

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОТСЖ»**

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим
собранием учредителей
Протокол № 1
от «20» АПРЕЛЯ 2017 г.
Председатель Собрания

РУБЕЛЬ В. Н.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ОТСЖ»

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАБОТЫ ЗА 2016ГОД

Директор

Попельши Н.В.

Главный бухгалтер

Паюсова Т.Д.

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие сведения.....	3
II. Отчет о договорной работе.....	3
III. Отчет о кадровой политике.....	4
IV. Отчет об исполнении бюджета Общества за отчетный период.....	6
V. Основной жилищный фонд.....	7
VI. Информатизация.....	7
VII. Анализ доходов и расходов за 2016 год.....	8
Сведения о дебиторской задолженности.....	10
Сведения о кредиторской задолженности.....	10
VII. Выводы.....	10

I. Общие сведения.

Общество с ограниченной ответственностью «ОТСЖ» (далее - Общество) учреждено в соответствии с протоколом № 1 от 26.04.2016 г. «Об учреждении Общества с ограниченной ответственностью «ОТСЖ».

Основной целью деятельности Общества являются достижение максимальной экономической эффективности и прибыльности обеспечения потребностей юридических и физических лиц в услугах (работах) производимых Обществом. Для достижения цели Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- Управление эксплуатацией жилого фонда;

Основными видами услуг Общества являются:

- Оказание услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирных домов.

Уставный капитал Общества составляет 14000 тыс. рублей. По состоянию на 2016 г. участниками Общества являются:

Наименование участника	Размер вклада	% уставного капитала
Рубель Валентина Николаевна	1960	14
Иткина Ирина Израиловна	1960	14
Балалаев Иван Васильевич	1960	14
Паюсова Татьяна Дмитриевна	1960	14
Рассказова Людмила Николаевна	1960	14
Федин Юрий Иванович	1960	14
Попельш Надежда Владимировна	2240	16
Итого	14000	100

II. Отчет о договорной работе.

Договорные отношения Общества предусматривают заключение договоров с

- Общество с ограниченной ответственностью «ТЭК-Энерго» (электроэнергия)
- МУП г.Дятьково ВКХ (холодное водоснабжение и канализация)
- Общество с ограниченной ответственностью «Сервис-Град» (вывоз и утилизация ТБО)
- ГУП Брянской области «Брянсккоммунэнерго» (горячее водоснабжение и отопление)
- Общество с ограниченной ответственностью «Региональный Информационно-Расчетный Центр» (услуги по расчету)

- АО «Газпром газораспределение Брянск» (техническое обслуживание и ремонт газового оборудования)
 - Общество с ограниченной ответственностью «Астра» (кодový замок)
 - ПАО «Сбербанк г. Брянск» (ведение счетов организации)
- Договора заключены с 01.08.2016 года далее ожидается пролонгация.

III. Отчет о кадровой политике.

Трудовые отношения в Обществе регулируются законодательством Российской Федерации, Коллективным договором, Правилами внутреннего трудового распорядка и другими внутренними документами Общества.

Основными задачами кадровой политики Общества являются:

- планирование потребности в персонале, формирование и своевременная корректировка структуры и штата, создание резерва кадров;
- создание и поддержка системы кадровой информации;
- обеспечение эффективной системы мотивации и стимулирования труда работников;
- обеспечение программы развития персонала, профориентация и адаптация работников, планирование индивидуального продвижения, формирование эффективной команды единомышленников, профессиональная подготовка, повышение квалификации кадров;
- анализ соответствия кадровой политики Общества и оценки кадрового потенциала.

В интересах нормативного обеспечения кадровой работы в Обществе действуют основные нормативные документы по кадровой работе:

- Трудовой договор с работником;
- Должностные инструкции работников;
- Положения о премировании работников
- Положение об оплате труда работников

Штатная численность Общества по состоянию на 2016 год составила 18 человек, из них:

Рабочие: Дворник-4 человека;
 Слесарь – сантехник – 5 человек;
 Штукатур- маляр- 1 человек;
 Электромонтер- 1 человек;
 Электросварщик -1 человек;
 Специалист по проверке вентканалов и газоходов – 1 человек.
 ИТР: Директор – 1 человек;
 Главный бухгалтер – 1 человек;
 Бухгалтер- 1 человек;
 Главный инженер – 1 человек;

Оператор ПК – 1 человек

Фонд заработной платы сложился в размере 1456273 рублей. Соотношение производительности труда и заработной платы выполняется.

В 2016 г. была проведена работа по заключению Коллективного договора ООО «ОТСЖ» на 2016-2019 гг.

Следует подчеркнуть, что Общество ведёт в отношении своих работников чётко выраженную социально направленную политику.

В таблице представлен отчёт об исполнении Обществом коллективного договора в 2016 году.

Отчёт об исполнении Обществом коллективного договора в 2016 году (тыс. руб.)

Статья	Наименование	План	Факт
	Медосмотры работников		23417,37
	Доплаты за тяжёлые и вредные условия труда		8768,81
	Дополнительные дни отпуска:		0,00
	Обучение, переподготовка и пов.квалиф.		9400,00
	Компенсация за проезд		2828,00
	Охрана труда:		
	Спецодежда и аптечка		40046
	Проведение СОУТ	1 кв. 2017	
	Обучение по охране труда	1 кв. 2017	
	ИТОГО		84460,18

По квалификации в целом все работники, включая административно-управленческий аппарат и рабочих, соответствуют предъявляемым требованиям.

1. Качественный состав работников Общества.

В Обществе работает 53 процентов мужчин и 47 процент женщин.

Возрастной состав работников Общества на 2016 год.

Категории работников	Всего	По возрасту				
		до 30 лет	30-40 лет	40-50 лет	более 50 лет	
					Всего, в т.ч.:	пенсионного возраста
ИТР	4			3	1	
Рабочие	13		1	6	6	6
ИТОГО:	17	0	1	9	7	6

Профессиональный состав работников Общества позволяет решать стоящие перед трудовыми коллективами производственные задачи.

В Профессиональный состав работников Общества:

- с высшим образованием - 2 человека;
- со средним профессиональным образованием – 15 человек.

Профессиональный состав работников

Структура работников	Всего	Высшее	Неоконченное высшее	Ср. спец.	Начальное проф.	Среднее
ИТР	4	1	2	1		
Рабочие	13	1		1		
Численность всего:						

IV. Отчет о выполнении договоров управления за 2016 год.

В целом за 2016 г. Общество справилось с выполнением договора управления МКД. Технический регламент содержания общего имущества жилых домов выполнен в полном объеме. Все вопросы урегулированные в договоре управления решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

В летний период были проведены работы по благоустройству территорий многоквартирных домов сварили и установили ограждения клумб. Проведена ревизия запорной арматуры с частичной заменой и промывкой грязевиков. Был проведен ремонт ливневых канализаций там, где это требовалось. Проведена работа по ремонту крыш и козырьков над подъездами частично где было запланировано. В целях подготовки к отопительному сезону проведена опрессовка и промывка системы отопления, обследованы выходы на крыши и чердачные помещения и отремонтированы где это требовалось, обследованы входы в подвальные помещения и также отремонтированы так же частично. В этом году в целях выполнения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя России от 27.09.2003 N 170) а также Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 п.12 (в) была проведена проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах непосредственно в квартирах силами управляющей организации не позднее, чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона и в середине отопительного сезона. Данные сведены в таблицу:

Адрес МКД	Обследовано %	Из них нет тяги		
		Кухня %	Санузел %	Дымоходы %
ул. Гусева д. 3	67,1	17,0	38,3	8,5
ул. Ленина д. 107	78,0	6,5	10,9	-
ул. Циолковского д. 17	74,3	100	20,7	-

12 мик-он д. 6	76,9	21,7	28,3	-
12 мик-он д. 7	66,7	27,5	42,5	-
13 мик-он д. 2	47,6	6,8	13,6	-
13 мик-он д. 3	54,2	18,8	18,8	-
13 мик-он д. 5	77,65	8,8	29,7	-
13 мик-он д. 6	84,5	6,7	21,0	-
13 мик-он д. 7	77,8	18,6	28,6	-
13 мик-он д. 8	87,8	10,2	40,5	-
13 мик-он д. 10	47,0	5,5	7,7	-
13 мик-он д. 16	37,0	6,5	22,6	-
13 мик-он д. 19	37,0	4,7	18,6	-

По заявкам жильцов были устранены засоры вентканалов в 12 микрорайоне 7 доме кв. 60 и в 13 микрорайоне дом 7 кв. 9 своими силами (гирькой).

Для того чтобы устранить выявленные нарушения требуется лицензия ВДПО а также минимальное оборудование для прочистки вентканалов и газоходов такие как: промышленный эндоскоп (видеокамера), прочистная машина или гибкие валы на 10 метров и 20 метров и мощная дрель, специальные щетки, промышленный пылесос, багор.

В зимний период в основном работали над тем чтобы не забивалась ливневая канализация, убрали дворовую территорию и крыши от снега и наледи, убрали воздух из системы отопления, меняли стояки холодного и горячего водоснабжения.

Также массово меняли счетчики электроэнергии с целью уменьшения выпадающих расходов в домах и работали по заявкам собственников и жителей нашего жилищного фонда.

Начиная с ноября 2016 года были постепенно введены в коммерческий учет общедомовые счетчики на холодном водоснабжении. В связи с этим в целях уменьшения выпадающих расходов проводилась и проводится работа по установлению количества проживающих в помещениях где не установлены индивидуальные приборы учета.

V. Основной жилищный фонд.

В настоящее время Общество испытывает трудности в поддержании в надлежащем состоянии имеющегося жилищного фонда. Состав основного жилищного фонда Общества характеризуется как средней степени изношенный. Возрастной состав основного жилищного фонда представлен в таблице.

Возрастной состав основного жилищного фонда.

Наименование	Всего, шт.	В том числе по срокам службы							
		1-5 лет	% износа	5- 10 лет	% износа	10- 20 лет	% износа	20-ти и более	% износа
МКД	14							14	До 30

Как видно из вышеприведенной таблицы основная доля жилищного фонда относится к возрастному составу, превышающему 20 лет.

VI. Информатизация

В 2016 году Общество осуществило часть необходимых работ в области информационных технологий. Наиболее важные из них:

- запуск новой бухгалтерской программы на базе 1С,
- создали сайт,
- выкладываем информацию на федеральных сайтах ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ

Система 1С Предприятие 8 это универсальная система автоматизации деятельности предприятия, предназначенная для решения задач управления производственной и торговой деятельностью, бухгалтерского, торгового, складского и других видов учета, расчета заработной платы и управления персоналом, а также других задач.

Создать свой сайт ООО «ОТСЖ» решила согласно Постановлению Правительства от 23 сентября 2010 г. N 731 п.5(а)

5. Управляющими организациями информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

- сайт управляющей организации;
- сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;
- сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

На конец года сайт находится в разработке. Информация на федеральных сайтах размещена на 80%.

VII. Анализ доходов и расходов за 2016 год.

В таблице представлен отчет доходов и расходов Общества за 2016 г.

№ пп	Наименование показателя	Факт в руб.
1	ДОХОДЫ:	2941015
1.1	Учредители	14000
1.2	За опресовку и размещение оборудования	34819
1.3	Выручка от основного вида деятельности	2849140

7	Пени	93
	Платные услуги	42963
7.1	РАСХОДЫ:	3099603
7.2	Затраты на оплату труда по штатному расписанию	1466273
7.3	Уборка мест общего пользования	339975
7.4	По трудовым соглашениям	25900
7.5	Больничные	6764
9	Отчисления на налоги	370094
9.3.1	Услуги РИРЦ	146370
10	Регион Газ Сервис	32060
11	ТЭК –Энерго сверхнормативный расход	3841
13	Санэпидемстанция	12961
15	Ростелеком	1344
15.4	МУП ВКХ г.Дятьково	523
15.5	Прочие	20350
15.6	Транспортные расходы	1825
15.7	Санитарная обрезка деревьев	5000
16	Акты разграничения БрянскЭлектро	19514
16.1	Энерголюкс пусконаладочные работы	15000
16.2	Сервис-Град	21760
16.5	Очистка снега	2400
16.7	Закуплены материалы (без счетчиков)	460766
16.8	Услуги банка	36864
16.1	УСН налог	25000
16.1	Хозяйственные расходы	85019
21	Итого разница между ДОХОДЫ - РАСХОДЫ	-158588

Суммарная выручка от реализации услуг составила 2941015 руб.

Суммарные расходы за 2016 год составили 3099603 руб.

Чистый убыток за 2016 год составил 158588 руб.

Рентабельность фактическая за 2016 год составляет -5%

Но с учетом того что при реорганизации ТСЖ «ОТСЖ» по акту передачи денежных средств и материальных ценностей передало ООО «ОТСЖ»:

- В денежном выражении сумму 650 000 рублей;
- В материальном выражении сумму 598553 рубля

Остаток денежно-материальных ценностей на конец 2016 года составил 855 тыс. рублей, из них:

Запасы 399 тыс. рублей;
Денежные средства 329 тыс. рублей;
Оборотные активы 127 тыс. рублей.

Сведения о дебиторской задолженности Общества

Дебиторская задолженность за 2016 год составила 487,7 тыс. руб.

Сведения о дебиторской задолженности приведены в приложении № 1 .

Сведения о кредиторской задолженности Общества.

Кредиторская задолженность за 2016 год отсутствует.

IV. Выводы.

При имеющихся ценах реализации услуг Обществу будет крайне сложно полноценно функционировать в 2017 году с нормой рентабельности, позволяющей дальнейшее развитие Общества, не испытывая потребности во внешнем финансировании.

Для выхода Общества на безубыточную деятельность и стабилизации финансового состояния необходимо повысить тариф на содержание жилья.

СВЕДЕНИЯ

о дебиторской задолженности ресурсоснабжающих организаций и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, перед поставщиками и подрядчиками за топливно-энергетические ресурсы

ООО "ОТСЖ"

(наименование организации)

по состоянию на 1 января 2017 года

(тыс. рублей)

№ пп	Наименование предприятия	Наименование поставщика	Наименование топливно-энергетического ресурса (ТЭР)	Задолженность за ТЭР		
				всего	в том числе	
					текущая	просро- ченная
1	2	3	4	5	6	7
		ООО "ТЭК- энерго"	электроэнергия	467,7	421,5	46,2
		ГУП "Брянском- мунэнерго"	теплоэнергия	3666,5	3349,1	317,4
		ГУП "Брянском- мунэнерго"	гор. водоснабжение	482,5	417,5	65,0
		Дятьковское МУП ВКХ	хол. водоснабжение	139,0	119,1	19,9
		Дятьковское МУП ВКХ	водоотведение	257,4	218,2	39,2
			ИТОГО:	5013,1	4525,4	487,7

Руководитель организации

(подпись)

Н.В. Попельш

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

(подпись)

Т.Д. Пагосова

(инициалы, фамилия)

Проверено и
протипировано
11 (одинадцать)
листов

Председатель собрания:
Рубель В.Н.
Вуль-

Секретарь собрания:
Попельш Н.В.
ПЗ