

## ПОЯСНЕНИЯ

### к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах предприятия за 2022 год

#### 1. Общие сведения об организации

- 1.1 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района»  
1.2 Организация создана: 17.10.2006 года.  
1.3 ОГРН: 1068602157678 ИНН/КПП 8602021147/860201001  
1.4 Основные коды экономической деятельности (ОКВЭД) 68.2.1; 68.2.2

Предприятие ведет финансово-хозяйственную деятельность, имеет самостоятельный баланс, расчетные и специализированные счета в кредитных организациях, свой товарный знак зарегистрированный свидетельством № 448686 от 22.09.2010 года, круглую печать и штампы предприятия.

Бухгалтерский баланс организации сформирован в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности (ПБУ 4/99). Бухгалтерская отчетность – это достоверное и полное представление о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении, сформированная исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету.

#### 1.3 Основные направления деятельности:

-управление многоквартирными домами; обеспечение эксплуатации содержания многоквартирных домов, жилых и нежилых строений и помещений, инженерного оборудования, объектов благоустройства, внутриквартальных проездов, придомовых территорий, озеленение, санитарную очистку придомовых территорий; обеспечение условий для комфортного и безопасного проживания граждан в многоквартирных домах; обеспечение собственников и нанимателей МКД коммунальными услугами надлежащего качества, разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта, а так же осуществление действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов и повышения его эффективности.

Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе и более выгодных условиях.

#### 1.4. Сведения об уставном капитале и учредителях:

на 31.12.2022 года, уставной капитал предприятия составляет: 140 000 рублей, что составляет в долях участников общества:

1. Чураков Вячеслав Михайлович 68 % доли уставного капитала- 95 200 рублей
2. Мансурова Патина Гаджимуратовна 16% доли уст. капитала - 22 400 рублей
3. Епифанов Евгений Николаевич 16% доли уставного капитала - 22 400 рублей



**1.5. Численность работников и социальные показатели:**

Наименование выплат	Сумма/ тыс.руб.
1. Заработная плата, включая ежегодный оплачиваемый отпуск, пособие по болезни, стимулирующие премии	74 206
2. Материальная помощь в связи со смертью близкого родственника, по уходу на пенсию, ко дню рождения ребенка, на оздоровление, к юбилейной дате, к отпуску	790
3. Льготный проезд работников	162
4. Сведения о среднесписочной численности сотрудников	66 чел.
5. Работники по трудовым договорам	13 чел.

**1.6. Учетная политика организации:**

Главный бухгалтер и сотрудники бухгалтерии, ответственные за организацию бухгалтерского и налогового учета руководствуются в своей деятельности Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральным Законом

«О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011г., а так же нормами и статьями Налогового Кодекса Российской Федерации.

При приеме наличных денежных средств за коммунальные услуги, содержание общего имущества от собственников многоквартирных домов, индивидуальных предпринимателей, юридических и физических лиц, предприятие использует Онлайн-ККТ и соблюдает кассовую дисциплину которая регулируется Указанием Банка России от 11.03.2014 года № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций» (в новой редакции Указание ЦБ РФ от 19.06.2017г. № 4416-У).

В целях определения целесообразности и направленности производимых расходов в организации осуществляется внутрихозяйственный контроль и установление лимитов, по следующим видам расходов: служебные командировки, междугородние служебные переговоры, услуги мобильной связи, представительские расходы и движение малоценных активов переданных в эксплуатацию.

Организация ведет бухгалтерский учет всех хозяйственных операций в журнально-ордерной форме учета, формы бланков, являются приложениями к Учетной политике предприятия. Организация, является коммерческой, применяет общую систему налогообложения, в связи, с чем применяет все действующие Положения по бухгалтерскому и налоговому учету.

**1.6.1 Приемы и способы учета:**

- 1) Основные средства отражаются в бухгалтерском учете по фактической стоимости их приобретения за исключением налога на добавленную стоимость. Бухгалтерский и налоговый учет основных средств ведется на основании ПБУ 6/01 и учетом изменений Приказом Минфина России от 24.12.2010г. N186н, Постановление Правительства РФ от 28.04.2018г. № 526 «О внесении изменений в классификацию основных средств, включаемых в амортизационные группы», ст. №№ 256-259, ст. № 322 Налогового Кодекса Российской Федерации.
- 2) Сырье и материалы учитываются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 5/01 Утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 09.06.2001 N 44н (в редакции Приказа Минфина РФ от 25.10.2010г. N132н), по методу фактической себестоимости каждой единицы их приобретения. Израсходованные или выбывшие в



производство в соответствии с подразделением, материальные запасы отражаются по себестоимости каждой единицы запасов.

- 3) Организация ведет учет, определяя, в бухгалтерском учете доходы и расходы руководствуясь ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; ПБУ 9/99 «Доходы организации»; ПБУ 10/99 «Расходы организации».
- 4) Расходы, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся.
- 5) В целях равномерного включения предстоящих расходов в издержки производства и обращения отчетного периода организация создает резервы, принимаемые для целей налогообложения, в соответствии со статьями 267, 324.1 НК РФ. На основании устава организации образуется резервный фонд за счет ежегодных отчислений в размере не более 5% чистой прибыли, для покрытия убытков предприятия, который не может быть использован для иных целей.
- 6) В связи с применением льготы по налогу на добавленную стоимость, в соответствии с пп.29; пп.30 п.3 ст. 149 НК РФ, на предприятии ведется отдельный учет доходов облагаемых и необлагаемых НДС, а также отдельный учет расходов (работ, услуг) включающий в стоимость работ в соответствии с п.4 ст.170 НК РФ «входной» НДС принимаемый у поставщиков и подрядных организаций, непосредственно выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. В соответствии с требованиями Приказа ФНС России от 24.05.2021 года, №ЕН-7-15/513@ (Приложение №1), предприятие ежеквартально направляет реестры документов, подтверждающих право налогоплательщика на налоговые льготы по налогу на добавленную стоимость, вместе со сдачей ежеквартальной декларации по НДС.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, содержание общего имущества включает в себя:

- осмотр общего имущества,
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- меры пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий и капитальный ремонт,
- подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных элементов предназначенных для обслуживания,
- эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома, объектов расположенных на земельном участке МКД, входящем в состав общего имущества.

- 7) При совершении операций, признаваемых объектом налогообложения в части налога на добавленную стоимость учет в организации осуществляется по методу «отгрузки», в соответствии со статьями 146, 167 Налогового Кодекса



Российской Федерации. Счета-фактуры выставляются по форме, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2011 года № 1137 (в редакции Постановления Правительства РФ от 19.08.2017 года № 981). Предприятие арендует муниципальное имущество и является налоговым агентом в части формирования, отражения в учете и уплаты налога на добавленную стоимость.

#### **1.6.2 Приемы и способы учета по формированию Фонда капитального ремонта МКД на специальном банковском счете Управляющей компании:**

В соответствии с положениями ст. 170, 175, 178 Жилищного Кодекса Российской Федерации формирование фонда капитального ремонта осуществляется собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по выбору либо на специальном счете кредитной организации, либо на (котловом) счете регионального оператора-юридического лица.

- В соответствии с п. 1 ст. 176 ЖК РФ способ формирования фонда может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.
- В период всего действия программы капитального ремонта МКД, с 09.2014 по 31.12.2022 года, собственники 76 многоквартирных домов, решением общего собрания открыли специальные счета в банках, входящих в реестр кредитных организаций в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, владельцем счетов согласно протоколов общего собрания выбрана Управляющая компания. Указанные решения оформлены протоколами собственников МКД, размещены на сайте ГИС ЖКХ, в установленном порядке направлены в Югорский Фонд капитального ремонта и в «Жилстройнадзор» ХМАО-Югры.
- По 75 многоквартирным домам в соответствии с п.5 ст.3 Закона ХМАО-Югры от 01.07.2013г. №54-оз, протоколы общего собрания об открытии специальных счетов вступили в силу и по итогам 2022 финансового года, при достаточности денежных средств на спец.счете в соответствии с планами работ при осмотре общего имущества, проводятся ремонты капитального характера.
- При переходе домов из Югорского Фонда капитального ремонта поступают накопленные взносы на кап.ремонт, а если дома уже были отремонтированы, то акты выполненных работ (формы КС-2; КС-3) со всей проектной документацией.
- В соответствии с п.1 ст. 170 Жилищного Кодекса Российской Федерации:
  - ежемесячные взносы на капитальный ремонт,
  - пеня уплаченная собственниками МКД в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов,
  - проценты начисляемые банками на остаток денежных средств размещенных на специальных счетах кредитных организаций,
- согласно ч.1 ст.36.1 ЖК РФ права на данные средства принадлежат собственникам помещений МКД, образуют Фонд капитального ремонта и являются целевыми средствами для их дальнейшего использования.

#### **1.6.3 Проводки в бухгалтерском учете при формировании Фонда капитального ремонта, согласно рабочего плана счетов.**

В связи с изменениями Федеральных законов и нормативных документов касающихся капитального ремонта жилищного фонда многоквартирных домов, учет взносов по кап.ремонту в отражении их в бухгалтерских проводках может меняться, с изменением локальных документов и приказов по предприятию.

## 2. Финансово-хозяйственная деятельность предприятия

### Актив баланса

**678 504,5 тыс. руб.**

1. Остаточная стоимость основных фондов	103 028 тыс. руб.
2. Товарный знак предприятия (Бренд)	22 тыс. руб.
3. Незавершенное производство	623 тыс. руб.
4. Товарно-материальные ценности	10 868 тыс. руб.
5. Дебиторская задолженность в т.ч.	269 484 тыс. руб.
• Собственники жилых и нежилых помещений	262 429 тыс. руб.
• в т.ч. ЗД по взносам кап. ремонт	27 322 тыс. руб.
6. Мировые соглашения с РСО + прочая ЗД	51 852 тыс. руб.
7. Денежные средства	4 207 тыс. руб.
- в т.ч. Спец. счета по взносам на кап.ремонт	294 209 тыс. руб.
- в т.ч. Расчетные счета предприятия	286 090 тыс. руб.
	8 097 тыс. руб.

### Пассив баланса

**678 504,5 тыс. руб.**

8. Кредиторская задолженность	311 810 тыс. руб.
8.1. поставщики и подрядчики	289 169 тыс. руб.
8.2. задолженность по заработной плате	2 204 тыс. руб.
8.3. прочие кредиторы	3 437 тыс. руб.
8.4. задолженность по налогам и сборам	8 615 тыс. руб.
8.5. задолженность по социальному страхованию	1 458 тыс. руб.
9. Доходы будущих периодов	328 955 тыс. руб.
10. Краткосрочные обязательства	7 066 тыс. руб.
11. Оценочные обязательства	5 582 тыс. руб.
12. Уставной капитал	140 тыс. руб.
13. Резервный фонд	146 тыс. руб.
14. Нераспределенная прибыль	24 806 тыс. руб.



**2.1 Определение различий между базами бухгалтерского и налогового учета в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль в организации», утвержденными приказом Минфина России от 19.11.2002 года № 114н.**

Виды расходов	Признанная сумма в бухгалтерском учете (тыс.руб.)	Признанная сумма в налоговом учете (тыс.руб.)	Разницы возникшие при определении налогооблагаемой прибыли за 2022 год. (тыс.руб.)		Расчет текущего налога на прибыль за 2022 год (тыс.руб.)	
			символически е обозначения	сумма	символическ. обозначения	сумма
Прямые расходы (сч.20)	2 309 289	2 309 289	ПР	0	ПНО	0
Косвенные расходы (сч.26)	17 738	17 738	ПР	0	ПНО	0
Выплаты социального характера	790	----	ПР	790	ПНО	158
Прочие расходы (сч.91.2.2)	4 685	---	ПР	4 685	ПНО	937
Прочие расходы (сч.91.2.1)	8 974	8 974	ПР	0	ПНО	0
Условный доход	6 757	0	уд	6 757	УР	1 351
<b>Итого:</b>	<b>2 348 234</b>	<b>2 336 002</b>		<b>12 231</b>		<b>2 446</b>

**3. Информация об участии взаимозависимых лиц:**

3.1. В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности, Управляющая компания производит операции с обществами, директора которых являются связанными сторонами и имеют по 16% доли в уставном капитале общества:

Наименование подрядной организации	Характер отношений	Вид операций	Объем операций (тыс. руб.)	Форма расчетов	Условия расчетов за выполненн ые работы	Сроки расчетов
ООО "Управляющая компания Эксплуатация жилищного фонда №1" в лице директора П.Г.Мансуровой	Договор на содержание общего имущества МКД.	Выполнение работ по содержанию общего имущества МКД	48 953	Безналичная	путем перечисления денежных средств на расчетный счет подрядчика	по мере поступления денежных средств от собственников МКД

<b>ООО</b> <b>"Управляющая</b> <b>компания</b> <b>Эксплуатация</b> <b>жилищного</b> <b>фонда №2"</b> в лице директора П.Г.Мансуровой  в лице директора Яшина Дмитрия Владимировича	Ремонт общего имущества общедомов ых систем ХГВС	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Капитальны й ремонт систем ХГВС в МКД	<b>50 065</b>	Безналичная	путем перечисления денежных средств на расчетный счет подрядчика	по мере поступлен ия денежных средств от собственни ков МКД
---	---	---	---------------	-------------	--	--

#### **4. Показатели эффективности деятельности предприятия:**

4.1. Финансовое положение организации по результатам финансового анализа характеризуется как неустойчивое, финансовые результаты указывают на недостаточность оборотных средств, из-за несвоевременных расчетов потребителей жилищно-коммунальных услуг. Для того чтобы, производить расчеты по краткосрочным обязательствам в полном объеме, Управляющая компания вынуждена регулярно обращаться в кредитные организации города Сургута по привлечению оборотных средств для расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы и как следствие нести дополнительные расходы в виде процентов по кредитам. Несвоевременные расчеты по оплате за жилищно-коммунальные услуги увеличивают просроченную дебиторскую задолженность, которая по состоянию на 31.12.2022 года составляет: 75 140 839 руб. 88 коп., в том числе по 221 лицевому счету муниципальных квартир: 20 835 803 рублей, что от общей доли просроченной дебиторской задолженности за ЖКУ, составляет: 27,72%.

Начисленные пени за ненадлежащее исполнение договорных обязательств по договору управления многоквартирного дома, в соответствии со ст. 155 п. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, начислены в сумме: 17 348 245 рублей, но оплата за ЖКУ по исковым требованиям при отвлечении денежных средств на оплату госпошлины, поступает катастрофически не своевременно или вообще не взыскивается, по причине банкротства физических (юридических) лиц-собственников МКД или по причине отсутствия имущества у должника.

Основополагающим фактором низкой рентабельности предприятия, является необоснованное занижение стоимости муниципального тарифа по содержанию и планово-предупредительному ремонту общего имущества многоквартирных домов, на основании которого предприятие оказывает услуги по управлению жилфондом и предоставлению коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений.

Низкий процент рентабельности (до 5%) заложенный в тарифе не позволяет предприятию эффективно развиваться, формировать необходимые фонды для приобретения основных средств: офисов, подсобных помещений, нового технологического оборудования, необходимого для оказания быстрых и



качественных услуг при аварийных ситуациях в ЖКХ. Инженерного оборудования необходимого для принятия мер по ограничению коммунальных ресурсов неплательщикам ЖКУ и возмещению причиненного убытка в случае аварийных ситуаций, связанных с износом инженерных сетей в многоквартирных домах.

Отсутствие источника для формирования фондов на развитие предприятия, при выкупе офиса по ул. Федорова, 5/3 привело к отвлечению оборотных средств, что в свою очередь послужило причиной исполнения краткосрочных обязательств в погашении предприятием задолженности перед ресурсоснабжающими предприятиями и увеличению кредиторской задолженности. Необоснованно низкий, экономически не подтвержденный муниципальный тариф, не позволяет формировать резервы по сомнительным долгам для списания просроченной дебиторской задолженности, что так же негативно влияет на текущую ликвидность баланса предприятия.

Коэффициент текущий ликвидности – это основополагающий показатель для оценки финансовой состоятельности организации, чем выше значение коэффициента, тем выше ликвидность активов компании. Оптимальным считается в пределах от 1% до 2% и более, значение ниже, говорит о вероятных трудностях погашения организацией своих обязательств. Из ниже приведенного расчета и оценки статей бухгалтерского баланса видно, что только с привлечением кредитных средств, Управляющая компания может своевременно рассчитываться по краткосрочным обязательствам на отчетную дату, собственных оборотных средств, предприятию не достаточно, чтобы погасить все краткосрочные обязательства.

$K_{\text{тек.ликв.}} = AO/KO = 575\,455 / 653\,413 = 0,88$  где

АО - оборотные активы;

КО - краткосрочные обязательства.

Главный бухгалтер



И.Ю.Лошакова