

Утвержден Решением единственного
акционера ОАО «Облкоммунсервис»
№ ____ от _____ 2011г.

Предварительно утвержден Советом
директоров ОАО «Облкоммунсервис»
протокол б/н от 23 июня 2011 года..

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Облкоммунсервис»

за 2010 год



Генеральный директор
ОАО «Облкоммунсервис»

Главный бухгалтер

О.А. Вставская

А.В. Веремьева

г. Омск, 2011 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения об акционерном обществе
2. Положение Общества в отрасли
3. Приоритетные направления деятельности Общества
4. Отчет совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности
5. Перспективы развития Общества
6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества
8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок
9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имеется заинтересованность
10. Информация об органах управления Общества
 - 10.1. Состав Совета директоров Общества в отчетном периоде
 - 10.2. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (Генерального директора) Общества
 - 10.3. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) Генерального директора и Совета директоров Общества
 - 10.4. Сведения о Ревизионной комиссии Общества, размер вознаграждения
11. Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения
12. Иная информация, предусмотренная Уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного Общества

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ

1.1. Firmenname des Gesellschafts in russischer Sprache:

- полное: открытое акционерное общество "Облкоммунсервис";
- сокращенное: ОАО "Облкоммунсервис".

1.2. Место нахождения Общества: Российская Федерация, 644036, г. Омск, ул. Мельничная, 149.

Почтовый адрес Общества: Российская Федерация, 644036, г. Омск, ул. Мельничная, 149.

Контактный телефон (3812) 55-93-79, факс (3812) 55-93-78.

1.3. ОАО "Облкоммунсервис" (далее - Общество) создано в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", Законом Омской области от 6 июля 2005 года № 652-03 "Об управлении собственностью Омской области", прогнозным планом (программой) приватизации собственности Омской области на 2006 год, утвержденным распоряжением Правительства Омской области от 5 октября 2005 года № 229-рп, и распоряжением Министерства имущественных отношений Омской области от 28.12.2006 года № 1459-р.

Общество является правопреемником Государственного унитарного предприятия жилищно-коммунального хозяйства Омской области "Облкоммунсервис" зарегистрированного в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому административному округу г. Омска 24 июля 2003 года (основной государственный регистрационный номер 1025501386294).

1.4. ОАО "Облкоммунсервис" зарегистрировано ИФНС РФ по Кировскому административному округу г. Омска.

Дата государственной регистрации: 13 марта 2007г.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Серия 55 № 002890019.

1.5. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1075507009841. Дата внесения записи в ЕГРЮЛ: 13 марта 2007г.

1.6. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5507088354.

1.7. Сведения об уставном капитале Общества

Уставный капитал Общества составляет 14064000 (Четырнадцать миллионов пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей и разделен на 140640 (Сто сорок тысяч шестьсот сорок) размещенных обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 1-02-12455-Ф, дата государственной регистрации выпуска акций: 07.05.2007г.

1.8. Количество акционеров Общества на 31.12.2010г.

Общее количество лиц, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента: 1,

из них:

- количество физических лиц, зарегистрированных в реестре акционеров: 0;

- количество юридических лиц, зарегистрированных в реестре акционеров: 1.

Номинальных держателей акций нет.

Размер доли уставного капитала Общества, находящейся в государственной собственности (Омская область в лице Министерства имущественных отношений Омской области): 100 %.

Специальное право на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом ("золотая акция") не предусмотрено.

1.9. Информация о реестродержателе Общества

В соответствии с законодательством Российской Федерации ведение реестра владельце именных ценных бумаг ОАО «Облкоммунсервис» осуществляется эмитентом ценных бумаг самостоятельно.

1.10. Информация об аудиторе Общества

Полное наименование аудитора	Общество с ограниченной ответственностью «Профитек»
Сокращенное наименование аудитора	ООО «Профитек»
Юридический адрес аудитора	644010, г. Омск, ул. Учебная, д. 83
Фактический адрес аудитора	644046, г.Омск, проспект К.Маркса, д.34а , офис 204
Почтовый адрес аудитора	644046, г.Омск, проспект К.Маркса, д.34а , офис 204
Телефон	(3812) 53-24-03
Факс	(3812) 53-24-03
Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Серия 55 № 001438447, дата внесения записи 15.10.2002г.
Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление аудиторской деятельности	№ Е 001960, дата выдачи 30.09.2002г., срок действия, до 30.09.2012г.

1.11.Сведения о филиалах и представительствах Общества
Филиалов и представительств Общество не имеет

1.12.Дочерние и зависимые общества
Дочерних и зависимых обществ ОАО «Облкоммунсервис» не имеет.

1.13.Страница в сети Интернет, на которой публикуется (раскрывается) информация об Обществе: <http://www.omkod.smsa.ru>

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Омск является одним из центральных городов Сибирского Федерального округа. Это развитый промышленный центр, в котором развиваются также и культурные сферы. В течение последних нескольких лет росло и социальное благополучие жителей города, а

также наблюдался всплеск деловой активности. Ежегодно возрастает и торговый оборот Омска. Развитие города способствует увеличению количества объектов коммерческой недвижимости, возрастанию потребностей в качественных площадках и необходимости реконструкции имеющихся.

Вместе с тем Омск является центром Омской области, концентрируя в себе около 70% объемов областного производства и потребления. Ключевые отрасли хозяйства Омска – оборонная, нефтеперерабатывающая и пищевая промышленность.

Как и во всех промышленных городах, которые сравнительно недавно перешли к этапу развития коммерческой недвижимости, складские помещения в Омске расположены в основном на территориях производственных предприятий, или реконструированы. Из наиболее современных складских комплексов можно выделить расположенный по ул. Северной в Центральном районе, а также офисно-складской комплекс по ул. Лермонтова. Качественного предложения современных, оборудованных складских терминалов в Омске не представлено.

Общество, имея в собственности складские помещения, нежилые помещения производственно-бытового корпуса и столовой, а также столярный цех и причал, на рынке аренды коммерческой недвижимости в г. Омске занимает незначительную долю.

3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основным направлением деятельности Общества в 2010 году было оказание услуг по сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Общества. Доходы от данного вида деятельности составили 99% от всей выручки.

Деятельность Общества в 2010 году соответствовала тенденциям, сложившимся на рынке аренды помещений коммерческой недвижимости. В связи со сложившейся обстановкой на рынке, значительно снизилась платежеспособность арендаторов, упал спрос на данный вид предложения, снизились арендные ставки. Достаточно сильно увеличилось количество предлагаемых в аренду нежилых помещений с наиболее гибкими условиями оплаты, в связи с чем обращения в Общество о возможности заключения договоров аренды сократились.

В отчетном 2010 году Обществом не осуществлялось изменений основных направлений финансово-хозяйственной деятельности. Так же, как и на протяжении всего времени существования, основными направлениями деятельности Общества остаются:

- управление собственной недвижимостью, аренда и содержание производственных помещений;
- оказание различного рода услуг, в т.ч. складских, погрузо-разгрузочных;
- ведение в соответствии с законодательством делопроизводства Общества, как открытого акционерного общества, обеспечение документооборота и ведение реестра акционеров Общества, управление активами Общества.

В отчетном периоде оказывались услуги хранения на открытых площадках и сдавались в аренду следующие объекты недвижимости:

- материальный склад, ул. Мельничная, 147, корпус 2, литера Б, общая площадь 2122,00 кв.м.;
- нежилые помещения производственно-бытового корпуса, ул. Мельничная, 149, 2 этаж площадь 313,10 кв.м.; помещение столовой;
- столярный цех, ул. Мельничная, 149 литера И, общая площадь 1019,80 кв.м.;
- инструментальный склад и распределительный пункт, ул. Мельничная, 147, корпус 3, литеры В,В1, общая площадь 1682,20 кв.м., сдано в аренду 1050 кв.м.;
- гараж, ул. Мельничная, 147, корпус 2, литеры Д,Д1, общая площадь 2552,80 кв.м., сдано в аренду 740 кв.м.

Следует отметить, что расходы по отоплению арендуемых помещений полностью несут арендаторы, указанные расходы не включены в стоимость арендной платы и не учитываются Обществом.

Следующие объекты недвижимости в аренду в отчетном периоде сданы не были, в связи с отсутствием спроса на заключение договоров аренды:

- арочное здание, ул. Мельничная, 149;
- причал базы, ул. Мельничная, 147 корпус 3.

Такие объекты, как склад ГСМ, тепловозное депо, не предназначены для сдачи в аренду и их реконструкция требует значительных финансовых вложений, что в целом себя не оправдывает.

Общество планирует сохранение и развитие основного направления своей деятельности в 2011 году. В дальнейшем Общество намерено использовать благоприятные факторы, такие как увеличение сроков договоров аренды и оптимизацию арендных ставок, для достижения положительных результатов финансово-хозяйственной деятельности.

4. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Работа Совета директоров Общества в 2010 году была направлена на выполнение стратегических, текущих экономических и социальных задач деятельности Общества.

Основным видом финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2010 году являлась сдача в аренду объектов недвижимости.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.

№ п/п	Наименование показателя	Отчетный период		
		2008 год	2009 год	2010 год
1.	Выручка, тыс. руб.	4834	4487	5038
2.	Валовая прибыль, тыс. руб.	4834	4487	5038
3.	Чистая прибыль, тыс. руб.	32	198	(2525)

4.	Коммерческие расходы, тыс. руб.	5020	5267	8676
5.	Прочие доходы, тыс. руб. (списание кредиторской задолженности)	836	2398	1503
6.	Общая сумма кредиторской задолженности, тыс. руб.	13565	7280	8598
7.	Общая сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	10973	5170	4636
8.	Резервный фонд, тыс. руб.	0	0	156
9.	Валюта баланса, тыс. руб.	30631	24544	23296

Размер выручки Общества за отчетный период составил **5038** тыс. рублей, в том, числе:

- доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости - 4543 тыс. руб.
- доходы от оказания услуг хранения - 495 тыс. руб.

Состав и причины роста коммерческих расходов

Состав коммерческих расходов:

Амортизация ос 338007,46 руб.;
 Аудиторские услуги 30000,00 руб.;
 Вода и канализация 172090,26 руб.;
 Госпошлина 5000,00 руб.;
 Заработная плата 506623,23 руб.;
 Налог на землю 6391598,47 руб.;
 Налог на имущество 97756,00 руб.;
 Почтовые расходы 269,00 руб.;
 Прочее 16430,00 руб.;
 Технический паспорт 8243,47 руб.;
 Траление акватории 25000,00 руб.;
 Услуги нотариуса 300,00 руб.;
 Услуги связи 76139,79 руб.;
 Электроэнергия 1008354,51 руб.

Причиной роста коммерческих расходов в отчетном периоде явилось доначисление ИФНС по КАО г. Омска земельного налога в связи с увеличением кадастровой стоимости земельного участка.

Структура себестоимости оказанных услуг за последний завершенный финансовый год

В течение отчетного периода Обществом были произведены следующие затраты:

- электроэнергия - 1008 тыс. руб.;
- • водопотребление - 172 тыс. руб.;
- заработная плата - 507 тыс. руб.;

• расходы по налогам и сборам, услуги аудитора, услуги нотариуса, банка и др. - 6554 тыс. руб.

Информация об объемах использованных Обществом в отчетном периоде видов энергетических ресурсов

За отчетный период Обществом были использованы следующие виды энергетических ресурсов:

Электрическая энергия в количестве 406354 квт, что в денежном выражении составило 1189858,40 руб. (с учетом НДС).

Иные виды энергетических ресурсов за отчетный период не использовались.

Структура кредиторской задолженности Общества

Общая сумма кредиторской задолженности Общества на конец отчетного периода составляла **8598** тыс. рублей, в том числе:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками - 3035 тыс. руб.:
 - ИП Матюшев Евгений Анатольевич 21,63 тыс. руб.;
 - Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области 31,7 тыс. руб.;
 - МУПЭП Омскэлектро 2,4 тыс. руб.;
 - ОАО АК ОМСКЭНЕРГОСБЫТ 138,4 тыс. руб.;
 - ОАО «Омскводоканал» 36,5 тыс. руб.;
 - Омский ЦСМ ФГУ 0,18 тыс. руб.;
 - Омское отделение №8634 СБ России 0,68 тыс. руб.;
 - ООО «Компания Паллада» 12,98 тыс. руб.;
 - Ростелеком 2,1 тыс. руб.;
 - ОАО «Сибирьтелеком» 39,8 тыс. руб.;
 - ООО «Спецмонтажстрой» 2729,58 тыс. руб.;
 - ООО «ТД Иртыш - 2000» 14,86 тыс. руб.;
 - ОАО «ТрансКонтейнер» 4,19 тыс. руб.;
- задолженность в бюджет и внебюджетные фонды - 2405 тыс. руб.
- прочая кредиторская задолженность - 3113 тыс. руб.

Задолженность по выплате заработной платы отсутствует.

Структура дебиторской задолженности Общества

Общая сумма дебиторской задолженности Общества на конец отчетного периода составляла 4636 тыс. руб., в том числе:

- задолженность покупателей и заказчиков - 2250 тыс. руб.:
 - Кербер Константин Эдуардович 281,9 тыс. руб.;
 - Крутинское МП ЖКХ 4,7 тыс. руб.;
 - Куренная Наталья Анатольевна 4,4 тыс. руб.;
 - МП ЖКХ Омского района 1 тыс. руб.;
 - ООО «Селена - СЛ» 0,8 тыс. руб.;
 - ООО «Пинта» 13,4 тыс. руб.;
 - ООО «Спецмонтажстрой» 1768 тыс. руб.;
 - Ханенко Станислав Мирославович 98 тыс. руб.;
 - ИП Журавлева 39,8 тыс. руб.;

- ООО "Филип Моррис Сэйлз энд Маркетинг" 38 тыс. руб.

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала Общества за два последних завершённых финансовых года

Единица измерения: тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Отчетный период	
		2009 год	2010 год
1.	Стоимость чистых активов, тыс. руб.	17264	14698
2.	Уставный капитал, тыс. руб.	14064	14064
3.	Соотношение чистых активов к уставному капиталу, (стр.1/стр.2)	122,7 %	104,5 %

Размер уставного капитала с даты государственной регистрации Общества не изменялся.

На конец отчетного периода (31.12.2010г.) стоимость чистых активов Общества больше его уставного капитала на 634 тыс. руб. или на 4,5 процента.

5. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Основным видом деятельности Общества является управление и коммерческая эксплуатация объектов нежилого фонда.

Концепция бизнеса, реализуемая Обществом, заключается в предоставлении современных комплексных услуг в области сдачи в аренду помещений коммерческой недвижимости. Целью является полное удовлетворение потребностей заказчика с целью получения прибыли за счет:

- обеспечения исправного состояния инженерных систем и их элементов, соблюдение заданных параметров и режимов работы;
- увеличения количества и расширение номенклатуры предлагаемых в аренду помещений, (планируется сдача в аренду причала базы на летний период, арочного здания);
- эффективного использования финансовых, материальных и трудовых ресурсов;
- снижение затрат и повышение финансовой устойчивости Общества.

Для достижения этих целей осуществляется анализ эффективности использования коммерческой недвижимости, определяются оптимальные ставки арендной платы, проводятся реконструкция и техническое переоснащение помещений, рекламные мероприятия для привлечения клиентов.

На рынке аренды недвижимости существует своя специфика, определяемая в первую очередь местоположением объектов

недвижимости, годом постройки здания, оборудованием, имеющимся в собственности и т.п. Трудности в этой сфере сопряжены с материальным износом здания, оборудования и коммунальных сетей.

Указанные проблемы решаются путем сбалансирования ценовой политики при сдаче имущества в аренду, частичного обновления основных фондов, продуманного подбора арендаторов. Предполагается привлекать арендаторов к решению коммунальных проблем предприятия.

Негативное влияние на сдачу площадей в аренду может оказать такой фактор, как возросшая конкуренция более дешевых и удобно расположенных площадей. Отрицательное воздействие этого могут смягчить такие меры, как повышение конкурентоспособности сдаваемых в аренду площадей и создание благоприятных условий для клиентов и заказчиков.

В 2011 году Общество не предполагает смены основной финансово-хозяйственной деятельности и планирует развитие на базе предприятия современного мультимодального технического комплекса, а также продолжение деятельности по сдаче в аренду нежилого недвижимого имущества.

Основной задачей на 2011 год является ликвидация отрицательных тенденций, имевших место в 2010 года по вопросу количества арендуемых помещений (в связи с общекризисными явлениями в экономике государства), наращивание объемов услуг, эффективное управление финансовыми потоками с целью недопущения снижения экономических показателей бизнеса в целом.

6. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА

В отчетном периоде были выплачены дивиденды по итогам 2009 года в размере 42 192 (сорок две тысячи сто девяносто два) рубля из расчета 0,3 руб. на одну обыкновенную акцию на основании Решения единственного акционера Общества «Облкоммунсервис» от 30 июня 2010г.

7. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА.

Риск — возможность недополучения ожидаемых доходов или появления непредвиденных расходов при возникновении неблагоприятных ситуаций и связанных с ними последствий.

Задачей Общества является минимизация негативных последствий рисков в его деятельности.

Основным видом деятельности акционерного общества является оказание услуг по предоставлению в аренду недвижимого имущества. Основные риски в сфере деятельности Общества — финансовые риски и правовые риски, а также риски, связанные с деятельностью Общества.

Общество учитывает как внутренние, так и внешние факторы, связанные с экономической и политической конъюнктурой, ситуацией

на рынке капитала и труда и другие риски, на характер и уровень которых Общество не оказывает непосредственного воздействия. Общество выявляет только те риски, которые может самостоятельно минимизировать и относит ряд рисков к несущественным, однако понимает, что они могут принять воздействующий характер в будущем.

При наступлении рисков, которые описаны в настоящем разделе, Общество предпримет все разумные способы для устранения риска, а при невозможности устранения рисков уменьшит все возможные негативные последствия, вызванные наступлением неблагоприятных событий.

Отраслевые риски

К отраслевым факторам риска, которым могут подвергаться владельцы ценных бумаг можно отнести:

- появление конкурентов, предоставляющих аналогичный спектр услуг;

- возможность падения спроса на предоставляемые услуги;

Указанные выше факторы могут привести к вынужденному повышению или понижению цен на предлагаемые услуги.

Развитие отрасли аренды недвижимости, в которой осуществляет свою деятельность Общество, во многом зависит от факторов макроэкономического характера, поскольку спрос на аренду недвижимости определяется количеством и качеством потенциальных арендаторов на рынке.

В условиях экономической нестабильности наблюдается снижение реальных располагаемых доходов населения и, как следствие, платежеспособного спроса, может привести к ухудшению динамики роста и рентабельности отрасли. Сохранение негативной ситуации в долгосрочной перспективе является маловероятным.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Таким образом, общество подвержено всем политическим и экономическим рискам, присущим России в целом. Общество оценивает политическую и экономическую ситуацию в России как стабильную. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения в регионе, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет свою деятельность, оцениваются как минимальные.

Риски, связанные с географическим положением г. Омска, в котором Общество осуществляет свою деятельность (резкое изменение климата, вероятность наступления существенных стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью), также оцениваются как минимальные. Какие - либо региональные политические и экономические риски в регионе регистрации Общество являются незначительными и маловероятными.

Финансовые риски

На финансовых результатах Общества могут позитивно или негативно сказываться колебания курса рубля по отношению к другим валютам. Финансовая политика государства направлена на обеспечение стабильности и снижение долговой нагрузки на экономику. Денежно-

кредитная политика будет сосредоточена на дальнейшем снижении темпов инфляции.

Финансовые риски Общества обусловлены изменением уровня следующих экономических показателей:

- уровень инфляции;
- изменение налоговых ставок;
- изменение платы за землю и тарифов на энергоносители, водоснабжение (это повлечет увеличение затрат и, как следствие, увеличение размера арендной платы, что может привести к снижению прибыли).

В настоящее время Общество не использует кредиты и займы банков, в связи с чем изменение процентной ставки не оказывает воздействия на ликвидность эмитента и результаты его деятельности.

Правовые риски

К возможным правовым рискам в сфере деятельности Общества относятся:

- изменение налогового, земельного законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменения в сфере учета и регистрации недвижимого имущества (проведение технической инвентаризации, регистрация объектов недвижимости в государственных органах).

Риски, связанные с изменениями налогового законодательства и российской налоговой системы.

Изменения в российской налоговой системе могут негативно отразиться на деятельности Общества: внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок, а так же введение новых видов налогов.

Данные изменения, так же как и иные изменения в налоговом законодательстве, могут привести к увеличению налоговых платежей и, как следствие, к снижению чистой прибыли Общества.

Российские юридические лица выплачивают значительные налоговые платежи по ряду налогов. Эти налоги, в частности, включают: налог на прибыль; налог на добавленную стоимость; акцизы; социальные и пенсионные выплаты; налог на имущество. Все указанные налоги могут быть изменены.

Помимо этого, существует риск введения новых налогов. Многие вопросы, связанные с практическим применением налогового законодательства, неясны, что усложняет налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Эта неопределенность создает риск подвергнуться уплате штрафов и пеней, что может оказать негативное влияние на результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с деятельностью общества.

Основным видом деятельности Общества является оказание услуг по предоставлению в аренду собственного недвижимого имущества. В связи с этим на уменьшение прибыли от основного вида деятельности могут повлиять такие факторы, как:

- отсутствие арендаторов и/или невыплата арендаторами арендной платы;
- предъявления к Обществу исков, выплаты по которым могут отразиться на финансовом состоянии Общества.

В настоящее время Общество не участвует в судебных спорах, оказывающих влияние на деятельность общества и риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, отсутствуют.

Риски, связанные с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, отсутствуют, так как в отчетном периоде Общество не предоставляло поручительств и гарантий в обеспечение обязательств третьими лицами.

Так как бизнес Общества полностью определяется имущественным комплексом, то возможен риск гибели имущества в связи со стихийными бедствиями и другими форс-мажорными обстоятельствами.

Применительно к видам рисков в Обществе предусматривается проведение мероприятий, направленных как на предотвращение возникновения критических ситуаций, так и на смягчение их последствий (планово-предупредительный ремонт и профилактика оборудования, меры противопожарной и другой безопасности, оценка деловой репутации партнеров, заключение договоров в строгом соответствии с требованиями законодательства, включение в них специальных условий, снижающих риски при выполнении договоров).

В своей деятельности Общество стремится к достижению оптимального баланса между риском и доходностью для Общества в целом при соблюдении норм законодательства и положений устава Общества, а также к выработке адекватных стимулов для деятельности исполнительных органов Общества и отдельных работников. Общество не участвует в операциях и не заключает сделки, связанные с повышенным риском потери капитала и инвестиций.

8. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ "ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ" КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ, А ТАКЖЕ ИНЫХ СДЕЛОК, НА СОВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ В СООТВЕТСТВИИ С УСТАВОМ ОБЩЕСТВА РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ПОРЯДОК ОДОБРЕНИЯ КРУПНЫХ СДЕЛОК.

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, в 2010 году не совершалось.

9. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ "ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ" СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

Сделки (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), в совершении которых имеется заинтересованность члена Совета директоров общества, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа общества, в том числе управляющей организации или управляющего, члена коллегиального исполнительного органа общества или акционера общества, имеющего совместно с его аффилированными лицами 20 и более процентов голосующих акций общества, а также лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания, совершаются обществом в соответствии с положениями Федерального закона «Об акционерных обществах».

За отчетный период сделок, признаваемых сделками в совершении которых имеется заинтересованность, не совершалось.

10. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

10.1. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ.

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества и действует в рамках компетенции, определенной Уставом ОАО «Облкоммунсервис».

Члены Совета директоров Общества избираются единственным акционером ОАО «Облкоммунсервис» – Омской областью в лице Министерства имущественных отношений Омской области.

С начала отчетного периода Совет директоров ОАО «Облкоммунсервис» осуществлял свою деятельность в составе, определенном Решением единственного акционера Открытого акционерного общества «Облкоммунсервис» от 05 ноября 2009г.

Сведения о лицах, входящих в состав Совета директоров по состоянию на 01.01.2010 г.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество члена Совета директоров	Краткие биографические данные	Доля в уставном капитале %	Доля обыкновен- ных акций, %
1	Зайцева Анастасия Владимировна	Образование: высшее. 13.04.1976 г.р. Должность: Начальник управления государственной собственности Министерства имущественных отношений Омской области	0	0
2	Медведева Ольга Евгеньевна	Образование: высшее. 14.11.1966 г.р. Должность: Начальник отдела жилищного хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области	0	0

3	Соколов Александр Николаевич	Образование: высшее. Должность: Начальник отдела экономики жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и развития инфраструктуры департамента развития производственно-коммунальной инфраструктуры, экономики промышленности, строительства и сельскохозяйственного производства Министерства экономики Омской области	0	0
4	Теребун Сергей Васильевич	Образование: высшее. 14.07.1963 г.р. Должность: Начальник отдела контроля реализации программ развития жилищно-коммунального комплекса Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области	0	0
5	Турко Александр Анатольевич	Образование: высшее. 26.09.1966 г.р. Должность: Начальник управления реформирования жилищно-коммунального комплекса Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области	0	0

Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества указанными членами Совета директоров за отчетный период не совершались.

В течение отчетного периода происходили изменения в составе Совета директоров Общества.

Решением единственного акционера Открытого акционерного общества «Облкоммунсервис» от 30.06.2010г. Совет директоров Общества избран в следующем составе:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество члена Совета директоров	Краткие биографические данные	Доля в уставном капитале %	Доля обыкновен- ных акций, %
1	Зайцева Анастасия Владимировна	Образование: высшее. 19.04.1976 г.р. Должность: Начальник управления государственной собственности Министерства имущественных отношений Омской области	0	0
2	Медведева Ольга Евгеньевна	Образование: высшее. 14.11.1966 г.р. Должность: Начальник отдела жилищного хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области	0	0
3	Голубев Олег Борисович	Образование: высшее. 25.01.1971 г.р. Должность: Начальник управления госкапвложений, целевых программ и инфраструктуры Министерства экономики Омской области	0	0
4	Теребун Сергей Васильевич	Образование: высшее. 14.07.1963 г.р. Должность: Начальник отдела контроля реализации программ развития жилищно-	0	0

		коммунального комплекса Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области		
5	Шикунова Татьяна Ивановна	Образование: высшее. 19.02.1961 г.р. Должность: Начальник отдела организационно-технического обеспечения и развития жилищно-коммунального комплекса управления развития инженерной инфраструктуры и энергоресурсообеспечения Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области	0	0

Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества указанными членами Совета директоров за отчетный период не совершались.

Решением единственного акционера Открытого акционерного общества «Облкоммунсервис» от 22.09.2010г. Совет директоров Общества избран в следующем составе:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество члена Совета директоров	Краткие биографические данные	Доля в уставном капитале %	Доля обыкновенных акций, %
1	Зайцева Анастасия Владимировна	Образование: высшее. 13.04.1976 г.р. Должность: Начальник управления государственной собственности Министерства имущественных отношений Омской области	0	0
2	Квасов Игорь Николаевич	Образование: высшее. 15.03.1968 г.р. Должность: Руководитель департамента экономики и финансов Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области	0	0
3	Голубев Олег Борисович	Образование: высшее. 25.01.1971 г.р. Должность: Начальник управления госкапвложений, целевых программ и инфраструктуры Министерства экономики Омской области	0	0
4	Христолюбов Дмитрий Игоревич	Образование: высшее. 05.05.1972 г.р. Должность: Начальник управления реформирования ЖКК, дорожного хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области	0	0
5	Шикунова Татьяна Ивановна	Образование: высшее. 19.02.1961 г.р. Должность: Начальник отдела организационно-технического обеспечения и развития жилищно-коммунального комплекса управления развития инженерной инфраструктуры и энергоресурсообеспечения Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области	0	0

10.2. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА (ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА) ОБЩЕСТВА

С 25.06.2008г. полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Вставская Ольга Александровна.

Доля участия в уставном капитале Общества (%): 0

Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества (%): 0

Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества Генеральным директором за отчетный период не совершались.

Краткие биографические данные:

Вставская Ольга Александровна родилась 04.11.1977 г., образование высшее, Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского.

Работает в ОАО «Облкоммунсервис» с 14 августа 2003г.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом Общества.

10.3. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И . РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ (КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ) ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА И СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Основными критериями определения размера вознаграждения лиц, входящих в органы управления Общества являются показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества, эффективное выполнение плана производства, инвестиционных проектов, осуществляемых Обществом, обеспечение органами управления эффективного контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

Права и обязанности единоличного исполнительного органа Общества (генерального директора) по осуществлению руководства текущей деятельностью Общества определяются договором, заключаемым им с обществом. Договор от имени Общества подписывается председателем совета директоров Общества или лицом, уполномоченным советом директоров Общества. При этом условия о вознаграждении и иных выплатах единоличному исполнительному органу относятся к компетенции Совета директоров Общества.

В течение отчетного периода Генеральный директор получал заработную плату в соответствии с трудовым договором, заключенным между ним и Обществом.

Специальные выплаты (компенсация расходов) членам Совета директоров и членам Ревизионной комиссии Общества за исполнение своих обязанностей в течение отчетного периода не производились.

10.4. СВЕДЕНИЯ О РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ОБЩЕСТВА, РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ.

Члены ревизионной комиссии Общества избираются единственным акционером ОАО «Облкоммунсервис» – Омской областью в лице Министерства имущественных отношений Омской области.

С начала отчетного периода Ревизионная комиссия ОАО «Облкоммунсервис» осуществлял свою деятельность в составе, определенном Решением единственного акционера Открытого акционерного общества «Облкоммунсервис» от 30 июня 2009г.

Сведения о лицах, входящих в состав Ревизионной комиссии по состоянию на 01.01.2010 г.

1. Акулич Оксана Алесандровна, главный специалист отдела бухгалтерского учета и отчетности Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области;
2. Сюникаева Зарема Рашидовна, ведущий специалист отдела финансового контроля Министерства финансов Омской области;
3. Шпеко Екатерина Викторовна, главный специалист отдела учетов и контроля Министерства имущественных отношений Омской области.

Решением единственного акционера Открытого акционерного общества «Облкоммунсервис» от 30.06.2010г. Ревизионная комиссия Общества избрана в следующем составе:

1. Байкозин Николай Владимирович, ведущий специалист отдела финансового контроля хозяйственных организаций департамента Финансового контроля Министерства финансов Омской области;
2. Ицкина Ирина Николаевна, главный специалист отдела бухгалтерского учета и отчетности Министерства строительства Омской области;
3. Шпеко Екатерина Викторовна, главный специалист отдела учетов и контроля Министерства имущественных отношений Омской области.

Вознаграждение членам Ревизионной комиссии Общества не предусмотрено.

11. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ

Система управления, принятая в ОАО «Облкоммунсервис», основана на единых корпоративных стандартах, разработанных в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

В течение 2010 года Общество в полном объеме раскрывало все сведения в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах», Федеральной службы по финансовым рынкам РФ, своевременно предоставляло информацию всем заинтересованным лицам.

Корпоративных конфликтов, связанных с ненадлежащим выполнением Обществом рекомендаций Кодекса корпоративного поведения не было.

N п/п	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ			
1.	Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров не менее чем за 30 дней до даты его проведения независимо от вопросов, включенных в его повестку дня, если законодательством не предусмотрен больший срок	Соблюдается	
2.	Наличие у акционеров возможности ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров - до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Соблюдается	
3.	Наличие у акционеров возможности ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи, в том числе посредством сети Интернет	Соблюдается	
4.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав	Соблюдается	
5.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном присутствии на общем собрании акционеров генерального директора, членов правления, членов совета директоров, членов ревизионной комиссии и аудитора акционерного общества		Уставом Общества не предусмотр ено
6.	Обязательное присутствие кандидатов при рассмотрении на общем собрании акционеров вопросов об избрании членов совета директоров, генерального директора, членов правления, членов ревизионной комиссии, а также вопроса об утверждении аудитора акционерного общества		Уставом Общества не предусмотр ено
СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ			

7.	Наличие в уставе акционерного общества полномочия совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Ст. 18 Устава Общества
8.	Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров принять решение о приостановлении полномочий генерального директора, назначаемого общим собранием акционеров	Соблюдается	Ст. 23 п.3 Устава Общества
9.	Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров устанавливать требования к квалификации и размеру вознаграждения генерального директора, членов правления, руководителей основных структурных подразделений акционерного общества		Уставом Общества не предусмотрено
10.	Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров утверждать условия договоров с генеральным директором и членами правления		Уставом Общества не предусмотрено
11.	Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается	
12.	Отсутствие в составе совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
13.	Отсутствие в составе совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
14.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний совета директоров	Соблюдается	Положение о совете директоров Общества
15.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права членов совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных	Соблюдается	

	структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций, а также ответственности за не предоставление такой информации		
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ			
16.	Наличие коллегиального исполнительного органа (правления) акционерного общества		Руководств о текущей деятельнос тью Общества осуществля ется единолично м исполнител ьным органом
17.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества положения о необходимости одобрения правлением сделок с недвижимостью, получения акционерным обществом кредитов, если указанные сделки не относятся к крупным сделкам и их совершение не относится к обычной хозяйственной деятельности акционерного общества	Соблюдается	
18.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
19.	Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг. Если функции единоличного исполнительного органа выполняются управляющей организацией или управляющим - соответствие генерального директора и членов правления управляющей организации либо управляющего требованиям, предъявляемым к генеральному директору и членам правления акционерного общества	Соблюдается	

СЕКРЕТАРЬ ОБЩЕСТВА

20.	Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества	нет	
-----	--	-----	--

СУЩЕСТВЕННЫЕ КОРПОРАТИВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ

21.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об одобрении крупной сделки до ее совершения	Соблюдается	
-----	--	-------------	--

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

22.	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	Соблюдается	
-----	---	-------------	--

КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

23.	Наличие утвержденных советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества		Утверждается единственным акционером Общества
24.	Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	Соблюдается	
25.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества советом директоров	Соблюдается	
26.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
27.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором	Соблюдается	

(управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом		
---	--	--

**12. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ УСТАВОМ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ИЛИ ИНЫМ ВНУТРЕННИМ ДОКУМЕНТОМ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

Иная информация, подлежащая включению в Годовой отчет о деятельности Общества, уставом и иными внутренними документами Общества не предусмотрена.