**Звіт**

**про фінансово - господарську діяльність**

**КГЖЕП «Автозаводське»**

**за 2018 рік**

Відповідно до рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Полтавської області від 24.12.2007 року № 1298 «Про погодження виконавців послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та початок регуляторної діяльності з затвердження тарифів на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій» комунальні госпрозрахункові житлово-експлуатаційні підприємства, правонаступником яких є КГЖЕП «Автозаводське», було визначено балансоутримувачем житлового фонду комунальної власності територіальної громади міста Кременчука.

Крім того, на баланс підприємства згідно з рішеннями Кременчуцької міської ради Полтавської області передавались нежитлові приміщення в житлових будинках, окремо збудовані об’єкти нежитлового фонду, об’єкти культурної спадщини в місті, захисні об’єкти та споруди, нежитловий фонд районних у місті рад та відомчі об’єкти. У кожному прийнятому рішенні підприємству було доручено виконати державну реєстрацію права власності на передані об’єкти.

На виконання взятих на себе повноважень КГЖЕП «Автозаводське» було розроблено та затверджено на сесії міської ради програму розвитку комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» на 2019 рік. В рамках вказаної програми вся діяльність КГЖЕП «Автозаводське» стає відкритою та зрозумілою.

Станом на 01.01.2019 року на балансі підприємства знаходиться 1092 житлових будинків із них: 408 шт. (1-3 пов.); 667 шт. (4-9 пов.); 17 шт. (10-16 пов.).

Загальна площа житлових будинків складає 2 949 326,0 кв.м., житлова площа 1 799 713,0 кв.м., прибудинкова територія – 2 144 164,0 кв.м., будинки, які обладнанні ліфтами – 213, кількість ліфтів – 493 шт., а також 118 контейнерних майданчиків, 442 дитячих та спортивних майданчиків.

Сьогодні на балансі КГЖЕП «Автозаводське» нараховується близько 75 тис. кв. метрів різного роду об’єктів нерухомості нежитлового призначення.

Наразі, в КГЖЕП «Автозаводське» на балансі підприємства перебуває 272 об’єкти благоустрою, які пов’язані із житловим фондом міста, а саме:

* 50 контейнерних майданчиків;
* 159 об’єктів благоустрою
* 25 майданчиків для сушіння білизни (2,3 тис. кв. м);
* 38 найменувань внутрішньо будинкових доріг (14,4 тис. кв. м);
* 25 шт. господарських будівель;
* 3 дворових туалети.

**Використання власних коштів у 2018 році**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИТРАТИ КГЖЕП "АВТОЗАВОДСЬКЕ" НА УТРИМАННЯ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ ЗА 2018 РІК** | |
| оплата за опалення вільних нежитлових приміщень | 98237,54 |
| адвокатські послуги (по ПОЕ) | 4000,00 |
| поточний ремонт ел. щитової по вул. Героїв України, 11А | 7437,60 |
| охорона аптек | 2400,00 |
| решітки на бомбосховище по вул. Шевченка, 38 | 8375,47 |
| решітки на бомбосховище по вул. Східна, 10 | 5029,05 |
| решітки на н/п по вул. Східна, 20 | 6411,60 |
| накриття колодязя по вул. Червона Гірка, 37 | 2400,53 |
| пеня по теплу ПАТ "ПОЕ"по нежитловим | 18147,62 |
| виготовлення техпаспортів на вул. Попова, 60 та по вул. Київську, 14 | 3800,00 |
| виготовлення техпаспорта по вул. Івана Приходька, 91 | 3000,00 |
| виготовлення техпаспорта по вул. пров. Гомельський, 22 | 1500,00 |
| виготовлення техпаспорта по вул. пров. Київська, 63, по вул. Переяславська, 42 | 2000,00 |
| поточний ремонт нежитлового приміщення по вул. Молодіжна,5 | 6595,00 |
| поточний ремонт нежитлового приміщення по вул. Київська,56 | 630,05 |
| поточний ремонт нежитлового приміщення по вул. Першотравнева, 33 | 400,00 |
| решітки на бомбосховище пр. Свободи, 96 | 7697,84 |
| тех. інвентаризація н/п просп. Лесі Українки, 24 | 472,00 |
| тех. інвентаризація н/п вул. Академіка Маслова,13/9 | 177,00 |
| тех. інвентаризація н/п вул. наб. Лейтенанта Дніпрова | 942,00 |
| ремонт виходів з бомбосховищ по вул. Івана Приходька, 26, 30, 32 | 18867,00 |
| виготовлення техпаспортів на вул. Гагаріна, 23 | 22585,00 |
| прибирання та вивезення сміття по вул. Героїв України, 11-А | 7666,10 |
| виготовлення техпаспортів на вул. Дмитра Тьомкіна, 4, по вул. Чумацький шлях, 9 | 24300,00 |
| проектні роботи з облаштування вузла обліку газу по вул. Ракетна, 2 | 1171,46 |
| оцінка н/п по вул. Героїв України, 11А | 570,00 |
| оцінка н/п по вул. Героїв України, 11А | 570,00 |
| оцінка н/п по вул. Шевченка, 16А | 570,00 |
| коригування роб. проекту по пров. Гомельський, 22 | 5000,00 |
| дезінсекція | 2000,00 |
| розрахунок залишкового тепла н/п по просп. Лесі Українки, 28 | 1900,00 |
| розрахунок залишкового тепла н/п по вул. Червона Гірка, 37 | 1700,00 |
| решітки н/п по вул. Молодіжна, 5 | 1834,80 |
| решітки н/п по вул. Чумацький шлях, 9 | 35526,00 |
| скління та ґрати н/п по просп. Лесі Українки, 28 | 6104,40 |
| лічильник по вул. Ракетна, 2 | 1860,00 |
| замки на н/п | 2220,00 |
| монтаж внутрішніх мереж ел. живлення по вул. Першотравнева, 5 | 16000,00 |
| стеля по вул. Першотравнева, 5 | 12996,00 |
| зняття/встановлення лічильника, пломбування | 1143,76 |
| виготовлення копія проектно-кошторисної док-ції по вул. Східна, 20 | 2000,00 |
| скління віконних пройомів по вул. Східна, 20 | 12504,00 |
| демонтаж д/м | 9258,00 |
| встановлення лічильника х/в по вул. 1905 року, 32 | 650,00 |
| придбання урн | 1740,12 |
| гойдалка на д/м | 10800,00 |
| **РАЗОМ** | **381189,94** |

Таким чином, у 2018 році КГЖЕП «Автозаводське» було виконано роботи з утримання нежитлових приміщень та об’єктів житлового фонду комунальної власності територіальної громади міста Кременчука на суму 381,2 тис. грн.

Виконання вищевказаних робіт стало можливим завдяки проведенню населенням оплати боргів за комунальні послуги минулих років. Так, за 2018 рік працівниками підприємства проведена робота з населенням, і населенням сплачено 142,9 тис. грн.

Оборотні активи станом на 31.12.2018 року становили – 1 692,7 тис. грн. (дебіторська заборгованість – 1 254,8 тис. грн., 265,8 тис. грн. – гроші на поточних рахунках, 250,8 тис. грн. – запаси, 2,9 тис. грн. – витрати майбутніх періодів).

Основні засоби склали – 9 166 474,0 тис. грн. (житловий фонд складає майже 99%).

Кредиторська заборгованість складає 155,6 тис. грн.

Дебіторська заборгованість – 1 692,7 тис. грн. (94 % складає заборгованість населення за спожиті житлово – комунальні послуги до 2008 р., 6 % заборгованість поточного року за послуги, надані провайдерам, відшкодуванням комунальних послуг орендарями).

Дохід за 2018 рік склав – 5 477,90 тис. грн., а саме:

- платні послуги – 22,93 тис. грн.;

- послуги по розміщенню провайдерами телекомунікаційного обладнання – 1 104,50 тис. грн.;

- відшкодування комунальних послуг – 190,67 тис. грн.;

- відшкодування земельного податку – 48,04 тис. грн.;

- оренда – 42,88 тис. грн.;

- за здачу металобрухту – 18,53 тис. грн.;

- відсотки банку – 1,75 тис. грн.;

- цільове фінансування – 4035,55 тис. грн.;

- інші – 13,04 тис. грн.

Витрати за 2018 рік склали 5500,93 тис. грн., а саме:

- адміністративні витрати – 1 037,50 тис. грн.;

- інші витрати операційної діяльності – 2 929,60 тис. грн. (2 586,90 тис. грн. послуги, поточні та капітальні ремонти за бюджетні кошти, 342,7 тис. грн. – роботи/послуги за рахунок власних надходжень);

- собівартість наданих послуг – 1 500,6 тис. грн.;

- інші – 33,2 тис. грн. (штрафи, пеня).

**Використання бюджетних коштів за 2018 рік**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Найменування робіт (послуг) | План | Факт | Не освоєно |
| **КПК 1216011 КЕКВ 2610** | | | |
| Відкриття точок обліку споживання енергоносіїв в нежитлових приміщеннях, що знаходяться на балансі КГЖЕП «Автозаводське» | 99999,82 | 80193,76 | 19806,06 |
| Проведення технічної інвентаризації житлових будинків комунальної власності міста, складання та виготовлення відсутніх інвентарних справ та технічних паспортів. | 20000,00 | 20000,00 | 0,00 |
| Проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів на дитячі майданчики на прибудинкових територіях міста | 60000,00 | 0,00 | 60000,00 |
| Оплата послуг з централізованого опалення у вільних нежитлових приміщеннях, що знаходяться на балансі КГЖЕП «Автозаводське» | 1482609,00 | 659100,00 | 823509,00 |
| Виготовлення проектно – кошторисної документації та виготовлення пандусів до приміщень контакт – центрів | 79300,00 | 791300,00 | 167,00 |
| Поточний ремонт нежитлових приміщень та їх фасадної частини у житлових будинках, які належать до комунальної власності міста | 600000,00 | 600000,00 | 0,00 |
| Поточний ремонт дитячих ігрових та спортивних майданчиків, демонтаж аварійних, морально застарілих дитячих ігрових та спортивних майданчиків | 192100,00 | 70860,90 | 121239,10 |
| Виконання поточного ремонту пошкоджених газопроводів та трасування, з метою ліквідації аварійних ситуацій на інженерних мережах газопостачання у житлових будинках комунальної власності міста Кременчука та послуги по трасуванню зовнішніх мереж електропостачання, що живлять житлові будинки комунальної власності міста Кременчука | 200000,00 | 0,00 | 200000,00 |
| Оплата послуг з розроблення документації з землеустрою | 116300,00 | 116298,37 | 1,63 |
| Придбання та встановлення урн для сміття на прибудинкових територіях міста | 190000,00 | 0,00 | 190000,00 |
| Оплата експлуатаційних витрат за вільні нежитлові приміщення в житлових будинках, в яких створено ОСББ | 19000,00 | 15887,72 | 3112,28 |
| Поточний ремонт покрівлі контакт – центру № 23 в прибудові до багатоповерхівки по вул.. Набережна лейтенанта Дніпрова, 76 | 25000,00 | 0,00 | 25000,00 |
| Заробітна плата | 1405394,00 | 1391841,33 | 13552,67 |
| Нарахування на заробітну плату | 237797,18 | 237797,18 | 0,00 |
| **РАЗОМ:** | **4727500,00** | **3271112,26** | **1456387,74** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Найменування робіт (послуг) | План | Факт | Не освоєно |
| **КПК 1216011 КЕКВ 3210** | | | |
| Виготовлення проектно – кошторисної документації для виконання робіт з реконструкції нежитлових приміщень | 470000,00 | 453653,89 | 16346,11 |
| Виготовлення проектно – кошторисної документації для виконання робіт з реконструкції системи опалення у вільних нежитлових приміщеннях, що знаходяться на балансі КГЖЕП «Автозаводське» | 398000,00 | 139281,32 | 258718,68 |
| Проектування та капітальний ремонт нежитлового приміщення за адресою: м. Кременчук, вул. Небесної Сотні, 54 | 152214,80 | 152205,73 | 9,07 |
| Капітальний ремонт покрівлі та ганку нежитлового приміщення по вул.. О. Древаля, 101 | 322133,00 | 19299,30 | 302833,70 |
| **РАЗОМ** | **1342347,80** | **764440,24** | **577907,56** |
| **РАЗОМ** | **6069847,80** | **4035552,50** | **2034295,30** |

**Інформація про перелік та умови надання послуг**

**КГЖЕП «Автозаводське»**

1) Послуги, що надаються юридичним особам:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Назва послуги | **Суб’єкт**  послуги | Підстава | Вартість | Примітка |
| Надання послуги з доступу та використання місця на об’єктах, розташованих у м. Кременчуці | Розміщення мереж інтернет - провайдерів в під’їздах будинків | Рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради № 770 від 08.10.2010 р.  «Про затвердження «Положення про порядок розміщення телекомунікаційних мереж, мереж зв’язку та іншого слабкострумового обладнання в житлових будинках комунальної власності територіальної громади міста» | 28,80 грн./  1 будинок | Кількість будинків, в яких надано послугу з доступу та використання місцях на об’єктах, зазначено в додатках до укладених з  юридичними  особами  договорів |
| Розміщення домофонного обладнання на під’їздах будинків | 14,40 грн./  1 будинок |
| Розміщення щитів під соціально- комерційну рекламу на під’їздах будинків | Дозволи виконавчого комітету Кременчуцької міської ради | 4,00 грн./ 1 будинок |

2) Послуги, що надаються фізичним особам:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Назва послуги | Підстава | Вартість,  грн. | Примітка |
| Складання та надання технічних умов для розроблення проектної документації на приміщення, що перебувають на балансі КГЖЕП «Автозаводське» | Затверджена калькуляція | 554,76 |  |
| Погодження проектної документації на приміщення, що перебувають на балансі КГЖЕП «Автозаводське» (без виїзду на об’єкт проектування, за наявності виданих до проектування КГЖЕП «Автозаводське» технічних умов) (за необхідності) | 201,00 |  |
| Погодження проектної документації на приміщення, що перебувають на балансі КГЖЕГІ «Автозаводське», якщо технічні умови попередньо не надавались | 648,00 |  |
| Погодження проектної документації на приміщення, що перебувають на балансі КГЖЕГІ «Автозаводське» (з виїздом на об’єкт проектування, якщо проектом не передбачено реконструкцію житлових та нежитлових приміщень та інженерних мереж будинку) | 289,44 |  |
| Укладення договору найму житла | 406,16 |  |
| Оформлення акту про не проживання (проживання) | 207,50 |  |

Середня чисельність працівників станом на 01.01.2019 року – 13 осіб.

Середня заробітна плата в цілому по підприємству – 11,5 тис. грн.

Завдання, що стоять перед підприємством, та заходи направлені на їх виконання:

- реєстрація прав власності на нерухоме майно;

- відкриття точок обліку енергоносіїв (в залежності від технічної можливості у нежитлових приміщеннях) на КГЖЕП «Автозаводське»;

- влаштування засобів обліку енергоносіїв у приміщеннях комунальної власності міста;

- проводити моніторинг своєчасної оплати за оренду нежитлових приміщень орендаторами;

- приводити до привабливого технічного стану нежитлові приміщення, які тривалий час не передавались в оренду;

- забезпечувати схоронність окремо стоячих об’єктів нерухомості, які не передані в оренду;

- врегулювати питання щодо оплати витрат за послуги з утримання будинків та прибудинкових територій за нежитлові приміщення Кременчуцької міської ради, які не передані в оренду управителю або ОСББ;

- сприяти управлінню міського майна здачі в оренду нежитлових приміщень (замовлення рекламної продукції);

- отримувати кошти з міського або державного бюджету та використовувати їх за цільовим призначенням;

- звертатися з позовами до судів щодо приведення нежитлових приміщень до попереднього стану у випадку виконання робіт з перепланування або переобладнання без відповідного дозволу виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Полтавської області, або у разі виконання зазначених робіт не у відповідності до дозволу наданого виконавчим комітетом Кременчуцької міської ради Полтавської області; про відшкодування збитків юридичними або фізичними особами, що завдали шкоди майну Балансоутримувача; про стягнення коштів з осіб, які відмовляються сплачувати житлово-комунальні послуги, які надає Балансоутримувач;

- сприяти у створенні ОСББ у місті; дотримуватись вимог законодавства при передачі в управління, списання, з балансу на баланс житлового фонду;

- вживати заходи щодо збереження житлового фонду міста;

- наповнювати електронну базу даних виконавчого комітету.

Через відсутність достатнього фінансування, частина нежитлових приміщень, що повинна здаватись в оренду і приносити прибуток у місцевий бюджет, перебуває у занедбаному стані і подекуди, потенційні орендатори не знають про можливість взяти в оренду приміщення. Ще одне проблемне питання – оплата комунальних послуг в орендованому приміщенні. Орендар законно вимагає забезпечення належними умовами для оплати комунальних послуг, а саме: влаштування приладів обліку на енергоносії. З набранням чинності Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» гостро стало питання реєстрації прав власності на нерухоме майно, особливо на ті приміщення, що перебувають у багатоквартирних житлових будинках.

**Приймаючи до уваги вищевикладене, та з метою вирішення порушених вище питань КГЖЕП «Автозаводське» пропонувало:**

Щодо питання передачі від КГЖЕП «Автозаводське» до управителів багатоквартирними будинками повноважень на укладання договорів з суб’єктами підприємницької діяльності, які розміщують своє телекомунікаційне обладнання та рекламні засоби у багатоквартирних будинках, зазначаємо, що основний дохід КГЖЕП «Автозаводське» становлять кошти, отримані від вказаних суб’єктів підприємницької діяльності відповідно до існуючих договорів, які укладено на підставі повноважень, наданих рішенням виконавчого комітету Кременчуцької міської ради від 09.07.2010 за № 523 «Про впорядкування розміщення телекомунікаційних мереж, мереж зв’язку та іншого слабкострумного обладнання».

Відповідно до Програми розвитку комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське», підприємству виділялись кошти тільки на виконання конкретних робіт та заробітну плату фахівців підприємства. Витрати на утримання самого підприємства в програмі не враховувались.

Отримані, в результаті господарської діяльності, кошти спрямовувались на:

* накладні витрати підприємства з метою його нормального функціонування (орієнтовно 25,0 тис. грн. на місяць);
* роботи з утримання у належному стані нежитлових приміщень комунальної власності міста (проведення поточних ремонтів приміщень та технічного обладнання у них, утримання у належному стані ПРУ, виготовлення технічної документації на приміщення, проведення заходів з державної реєстрації права власності на приміщення, прибирання та вивіз сміття з приміщень та прилеглої території нежитлових будівель, проведення заходів з оформлення земельних ділянок під нежитловими будівлями та інші роботи на загальну суму близько 705,0 тис. грн);
* на оплату спожитої електроенергії по 20 точкам обліку у нежитлових приміщеннях комунальної власності міста, орендаторами яких є бюджетні установи (договором про надання послуг з постачання електроенергії передбачено здійснення оплати рахунків у термін, що не перевищує 7 календарних днів з моменту їх отримання);
* на оплату штрафних санкцій, що нараховані виконавцем послуг з теплопостачання у зв’язку з несвоєчасним фінансуванням коштів з міського бюджету;
* забезпечення схоронності об’єктів комунальної власності міста (близько 65,0 тис. грн.).

У випадку прийняття рішення про розірвання існуючих договорів з провайдерами та рекламодавцями, без визначення альтернативного джерела доходів, наше підприємство не матиме можливості виконувати свої зобов’язання в частині належного утримання та обліку нежитлових приміщень комунальної власності, виконувати умови договорів укладених з виконавцями послуг на постачання відповідних послуг до нежитлових приміщень, точки обліку в яких відкрито на КГЖЕП «Автозаводське», вчасно здійснювати ліквідацію аварійних ситуацій а також виконувати свої обов’язки в цілому щодо утримання на балансі житлової та нежитлової нерухомості комунальної власності міста Кременчука, що передбачається кожним рішенням органу місцевого самоврядування, під час передачі на баланс КГЖЕП «Автозаводське» нерухомості або іншого майно.

Чинним законодавством України, зокрема, статтею 13 Конституції України, статтею 319 Цивільного кодексу України встановлено, що власність зобов’язує, відповідно до статті 322 Цивільного кодексу України, власник зобов’язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»,   методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначається органами місцевого самоврядування (для об’єктів, що перебувають у комунальній власності) **на тих самих методологічних засадах**, **як і для об’єктів, що перебувають у державній власності.**

Пунктом 17 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу (затвердженої Постановою КМУ від 04.10.1995 року за № 786) передбачено пропорції розподілу орендної плати між відповідним бюджетом та балансоутримувачем.

Виходячи з вищевикладеного, пропонуємо внести зміни в регуляторний акт - рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Полтавської області «Про врегулювання питань передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Кременчука» від 19.09.2011 року за № 783, в частині розподілу коштів, які надходять від оренди нежитлових приміщень комунальної власності міста, між місцевим бюджетом та балансоутримувачем таких нежитлових приміщень – КГЖЕП «Автозаводське», без збільшення орендної ставки для орендаторів. Такий розподіл, дасть змогу нашому підприємству використовувати кошти за їх цільовим призначенням, приводити нежитлові приміщення до належного санітарно-технічному стані та бути зацікавленим у передачі в оренду нежитлових приміщень так як це буде збільшувати дохідну частину підприємства.

**Директор** **КГЖЕП «Автозаводське» О.І. КІЙЛО**