Высшим органом управления ОАО «ЖЭУ №3» является общее собрание акционеров общества. Количество голосов, которыми обладает акционер (учредитель) на общем собрании, равно количеству размещенных у акционеров акций. Совет директоров Общества был избран 27.06.2013 года (Протокол годового общего собрания акционеров № 7), в следующем составе:

Сивков Сергей Петрович

- год рождения 24.06.1964г;
- гражданство - РФ;
- образование – высшее, Тюменский нефтегазовый университет;
- должность, занимаемая в обществе - должностей не занимает;
- должности, занимаемые в других организациях - Первый заместитель главы администрации города Нефтеюганска;
- доля участия в уставном капитале акционерного общества - доли не имеет;
- доля принадлежащих ему обыкновенных акций акционерного общества - доли не имеет.

Колодич Александр Васильевич

- год рождения 20.03.1964г;
- гражданство – РФ;
- образование – высшее;
- должность, занимаемая в обществе – должностей не занимает;
- доля участия в уставном капитале акционерного общества – доли не имеет;
- доля принадлежащих ему обыкновенных акций акционерного общества – член Совета директоров.

Дудич Александр Иванович

- год рождения 26.11.1974г;
- гражданство – РФ;
- образование – высшее;
- должность, занимаемая в обществе – должностей не занимает;
- доля участия в уставном капитале акционерного общества – доли не имеет;

- доля принадлежащих ему обыкновенных акций акционерного общества – член Совета директоров.

Пикулин Александр Александрович

- год рождения 11.11.1963г;
- гражданство – РФ;
- образование – высшее;
- должность, занимаемая в обществе – должностей не занимает;
- доля участия в уставном капитале акционерного общества – доли не имеет;
- доля принадлежащих ему обыкновенных акций акционерного общества – член Совета директоров.

Султангалеев Марат Мусагитович

- год рождения 16.01.1965г;
- гражданство – РФ;
- образование – высшее;
- должность, занимаемая в обществе – должностей не занимает;
- доля участия в уставном капитале акционерного общества – доли не имеет;
- доля принадлежащих ему обыкновенных акций акционерного общества – член Совета директоров.

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) Совету директоров Общества.

Выплаты вознаграждения членам Совета директоров Общества в 2014 году не осуществлялись.

13. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа.

Единоличным исполнительным органом ОАО «ЖЭУ №3» является Генеральный директор, избираемый советом директоров. Генеральным директором ОАО «ЖЭУ №3» Байкалова Елена Федоровна.

- год рождения: 27.11.1970г.

- гражданство: РФ;
- образование – средне профессиональное
- должность, занимаемая в обществе – генеральный директор;
- должности, занимаемые в других организациях – должностей не занимает;
- доля участия в уставном капитале акционерного общества – доли не имеет;
- доля принадлежащих ему обыкновенных акций акционерного общества – доли не имеет.

14. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность Генерального директора.

Критерии определения размера вознаграждения Генерального директора Общества определяются трудовым договором. Генеральному директору выплачивается должностной оклад в указанном в договоре размере.

Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества в течение отчетного года Генеральным директором Общества Байкаловой Еленой Федоровной не совершались, акциями Генеральный директор не владеет. Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

15. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

Распоряжением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 04.04.2002 г. № 421/р акционерным обществам рекомендовано следовать положениям Кодекса корпоративного управления, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации 13.02.2014г. и Советом директоров Банка России 21.03.2014г.

Большая часть рекомендаций «Кодекса корпоративного поведения» нашла отражение в Уставе и внутренних документах Общества, что подтверждается также практикой корпоративного поведения Общества.

Акционеры общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

Акционеры общества имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров. В Обществе осуществляется контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

16. Иная информация, предусмотренная Уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества.

Отсутствует.

Генеральный директор
ОАО «ЖЭУ № 3»



Е.Ф.Байкалова

Главный бухгалтер
ОАО «ЖЭУ №3»



Т.В.Тыртышная