

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Симферопольского городского совета
«О реорганизации муниципального унитарного предприятия
муниципального образования городской округ Симферополь
Республики Крым «Киевский Жилсервис», путем преобразования его в
акционерное общество «Киевский Жилсервис»

Проект решения разработан в целях начала процедуры реорганизации муниципального унитарного предприятия муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым «Киевский Жилсервис», путем преобразования его в акционерное общество «Киевский Жилсервис» (далее – АО «Киевский Жилсервис»/Предприятие) для реализации законодательных требований о ликвидации или реорганизации до 01.01.2025 унитарных предприятий на конкурентных рынках, созданных до 08.01.2020 (ст. 3 Федерального закона от 27.12.2019 №485-ФЗ).

Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым «Киевский Жилсервис» (далее – МУП «Киевский Жилсервис») создано путем приведения учредительных документов Коммунального предприятия «Жилищно-эксплуатационное объединение Киевского района города Симферополя» на основании Решения 8-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым № 120 от 10.12.2014 г. «О переименовании и приведении учредительных документов КП «ЖЭО Киевского района города Симферополя» в соответствии с законодательством Российской Федерации». Предприятие создано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ, Федеральным законом «О муниципальном унитарном предприятии», иными законодательными актами Российской Федерации.

Предприятие является коммерческой организацией, не наделенной правом собственности на имущество закрепленным за ней на праве хозяйственного ведения, и осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Учредителем Предприятия является Симферопольский городской совет Республики Крым. Собственником имущества Предприятия является муниципальное образование городской округ Симферополь Республики Крым.

Основной целью МУП «Киевский Жилсервис» является: осуществление деятельности по управлению общим имуществом

многоквартирных домов, организация содержания и ремонта объектов жилищного фонда надлежащего качества, предоставление коммунальных услуг населению в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также договорами управления с собственниками помещений многоквартирных домов.

Основным видом экономической деятельности МУП «Киевский Жилсервис» является Управление недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.32).

В состав имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «Киевский Жилсервис», входит 56 объектов, из них: 27 – объекты недвижимого имущества, 29 – объекты движимого имущества.

07.08.2024 года состоялось заседание комиссии по оценке эффективности деятельности муниципальных унитарных предприятий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее – Комиссия). На повестке дня рассматривалось предложение МКУ Департамент городского хозяйства администрации города Симферополя о реорганизации муниципального унитарного предприятия муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым «Киевский Жилсервис» в акционерное общество «Киевский Жилсервис».

По итогам заседания, Комиссией дано поручение МКУ Департамент городского хозяйства администрации города Симферополя (Набиев Э.Э.) подготовить и направить на рассмотрение Симферопольского городского совета проект решения о реорганизации МУП «Киевский Жилсервис» в акционерное общество «Киевский Жилсервис».

Обоснованием целесообразности реорганизации МУП «Киевский Жилсервис» выступают нижеприведенные обстоятельства.

В Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее - Закон № 161-ФЗ) и Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон № 135-ФЗ) внесен ряд изменений, согласно которым:

1) пересмотрен перечень случаев, когда могут создаваться унитарные предприятия (новая редакция пункта 4 статьи 8 Закона № 161-ФЗ и вновь введенная статья 35.1 Закона № 135-ФЗ). В частности, к таким случаям отнесено осуществление деятельности в сферах естественных монополий (данные сферы определены статьей 4 Федерального закона от 17.08.1995 № 147-ФЗ «О естественных монополиях») и в области обращения с радиоактивными отходами;

2) введено общее правило о недопустимости создания унитарных предприятий или изменения видов их деятельности за исключением вышеуказанных установленных законом случаев. Однако, при необходимости устранения последствий чрезвычайной ситуации, недопущения угрозы нормальной жизнедеятельности населения по мотивированному представлению высших должностных лиц субъекта РФ (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации), Правительство Российской Федерации вправе принять решение о возможности создания или сохранения унитарного предприятия для осуществления деятельности, не предусмотренной вышеуказанным перечнем случаев;

3) унитарные предприятия, созданные до 8 января 2020 года и осуществляющие деятельность на конкурентных товарных рынках в РФ (не подпадающие под вышеуказанные случаи), должны быть ликвидированы или реорганизованы по решению их учредителя в срок до 1 января 2025 года. В противном случае, они будут ликвидироваться в судебном порядке по иску антимонопольного органа;

4) запрещены:

- создание унитарных предприятий путем преобразования юридических лиц иных организационно-правовых форм;
- реорганизация унитарного предприятия, если в результате реорганизации одно или несколько создаваемых унитарных предприятий не будут соответствовать условиям, предусмотренным пунктами 2 и 4 статьи 8 Закона № 161-ФЗ.

Проектом штатного расписания (прилагается) предполагаемая численность сотрудников акционерного общества «Киевский Жилсервис» составит - 157 штатных единиц, в том числе:

- административно-управленческий персонал - 8 штатных единиц;
- специалисты, служащие, рабочие - 149 штатных единиц.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 1 квартал 2024 года, МУП «Киевский Жилсервис» получен финансовый результат в размере 0,00 тыс. руб.

1. Доходы предприятия

Общая сумма дохода за 1 квартал 2024 года составила 78 889,10 тыс. руб., при плановом значении показателя 89 200,00 тыс. руб., что на 10 310,9 тыс. руб. меньше запланированного значения.

Динамика основных статей доходов МУП «Киевский Жилсервис» за 1 квартал 2024 года представлена в таблице.

Наименование статьи	Плановое значение за 1 квартал 2024 года, тыс. руб.	Фактическое значение за 1 квартал 2024 года, тыс. руб.	Отклонение	
			тыс. руб.	%
Выручка от продажи товаров, работ, услуг	84 875,00	78 889,10	-5 985,90	92,95
Прочие внереализационные доходы	4 325,00	2 396,70	-1 928,30	55,42

Статья «Выручка от продажи товаров, работ, услуг» состоит из следующих статей доходов:

1. Содержание и ремонт общего имущества МКД по жилым и нежилым помещениям – фактическое значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 69 410,10 тыс. руб., при плановом значении показателя 74 500,00 тыс. руб., что на 5 089,90 тыс. руб. меньше планового значения. Данная статья включает в себя следующие показатели:

2. Прочие доходы (в том числе услуги по абон. обслуживанию, размещение оборудования связи, провайдеры, уборка муниципальных территорий, обустройство контейнерных площадок и др.) – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 7 082,30 тыс. руб., что на 3 292,70 тыс. руб. меньше запланированного значения.

Статья «Прочие внереализованные доходы» состоит из следующих показателей:

1. Пеня с квартиросъемщиков по жилым и нежилым помещениям – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 1 615,30 тыс. руб., при плановом значении показателя 2 075,00 тыс. руб., что на 459,70 меньше планового значения.

2. Списание кредиторской задолженности, резервы по сомнительным долгам, неиспользованный резерв на оплату отпусков, субсидия – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 781,40 тыс. руб., что на 1 468,60 тыс. руб. меньше планового значения.

2. Расходы предприятия

Общая сумма расхода за 1 квартал 2024 года составила 79 680,50 тыс. руб., при плановом значении показателя 88 200,00 тыс. руб., что на 8 519,50 тыс. руб. меньше планового значения.

Динамика основных статей расходов МУП «Киевский Жилсервис» за 1 квартал 2024 года представлена в таблице.

Наименование статьи	Плановое значение за 1 квартал 2024 года, тыс. руб.	Фактическое значение за 1 квартал 2024 года, тыс. руб.	Отклонение	
			тыс. руб.	%

Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)	77 832,50	65 189,50	-12 643,00	83,76
Управленческие расходы	9 442,50	9 921,50	+479,00	105,07
Прочие расходы	925,00	4 569,50	+3 644,50	494,00

Статья «Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)» состоит из следующих показателей:

1. Материальные затраты – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 50 976,50 тыс. руб., при плановом значении показателя 61 592,00 тыс. руб., что на 10 615,50 тыс. руб. меньше планового значения. Данная статья расходов состоит из следующих показателей:

1.1 Материалы, хоз. инвентарь, ГСМ – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 11 662,50 тыс. руб., что на 5 412,50 тыс. руб. больше планового значения. Увеличение показателя связано с необходимостью приобретения материалов для проведения текущих ремонтов и содержания МКД;

1.2 Текущий ремонт жилых домов подрядными организациями – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 7 996,30 тыс. руб., что на 12 945,70 тыс. руб. меньше планового значения.

1.3 Обслуживание лифтов – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 4 418,60 тыс. руб., при плановом значении показателя 4 250,00 тыс. руб., что на 168,60 тыс. руб. больше планового значения. Увеличение показателя связано с проведением внеплановых освидетельствований лифтов и экспертной оценки, срок эксплуатации которых больше 25 лет;

1.4 Дератизация, дезинфекция – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 123,60 тыс. руб., при плановом значении показателя 375,00 тыс. руб., что на 251,40 меньше планового значения.

1.5 Проверка и прочистка ДВК в жилых домах – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 360,10 тыс. руб., при плановом значении показателя 750,00 тыс. руб., что на 389,90 тыс. руб. меньше запланированного значения.

1.6 Аварийное обслуживание домов – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 7 507,50 тыс. руб., при плановом значении показателя 7 250,00 тыс. руб., что на 257,50 тыс. руб. больше планового значения.

1.7 Техническое обслуживание газовых сетей – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 1 248,70 тыс. руб., при плановом значении показателя 1 325,00 тыс. руб., что на 76,30 тыс. руб. меньше запланированного значения.

1.8 Прочее – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 17 659,20 тыс. руб., при плановом значении показателя 20 450,00 тыс. руб., что 2 790,80 тыс. руб. меньше запланированного значения. Данная статья расходов состоит из следующих показателей:

1.8.1 Прочее (содержание гаража, охрана труда, тех. обслуживание автомобилей, электроэнергия гаража, абонплата за телефон, наружная реклама и др.) – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 2 525,50 тыс. руб., при плановом значении показателя 1 500,00 тыс. руб., что на 1 025,50 больше планового значения. Увеличение показателя произошло в связи с проведением ремонта и обслуживания автомобильной техники.

1.8.2 За метрологическую поверку узлов учета тепловой энергии на объектах – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 401,40 тыс. руб., при плановом значении показателя 50,00 тыс. руб., что на 351,40 тыс. руб. больше планового значения. Увеличение показателя произошло в связи с необходимостью содержания, в т.ч. проведения технических осмотров, тепловых узлов и водоподкачек, в целях безопасного проведения отопительного сезона и обеспечения безопасности при эксплуатации инженерных сетей.

1.8.3 За удаление сухостойных аварийных деревьев, выкашивание газонов, обрезка кустарников – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 0,00 тыс. руб., при плановом значении показателя 900,00 тыс. руб.

1.8.4 Услуги клининговой компании (уборка придомовых территорий, подъездов) – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 14 732,30 тыс. руб. при плановом значении показателя 18 000,00 тыс. руб., что на 3 267,70 тыс. руб. меньше планового значения.

2. Расходы на оплату труда – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 9 480,80 тыс. руб., при плановом значении показателя 10 975,00 тыс. руб., что на 1 494,20 тыс. руб. меньше планового показателя.

3. Отчисления на социальные нужды – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 2 929,80 тыс. руб., при плановом значении показателя 3 314,50 тыс. руб., что на 384,70 тыс. руб. меньше планового значения.

4. Амортизация – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 526,60 тыс. руб., что на 74,50 тыс. руб. меньше запланированного значения.

5. Прочие затраты – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 1 275,80 тыс. руб., при плановом значении показателя

1 350,00 тыс. руб., что на 74,20 тыс. руб. меньше запланированного значения. Данная статья расходов состоит из следующих показателей:

5.1 Налоги – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 253,20 тыс. руб., при плановом значении показателя 200,00 тыс. руб., что на 53,20 тыс. руб. больше запланированного показателя.

5.2 Резерв на оплату отпусков – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 1 020,50 тыс. руб., при плановом значении показателя 1 125,00 тыс. руб., что на 104,50 тыс. руб. меньше планового значения.

5.3 Командировочные – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 2,1 тыс. руб., что на 47,90 тыс. руб. меньше планового значения.

Статья «Управленческие расходы» состоит из следующих статей расходов:

1. Расходы на оплату труда – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 5 336,90 тыс. руб., при плановом значении показателя 5 725,00 тыс. руб., что на 388,10 тыс. руб. меньше планового значения.

2. Отчисления на социальные нужды – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 1 588,00 тыс. руб., при плановом значении показателя 1 729,00 тыс. руб., что на 141,00 тыс. руб. меньше запланированного значения.

3. Амортизация – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 1 359,70 тыс. руб., при плановом значении показателя 500,00 тыс. руб., что на 859,70 тыс. руб. больше запланированного значения;

4. Резерв на оплату отпусков – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 542,00 тыс. руб., при плановом значении показателя 525,00 тыс. руб., что на 17,00 тыс. руб. больше планового значения.

5. Содержание контор – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 989,30 тыс. руб., при плановом значении показателя 750,00 тыс. руб., что на 239,30 тыс. руб. больше планового значения.

6. Услуги связи, информац-консульт. услуги – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 105,60 тыс. руб., при плановом значении показателя 175,00 тыс. руб., что на 69,40 тыс. руб. меньше планового значения.

7. Аудиторская проверка бухгалтерской отчетности – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 0,00 тыс. руб., при плановом значении показателя 38,60 тыс. руб.

Статья «Прочие расходы» состоит из следующих показателей:

1. Прочее (госпошлина, штрафы, услуги банка, резервы по сомнительным долгам и др.) – значение данного показателя за 1 квартал 2024 года составило 4 569,50 тыс. руб., при плановом значении показателя 875,00 тыс. руб., что на 3 694,50 тыс. руб. больше планового значения.

3. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность за 1 квартал 2024 года составила 75 308,30 тыс. руб. (плановое значение показателя – 50 000,00 тыс. руб.), что на 25 308,30 тыс. руб. больше планового значения. Структура дебиторской задолженности представлена в таблице.

Наименование статьи	Плановое значение за 1 квартал 2024 года, тыс. руб.	Фактическое значение за 1 квартал 2024 года, тыс. руб.	Отклонение	
			тыс. руб.	%
Покупатели и заказчики за содержание и ремонт общего имущества МКД по жилым и нежилым помещениям	45 900,00	73 463,30	27 563,30	160,05
Авансы выданные	-	779,60	+779,60	-
Прочая	4 100,00	1 065,40	-3 034,60	25,99

В структуру прочей задолженности входит:

1. Аренда муниципальных помещений – фактическое значение показателя за 1 квартал 2024 года составило 0,00 тыс. руб., что на 100,00 тыс. руб. меньше запланированного значения;

2. Прочая (услуги, субсидии, авансовый платеж-обеспечение МК перечисленные) – значение показателя за 1 квартал 2024 года составило 1 065,40 тыс. руб., при плановом значении показателя 4 000,00 тыс. руб., что на 2 934,60 тыс. руб. меньше планового значения.

По информации МУП «Киевский Жилсервис» по уменьшению дебиторской задолженности юридическим отделом предприятия ведется работа по взысканию в судебном порядке. Предприятие участвует в ряде судебных разбирательств, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. В рамках досудебного и судебного урегулирования в вопросе взыскания задолженности с собственников и нанимателей жилых помещений в 1 квартале 2024 года:

- сформировано заявлений о выдаче судебных приказов 1 628 шт. на сумму 20 226,40 тыс. руб.;

- предъявлено в ФСПП и банк к исполнению – 68 шт. на сумму – 1 395,30 тыс. руб.;

- сформировано исковых заявлений в суды – 3 шт. на сумму 1 367,04 тыс. руб.;

- Взыскана задолженность по исполнительным документам – 285 шт. на сумму – 1 024,41 тыс. руб.

МКУ Департамент городского хозяйства администрации города Симферополь (далее – Департамент) было указано, что в отчете о результатах финансово-хозяйственной деятельности сумма дебиторской задолженности разнится с суммой, отраженной в бухгалтерском балансе предприятия на 31 марта 2024г.: сумма в отчете – 75 308,30 тыс. руб., тогда как сумма в бухгалтерском балансе – 127 305,00 тыс. руб. Департамент указывал на необходимость приведения в соответствие суммы дебиторской задолженности. В свою очередь, МУП «Киевский Жилсервис» указал, что считает необходимым указания в отчете суммы без указания просроченной (разницы между суммами в отчете и бухгалтерском балансе), чтобы отразить реальную ситуацию по возможному взысканию (с учетом срока исковой давности) за коммунальные услуги (по мнению аудиторской организации, данный показатель завышен на размер безнадежной задолженности).

4. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность за 1 квартал 2024 года составила 88 059,10 тыс. руб. (плановое значение показателя – 60 500,00 тыс. руб.), что на 27 559,10 тыс. руб. больше планового значения. Структура кредиторской задолженности представлена в таблице.

Наименование статьи	Плановое значение за 1 квартал 2024 года, тыс. руб.	Фактическое значение за 1 квартал 2024 года, тыс. руб.	Отклонение	
			тыс. руб.	%
Перед поставщиками и подрядчиками	60 500,00	70 866,50	+10 366,50	117,13
Авансы полученные	-	424,50	+424,50	-
Перед персоналом предприятия	-	2 239,30	+2 239,30	-
По налогам и сборам (НДС, НДФЛ, начисл. на ФОТ)	-	691,50	+691,50	-
Оплата 50% от части прибыли учредителям, в т.ч. просроченная	-	10 225,10	+10 225,10	-
Прочая задолженность (проф.взносы, по договорам ГПХ, обеспечение МК полученные, удержания из з/п и т.д.)	-	3 612,20	+3 612,20	-

5. Данные о заработной плате и численности

Фактический фонд оплаты труда за 1 квартал 2024 года составил 16 017,80 тыс. руб., при плановом значении показателя – 18 350,00 тыс. руб., что на 2 332,20 тыс. руб. меньше планового значения.

Среднесписочная численность за 1 квартал 2024г. – 118 чел., в т.ч.:

- Руководители и служащие – 80 чел.
- Совместители и работающие по договорам гражданско-правового характера – 7 чел.

Среднемесячная заработная плата за 1 квартал 2024 года составила 45 248,00 руб.

Согласно предоставленным сведениям о финансовых средствах, необходимым для реорганизации МУП «Киевский Жилсервис», затраты по подготовке и передаче имущественного комплекса предприятия, а также затраты на организацию и документальное оформление планируются в сумме – 3 226 489,00 руб. (прилагается).

Плановой сметой АО «Киевский Жилсервис» (прилагается) предусмотрены расходы всего – 352 800,00 тыс. руб., в том числе на:

1. Себестоимость проданных товаров (работ, услуг) – 311 330,00 тыс. руб., данная статья включает в себя расходы на:

- 1.1. материальные затраты – 246 368,00 тыс. руб.;
- 1.2. затраты на оплату труда – 43 900,00 тыс. руб.;
- 1.3. начисления на фонд оплаты труда – 13 257,80 тыс. руб.;
- 1.4. амортизация – 2 404,20 тыс. руб.;
- 1.5. прочие – 5 400,00 тыс. руб.

2. Управленческие расходы – 37 770,00 тыс. руб.

3. Прочие расходы – 3 700,00 тыс. руб.

Вопрос обоснованности процедуры реорганизации МУП «Киевский Жилсервис» путем преобразования его в акционерное общество «Киевский», рассмотрен 07.08.2024 на заседании комиссии по оценке эффективности деятельности муниципальных унитарных предприятий городского округа Симферополя, с учётом порядка, определённого решением 7-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 04.12.2014 № 101 «Об утверждении Положения о порядке создания, реорганизации и ликвидации муниципальных унитарных предприятий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (протокол прилагается).

Приложение: на ____ л. в 1 экз.

Начальник МКУ Департамент
городского хозяйства

Э.Э. Набиев