

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Пилот»

(ООО УК «Пилот»)

628002, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 134, пом. 1, оф. 18

ИНН 8601067491 КПП 860101001

р/с 40702810667460003198 ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 047102651 к/с 301018108000000000651

Приложение № 1

к Бухгалтерской отчетности за 2025 год

ООО УК «Пилот»

Пояснительная записка

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пилот» (далее – Общество) осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 68.32.1). Основной целью деятельности является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений.

2. Ключевые показатели деятельности за 2025 год

По итогам 2025 года финансовый результат деятельности Общества составил **убыток в размере 7 072 421 (Семь миллионов семьдесят две тысячи четыреста двадцать один) рубль.**

Данный финансовый результат сформировался под влиянием объективных внешних факторов и внутрихозяйственных сложностей, которые возникли в течение отчетного периода.

3. Факторы, оказавшие существенное влияние на убыток

Анализ причин полученного убытка позволяет выделить пять ключевых групп факторов:

3.1. Изменение налогового законодательства (введение НДС)

С 1 января 2025 года Общество утратило право на освобождение от уплаты НДС в соответствии с изменениями в п.1 ст. 145 Налогового кодекса РФ. Включение в стоимость услуг налога на добавленную стоимость (5%) стало дополнительным налоговым бременем, которое не было заложено в сметы собственников на начало года. Это привело к удорожанию услуг подрядчиков и, соответственно, росту себестоимости услуг Общества без возможности мгновенной компенсации за счет платы собственников.

3.2. Существенный рост цен на обслуживание и ремонт

В 2025 году зафиксирован резкий скачок цен на материально-технические ресурсы,

услуги сторонних подрядных организаций по текущему ремонту и техническому обслуживанию (рост составил в среднем 18-23% по сравнению с 2024 годом). Фактическая стоимость содержания домов превысила плановые показатели, утвержденные в договорах управления.

3.3. Задержка в согласовании повышения тарифов с собственниками

В соответствии с жилищным законодательством, изменение размера платы за содержание жилья возможно только по решению общего собрания собственников.

- По ряду домов решение о повышении тарифов (необходимого для покрытия возросших расходов и НДС) было принято собственниками только ко второму полугодю 2025 года.
- По ряду домов собственники не согласовали повышение тарифов вовсе. Вследствие этого в первом полугодии и по отдельным домам в течение всего года Общество оказывало услуги по экономически необоснованным расценкам, работая с отрицательной рентабельностью.

3.4. Расторжение договоров управления

В 2025 году произошла потеря части жилого фонда: расторгнуты договоры управления по 3 многоквартирным домам в г. Нижневартовске. Выбытие данных объектов привело к неожиданному снижению объема выручки, при этом часть постоянных (общехозяйственных) расходов Общества осталась на прежнем уровне, что существенно подорвало финансовую устойчивость и структуру доходов.

3.5. Ошибки финансового планирования

В совокупности с вышеуказанными факторами, система бюджетирования Общества в 2025 году показала недостаточную гибкость. Плановая себестоимость услуг формировалась без учета рисков резкого изменения законодательства и рынка подряда. Мероприятия по оптимизации расходов были внедрены со значительным опозданием, что не позволило нивелировать негативные тренды первого полугодия.

4. Меры, принятые для улучшения финансового состояния в 2026 году

Администрацией Общества проведен детальный анализ причин убытков, и с 2026 года реализуется комплекс мер, направленных на достижение безубыточной деятельности и выход на положительный финансовый результат:

1. **Корректировка договорной политики:** Пересмотрены условия договоров с подрядчиками в сторону фиксации цен и поиска более выгодных предложений.
2. **Работа с дебиторской задолженностью:** Усилена претензионно-исковая работа с неплательщиками.
3. **Работа с тарифами:** Инициированы новые собрания собственников по домам, где повышение не было согласовано ранее. Экономическое обоснование новых тарифов подготовлено с учетом актуального уровня НДС и инфляционных ожиданий.
4. **Оптимизация расходов:** Пересмотрена структура управления, проведена оптимизация штатного расписания и административных расходов, не влияющих на качество обслуживания домов.

5. **Усиление финансового контроля:** Внедрена система ежемесячного мониторинга исполнения бюджетов по каждому дому, что позволяет оперативно реагировать на отклонения.

5. Заключение

Полученный убыток за 2025 год носит ситуационный характер и вызван, главным образом, переходным периодом изменения налогового статуса Общества и внешними ценовыми шоками. В настоящее время финансовая модель скорректирована, а системные ошибки устранены. Прогноз финансовой деятельности на 2026 год положительный.

Директор

Турбин Д.Б.