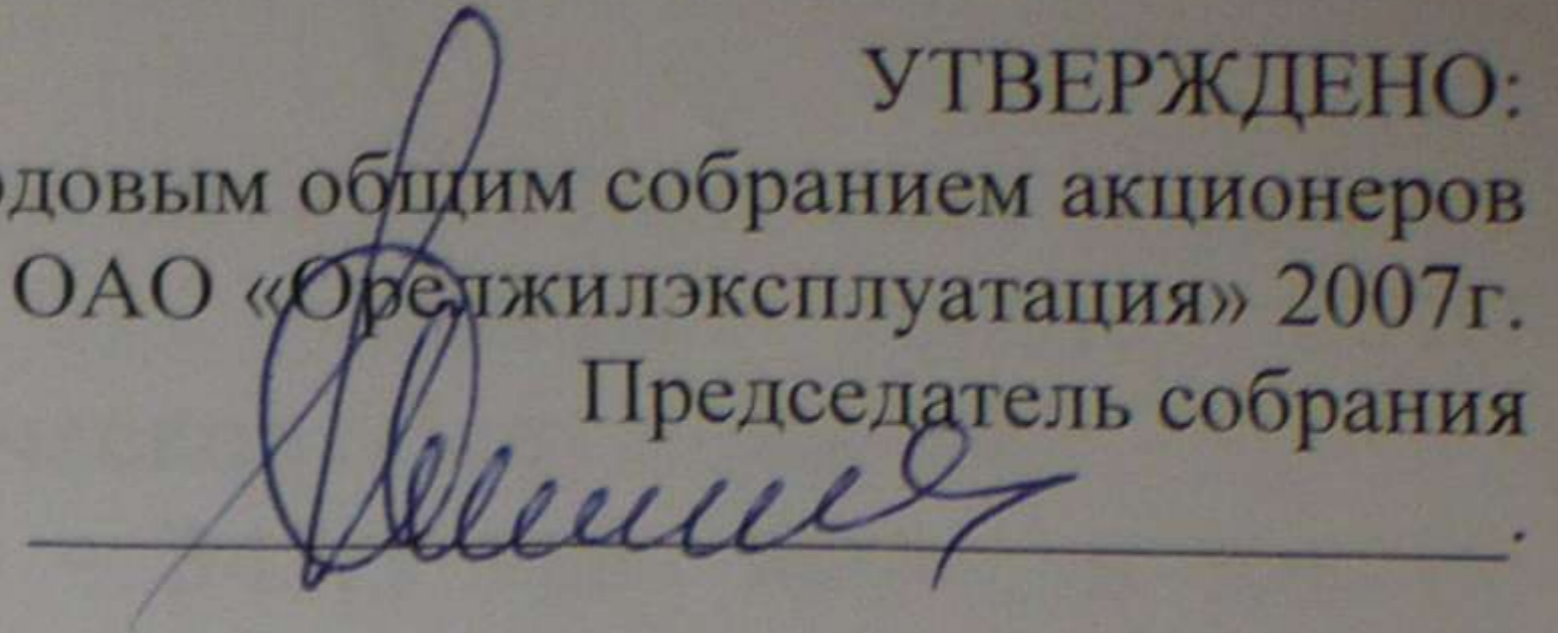


УТВЕРЖДЕНО:
Годовым общим собранием акционеров
ОАО «Орелжилэксплуатация» 2007г.
Председатель собрания



Годовой отчет. ОАО «Орелжилэксплуатация» за 2006 год.

ОАО «Орелжилэксплуатация» является коммерческой организацией, уставной капитал которой разделен на определенное число акций, которые удостоверяют обязательные права акционеров по отношению к Обществу.

В состав акционеров Общества входят 6 (шесть) юридических лиц, которые в совокупности обладают 1000 (одной тысячей) акций, что составляет 100% от их общего количества. Акционерами Общества являются:

- Открытое акционерное общество «Орловский областной центр рыночных отношений «Развитие», зарегистрировано администрацией Советского района г.Орла № 1473 от 22.12.1995г., свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ 57 №000236575, от 11.10.2002г., основной гос. Рег. №1025700824819, юр. адрес: 302028, г.Орел, ул. Салтыкова-Щедрина, 21, владеющее 167 акциями Общества.

- Открытое акционерное общество «Орелстрой», зарегистрировано администрацией Заводского района г.Орла № 1037 от 28.12.1992г., свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ 57 №000430683, от 02.09.2002г., основной гос. Рег. №1025700764363, юр. адрес: 302030, г.Орел, Площадь Мира 7, владеющее 167 акциями Общества.

- Закрытое акционерное общество «Жилстрой», зарегистрировано администрацией Заводского района г.Орла № 1115 от 24.11.1993г., свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ 57 №000518230, от 17.09.2002г., основной гос. Рег. №1025700777519, юр. адрес: 302001, г.Орел, ул. Гагарина 4, владеющее 167 акциями Общества.

- Закрытое акционерное общество «Инвестиционная жилищная компания», зарегистрировано регистрационной палатой администрации г.Орла № 1268 от 23.03.1998г., Свидетельство о гос. регистрации № 1268, серия 3 от 23.03.98 Юр. адрес: 302001, г.Орел, ул. Гагарина 4, владеющее 167 акциями Общества.

- Закрытое акционерное общество «Орелстройинвест», зарегистрировано администрацией Железнодорожного района г.Орла № 652 от 26.07.1993г., свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ 57 №000431796, от 24.10.2002г., основной гос. Рег. №1025700765936, юр. адрес: 302030, г.Орел, Площадь Мира 7, владеющее 166 акциями Общества.

- Общество с ограниченной ответственностью «Регионстрой», зарегистрировано регистрационной палатой администрации г.Орла № 1840 серия С от 19.11.1999г., Свидетельство о гос. регистрации № 0002941, серия С от 23.08.2001 Юр. адрес: 302028, г.Орел, ул. Максима Горького 45, владеющее 166 акциями Общества.

Основным видом деятельности Общества является эксплуатация и ремонт жилого фонда. По состоянию на 31 декабря 2006г. ОАО «Орелжилэксплуатация» осуществляло техническое обслуживание:

- жилого фонда общей полезной площадью – **343,3 тыс. кв.м., в т.ч.** по Советскому району г.Орла – 151,7 тыс. кв.м., Заводскому району – 103,7 тыс. кв.м., Железнодорожному району – 4,2 тыс. кв.м., Северному району – 75,0 тыс. кв.м.

- административных зданий - **8,7 тыс. кв. м.**

За прошедший 2006 год Общество приняло на обслуживание **114 000** метров жилья.

Являясь сегодня одной из немногих альтернатив МУП ЖРЭП, ОАО «Орелжилэксплуатация» вынуждено выживать в сложных экономических условиях.

Руководствуясь тарифами, разработанными и утвержденными администрацией города, Общество фактически недополучает средств в размере порядка 20% от начислений по всем обслуживаемым жилым объектам, в виду того, что утвержденные тарифы составляют лишь **80 %** от полной себестоимости обслуживания и в отличии от муниципальных служб, получающих дотации из бюджета, ОАО «Орелжилэксплуатация» вынуждена рассчитывать исключительно на собственные средства. Кроме того в течении года в наших сдаваемых домах не заселено в среднем до 100 квартир, что повлекло за собой убытки в размере до 34 000 рублей в месяц. В подавляющем большинстве квартир прописаны по одному человеку. При заселении жильцов до 40-45% собственники квартир требуют включение лифтов, в связи с чем Общество несет дополнительные убытки до 12 000 рублей в месяц.

И в этих непростых экономических условиях Общество обеспечивает техническое обслуживание и содержание жилья на недоступном для иных эксплуатирующих организаций уровне, что подтверждается мнением жильцов, проживающих в наших домах, отсутствие от них жалоб. Не смотря на отсутствие дотаций со стороны органов государственной власти и наличие юридически обоснованной возможности – Общество не стало инициировать процесс повышения тарифов на тех. обслуживание в домах, находящихся в эксплуатации ОАО «Орелжилэксплуатация», а напротив, из собираемых средств – сумело изыскать возможность производить систематические отчисления в целевой фонд на проведение ремонтных работ мест общего пользования в жилых домах (По состоянию на 1.01.2007г. на счете находится 145 тыс.руб.) В 2006г. ОАО «Орелжилэксплуатация» приступило к ремонту мест общего пользования, отремонтировано 13 подъездов в жилых домах (№ 2;4 по ул. Салтыкова Щедрина, № 28 по ул. Московская, № 7 по ул. Садовского, № 18 по ул. Машкаринина и т.д.) Общая площадь отремонтированных подъездов составила 12,5 тыс. кв.м. Сметная стоимость выполненных работ составила 710 тыс. руб. В четвертом квартале

2006г. Обществом был приобретен универсальный снегоуборочный трактор-погрузчик МТЗ-82 за 695 000 руб., за счет собственных средств.

Большая работа была проделана для подготовки жилого фонда к работе в осенне-зимний период. Проведена Опрессовка и промывка систем отопления и водопровода. Выполнена ревизия запорной арматуры, в ходе которой часть запорной арматуры заменена. Выполнен ремонт изоляции трубопровода, заделаны продухи в жилых домах. За каждым слесарем закреплены жилые дома которые он обслуживает. За мастерами закреплены объекты жилых домов. Ведется постоянный контроль мастерами за работой слесарей, выполнения ими заявок. Каждый слесарь имеет сотовый телефон и выполняет заявки поступающие от жильцов по их желанию, т.е. в удобной им время. Ежемесячно комиссией проверяются техподполья домов на предмет чистоты. У каждого слесаря имеется мастерская и набор инструментов для ремонта. Слесаря обеспечены спецодеждой, как зимней, так и летней. Круглосуточно работает дежурная служба (деспетчер, дежурный слесарь, электрик), обеспеченная машиной. Отопительный сезон проходил без остановки теплоносителя. Зимние морозы провели без аварий. Со стороны собственников жилья нет претензий к обслуживающему персоналу. Заявки выполняются очень быстро и качественно, повторных заявок не поступает.

С 2006 года ОАО «Орелжилэксплуатация» расширило производственную деятельность, приступив к выполнению работ по проверки дымоходов и вентиляционных каналов, сдаваемых в эксплуатацию домов и пломбировки индивидуальных приборов учета расхода воды. Данные работы выполняются собственными силами ОАО «Орелжилэксплуатация», для чего были приняты в штат соответствующие специалисты.

Не смотря на высокие требования к обслуживающему персоналу, к нам приходят из городских ЖЭУ на работу. Заработная плата у нашего обслуживающего персонала выше чем в других ЖЭУ.

В 2006 году Открытым акционерным обществом «Орелжилэксплуатация» было создано два структурных подразделения». В Июле 2006г., было зарегистрировано ООО «Орелтеплоцентр», которое приняло на себя функции эксплуатации локальных котельных, в обслуживаемом жилым фонде. Данное подразделение отвечает за отопление и горячее водоснабжение домов с локальными котельными, эксплуатируемыми ООО «Орелтеплоцентр» и сбор соответствующих платежей с населения.

В декабре 2006г., было создано Общество с ограниченной ответственностью «Орелжилцентр». ООО «Орелжилцентр» принял на себя функции по обслуживанию всего жилого фонда, расположенного в Заводском районе г.Орла. Рабочие и служащие, задействованные при обслуживании домов ООО «Орелжилцентр», приняты в штат новой организации, в своей хозяйственно-производственной деятельности ООО «Орелжилцентр», как и другие подразделения, пользуется материально-

технической базой ОАО «Орелжилэксплуатация». Данная реструктуризация направлена на оптимизацию хозяйственной деятельности по обслуживанию жилья и соблюдению рамок налогового законодательства по применению упрощенной системы налогообложения для ООО «Эксплуатация жилья» (в частности соблюдению требований по численности персонала и лимиту полученной выручки от реализации товаров/работ/услуг).

Для круглосуточного диспетчерского контроля за объектами повышенной опасности, работающих в автоматическом режиме без присутствия оперативного персонала, в цокольном этаже здания ОАО «Орелжилэксплуатация» был смонтирован комплекс ТМ-88 – система диспетчерского контроля и управления за инженерным оборудованием жилых и не жилых помещений. Данный комплекс позволил ОАО «Орелжилэксплуатация» перевести на себя функции диспетчерского контроля локальных котельных, лифтов, электрощитовых, тепловых узлов и иных технических помещений и оборудования в домах обслуживаемых Нашей организацией.

В 2006 году обслуживание жилья осуществлялось, как непосредственно ОАО «Орелжилэксплуатация», так и созданными в 2004 и 2006 годах ООО «Эксплуатация жилья» и ООО «Орелжилцентр», для наиболее полного отражения финансовых результатов деятельности Общества ниже приведены сводные данные деятельности этих трех организаций:

- Выручка от оказания коммунальных услуг на 01.01.2007г. составляет – 20 324 000 рублей, в том числе:

Коммунальные услуги	-	5 808 000 руб.
Оплата жилья	-	11 453 000 руб.
Техобслуживание и коммунальные услуги		
Нежилых помещений	-	1 238 000 руб.
Арендная плата	-	305 тыс. руб.
Доходы будущих периодов	-	673,0 тыс. руб.
Прочие	-	847,0 тыс. руб.

- Расходы за 2006 год составили - 18 700 000 руб.

В том числе:

- материальные затраты	-	794 тыс. руб.
- оплата подрядным организациям	-	6 440 000 рублей.
- затраты на оплату труда	-	9 102 000 руб.
- отчисления от Фонда оплаты труда	-	1 421 000 руб.
- прочие	-	534 тыс. руб.
- амортизация имущества	-	180 тыс. руб.
- арендная плата	-	229 тыс. руб.

Чистая прибыль отчетного периода составляет - 1 286 000 рублей.

Дебиторская задолженность составляет - 1 619 000 руб.

Кредиторская задолженность составляет - 1 345 000 руб.

По состоянию на 01.01. 2007г. остаток денежных средств на расчетных счетах составил - 304 тыс. руб. На депозитных счетах находятся краткосрочные вложения – 800 тыс.руб.

За 2006 год среднемесячная численность составила - 117 чел., средняя заработная плата составляет – 6996 рублей. Планируется, что к концу 2007 года средняя заработная плата по предприятию составит 8500 рублей.

Себестоимость техобслуживания 1 кв.м. в среднем составила 4р.52коп., тогда как по муниципальному фонду эта цифра составляет 5р. 24коп.

Важными факторами по снижению себестоимости техобслуживания 1 кв.м. жилого фонда общество считает своевременное заселение квартир, а так же грамотная и качественная эксплуатация инженерно-технического оборудования, в следствии чего срок эксплуатации оборудования может быть увеличен.

Ожидается, что рост передаваемого на обслуживание Обществу жилого фонда продолжится и в 2006 году. По предварительным прогнозам, в течении 2007 года планируется принять 148 тысяч квадратных метров жилья, что повлечет за собой прирост обслуживаемой площади более чем на 40%. В связи с готовящейся приемкой и значительным увеличением объемов обслуживаемого жилья ОАО «Орелжилэксплуатация» планирует создание в Советском районе обособленного подразделения по эксплуатации и содержанию жилого фонда, находящегося в Советском районе, а так же обособленного подразделения, осуществляющего функции по содержанию и техническому обслуживанию лифтов.

В целях дальнейшего расширения материально – технической базы и минимизации затрат на оплату услуг сторонним организациям планируется приобретение:

- самосвала на базе автомобиля ГАЗ; контейнеровоз
- вспахивателя-культиватора.

Ввиду расширения парка автотранспорта ОАО «Орелжилэксплуатация», для его хранения в надлежащих условиях перед Обществом стало необходимо строительство гаража.

Грядущей весной мы планируем начать заниматься благоустройством дворовых территорий, разбивкой клумб, посадкой деревьев, кустарников.

В 2006 году Общество понесло значительные убытки (368 000 тыс.р.), связанные с принятием на себя функций водоснабжения жилых домов на основе договоров с МУП ВКХ «Орелводоканал», навязанных нам Орелводоканалом и городскими властями. Так же с 2006г. ОАО «Орелжилэксплуатация» осуществляет водоснабжение жилого микрорайона Наугорский и эксплуатацию водозаборного узла. Ввиду, отсутствия оплаты со стороны собственника Водозаборного узла Наугорский, осуществление его технического обслуживания и эксплуатации, повлекло для Общества убытки в сумме 465 000 рублей в 2006 году.

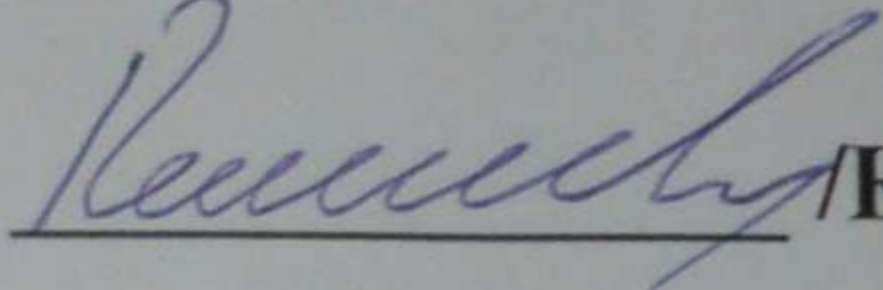
В течении отчетного периода Обществом не было совершено сделок подпадающих под определение крупных, согласно действующему в РФ

законодательству. Единственным аффилированным лицом, признанным таковым, в соответствии с законодательством РФ об акционерных обществах, является директор ОАО «Орелжилэксплуатация» Коновалов В.П.

Единоличным исполнительным органом Общества является директор, функции которого с 29 ноября 2002 года исполняет Коновалов В.П.

Общество соблюдает отдельные элементы Кодекса корпоративного поведения, предоставляя каждому акционеру полноценный объем прав на участие в управлении Обществом, получении достоверной информации о деятельности Общества и т.д.

Директор
ОАО «Орелжилэксплуатация»

 /Коновалов В.П./