**Пояснительная записка**

**к годовой бухгалтерской отчетности**

**ОАО «Управляющая организация**

**многоквартирными домами Дзержинского района»**

**За 2010 год.**

**Общие сведения об организации**

Открытое акционерное общество «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского раона» было создано на основании постановления мэра г.Ярославля от 15.10.2007 года № 3344.

Зарегистрировано в инспекции Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Ярославля 01.11.2007 года , ОГРН № 1077602005216.

Юридический адрес и местонахождение общества: 150044,г.Ярославль,ул.Урицкого,дом 38а.

ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» является коммерческой организацией, уставной капитал которой разделен на определенное число акций.

Исполнительный орган общества- директор Кисельников Владимир Анатольевич.

Орган , осуществляющий общее руководство деятельностью общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров- совет директоров в составе 7 человек.

Состав совета директоров:

Степанов Н. Д. – председатель Совета директоров;

 Курзаев П.А. – член Совета директоров;

Лавреньтьев А.А.- член Совета директоров;

Трубицын К.А.- член Совета директоров;

Цветков М.М. - член Совета директоров;

Канашкин В.Ю.- член Совета директоров

Кияров К.В.- член Совета директоров

Уставной капитал общества на момент учреждения составляет 313000 рублей. Уставной капитал состоит из номинальной стоимости 313 штук обыкновенных акций общества. Номинальная стоимость всех обыкновенных акций одинакова и составляет 1000 рублей за одну акцию.

Учредительным документом является Устав .Требования Устава обязательны для исполнения всеми органами общества и его акционерами.

Общество имеет в собственности обособленно имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе , свой расчетный счет, круглую печать, содержащую полное фирменное наименование общества и указание на местонахождение общества.

Основной вид деятельности: осуществление управленческих функций для поддержания в надлежащем состоянии жилого и нежилого фонда в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, регламентирующих отношения в сфере ЖКХ ;обеспечение контроля предоставления потребителям жилищно-коммунальных услуг и их своевременной оплаты.

В структуру общества входят семь линейных участков , которые осуществляют начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги , контролируют своевременность и качество предоставляемых услуг , оформляют документы для регистрации граждан в паспортно-визовой службе города.

**Информация об учетной политике**

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил, бухгалтерского учета и отчетности.

Первоначальной стоимостью основного средства и нематериального актива является сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление объектов . Стоимость всех основных средств погашается путем начисления амортизации линейным способом в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1 от 01.01.2002г. При приобретении объектов основных средств, бывших в употреблении , определять норму амортизации по этому имуществу с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет(месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками.

Активы , сроком службы более одного года и стоимостью до 20000 рублей относятся в бухгалтерском и налоговом учете на материально-производственные запасы. В целях сохранности этих объектов учет их обеспечивается материально-ответственными лицами на местах их эксплуатации.

В отчетном периоде общество осуществляло списание стоимости материально-производственных запасов по средней себестоимости единицы запасов.

Выручкой от реализации работ и услуг, произведенных в результате уставной деятельности, являются средства, начисленные за ЖКУ жилого и нежилого помещения, прочие доходы. Льготы, предоставляемые населению за ЖКУ согласно Постановлению правительства и местных органов власти, относятся к внереализационным доходам и поступают за счет средств бюджета.

При возникновении расхождений при определении доходов и расходов в налоговом и бухгалтерском учете применяется ПБУ -18/02.

**Основные показатели финансовой деятельности организации.**

На 1 января 2011 года в управлении ОАО «Управдом Дзержинского района» находится 623 дома общей площадью 2 665 624 м2.

Изменений в величине уставного капитала в 2010 году нет.

Основные средства на 01.01.10г. составляли 1255 тыс. руб., на 01.01.2011 г. – 1308 тыс.руб. Стоимость увеличена за счет приобретения 1-го копир-принтер-сканера, 1-ой кофемашины.

Дебиторская задолженность на 01.01.2011 года составила 295 475 тыс.рублей. Из них задолженность населения за ЖКУ – 245 470 тыс.руб., задолженность арендаторов за коммунальные услуги – 12 002 тыс.руб.

Кроме того, имеется задолженность за ИФНС Дзержинского района г.Ярославля по возмещению налога на добавленную стоимость в сумме 761,7 тыс. руб., в связи с тем, что согласно ст.149 ч.3 пп.29,30 освобождены от налогообложения : реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций;

реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги);

Кредиторская задолженность на 01.01.2011 года составляет 255 531 тыс. руб., в т.ч. перед поставщиками и подрядчиками – 223 323 тыс. руб. Увеличение кредиторской задолженности обусловлено неплатежами населения.

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 01.01.2011 года – 19491 тыс.руб.

Выручка в 2010 году составила - 1452 728 тыс.руб., себестоимость – 1 345 013 тыс.руб., управленческие расходы – 41 588 тыс.руб.

**Программа деятельности общества на 2010 год.**

Осуществление мероприятий, направленных на снижение задолженности за жилищно-коммунальные услуги;

Заключение договоров на управление многоквартирными домами;

Контроль выполнения текущего и капитального ремонтов;

Расширение перечня оказываемых платных услуг с целью получения прибыли.

Директор В.А.Кисельников