

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Столица»

ИНН 6141045742

КПП 614101001

ОГРН 1146181001097

Юридический адрес: 346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, 8, пом. 22,22А р/с 40702810752090004380 Ростовское отделение №5221 ПАО «Сбербанк России», к/с 30101810600000000602, БИК 046015602, тел.: +7961-270-78-79, e-mail: u.k-stolica@mail.ru.

Ежегодный отчет за 2022 год.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ ООО УК «Столица» представляет собственникам помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 8, отчет о выполнении договора управления за 2022 год.

1. СОБРАНО СРЕДСТВ НА ОПЛАТУ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПРОЧИЕ УСЛУГИ

Услуга	Задолженность собственников на 01.01.22 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность собственников на 31.12.22г.
Содержание и управление МКД	147 533,70	319 310,64	305 449,67	161 394,64
Техобслуживание и ремонт МКД	114 490,51	247 835,40	236 435,66	125 890,25
Итого по тарифу	262 024,21	567 146,04	541 885,33	287 284,92
Начисления и оплаты за содержание общего имущества дома (эти суммы перечисляются ООО УК Столица в РСО на содержание ОДН)				
Водоотведение, Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)	1922,80	8 037,22	7 589,64	2 370,38
Вывоз ТКО/ТБО	6 886,07	-----	32,31	6 853,76
Отопление	55 965,36	82514,72	81035,25	57444,83
Электроэнергия СОИД (по нормативу)	8603,38	32612,99	28062,51	13153,86
ИТОГО		690 310,97	658 605,04	367 107,75

2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Источник поступления	Остаток на 01.01.2022 г.	Начислено	Израсходовано	Остаток на 31.12.2022 г.
ПАО «Ростелеком» (размещение оборудования)	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00

Денежные средства, полученные от размещения оборудования израсходованы на содержание дома, в связи с наличием задолженности собственников перед ООО УК «Столица».

Итого получено денежных средств на содержание и ремонт МКД за 2022 год 664 605,04 (658605,04+6000=664 605,04) рублей.

3. ОТЧЕТ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ ПЕРЕД РЕСУРСО-СНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ (РСО) в части оплаты полной стоимости расходов коммунальных услуг на ОДН в том числе.

Основной причиной возникновения задолженности Управляющей компании перед РСО по оплате за коммунальные услуги ОДН является начисление оплаты собственникам за эти услуги в соответствии с Постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области по нормативам, которые значительно меньше и отличаются от фактических показаний общедомовых приборов учета, так как норматив не отражает реального потребления ресурсов и одновременно с наличием неоплат расходов на СОИД собственниками. Обращаем особое внимание на разницу между фактическим потреблением электроэнергии на СОИД и начислением собственникам коммунальной услуги СОИД по нормативу.

Уведомляем Вас о проведении корректировки начисления платы по коммунальным услугам на содержание общего имущества в многоквартирном доме, на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2022 г. N 92 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В

НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ», вступил в силу с 01.09.2022 года и применяется в течение I квартала, следующего за календарным годом, за который производится корректировка.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, определяется как произведение тарифа (цены) для потребителей, установленного ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов), и объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, приходящегося на каждое жилое и нежилое помещение. При этом размер расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, включается в плату за содержание жилого помещения для каждого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме и определяется в следующем порядке:

- при наличии коллективного (общедомового) прибора учета производится перерасчет размера расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Услуга	Задолженность УК на 01.01.22 г.	Начислено собственни кам	Начислено УК	Оплачено собственни ками	Погашено в РСО	Долг УК на 31.12.22г
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ	0,00	32 612,99	71505,99	28062,51	71 505,99	0,00
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	8 037,22	14 280,92	7 589,64	14 280,92	0,00
ООО «Газпром межрегионгаз»	0,00	82514,72	82514,72	81035,25	82 514,72	0,00
ИТОГО					168 301,63	0,00

4. ОТЧЕТ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ ПЕРЕД ОРГАНИЗАЦИЯМИ

в части оплаты расходов коммунальных, а также прочих услуг по сопровождению коммуникаций и технического оснащения МКД.

Услуга	Задолженность УК на 01.01.22 г.	Начислено на оплату УК	Оплачено УК
АО «Донэнерго» (Техобслуживание ТП)	2 623,42	6 014,29	8637,71
АО «Донэнерго» (Обследование приборов учета)	0,00	4156,30	4156,30
Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание газопроводов)	8 277,22	9184,00	17461,22
Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Технадзор газораспределительных сетей)	0,00	6 300,50	6 300,50
Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание ГРПШ)	0,00	6 439,31	6 439,31
ООО «Системы контроля и управления технологиями и энергоресурсами»	4 151,00	8 500,00	12651,00
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (техобслуживание и ремонт ВГО МКД)	18 045,00	18 045,00	18 045,00
ООО «Техэксперт»	0,00	6480,00	6480,00
ООО «Домофонсервис»	0,00	14760,00	14760,00
ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за 12 месяцев			94 931,04

После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД (664605,04 – 168301,63-94931,04=416132,37 руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил 401 372,37 рублей.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНО УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Площадь жилых и нежилых помещений 1762,2 м.кв.

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2022 года.

Наименование выполненных работ (услуг)	План 567 146,04 За 12 мес В т.ч.	Факт (руб.) 558 299,84 За 12 мес. В т.ч.
РАСХОДЫ		
Содержание общего имущества		
1. Услуги по управлению многоквартирным домом (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»)	226734,04	230229,26
Оплата коммунальных услуг офисного помещения, аренда (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление)	25000,00	25880,00
Банковские услуги	6200,00	6262,17
Канцтовары	7000,00	9550,00
Почтовые расходы	1500,00	1268,00
Содержание и ремонт оргтехники	12000,00	13550,00
Сопровождение программного обеспечения ИС-Предприятие 8.3., интернет сайта и ГИС ЖКХ, электронный документооборот с ИФНС, ПФР, ФСС, Росстат и др. организациями.	10000,00	9434,22
Услуги связи (Интернет, телефон)	4000,00	3478,55
Юридическое сопровождение	26000,00	26000,00
Оплата труда АУП	93334,75	93334,75
Отчисления ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/ИФНС	37520,57	37520,57
Налог УСНО за 2021 год (оплата в 1 кв. 2022)	4178,72	3951,00
2. Работы, услуги по содержанию общего имущества (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»)	331912,00	302835,58
Ремонт, штукатурка, покраска подъездов	40000,00	0,00
Ремонт кровли	30000,00	45000,00
Хозяйственные товары	6000,00	7605,00
Электротовары	7000,00	7240,00
Оплата труда технического персонала	156000,00	156000,00
Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР	62712,00	62712,00
Проверка вентканалов и дымоходов	13200,00	13200,00
Благоустройство, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб, окрашивание газовых труб, урн, лавочек и т.д.	10000,00	4350,00
Уборка снега, реагенты, грунт, песко-паста	5000,00	4228,58
Очистка песочницы на детской площадке, ремонт, покраска,	2000,00	2500,00

приобретение новой		
Непредвиденные расходы:	8500,00	25235,00
Прочистка канализационных сетей	1500,00	1500,00
Ремонт приводов распашных ворот, системы автоматики	5000,00	4900,00
Ремонт домофона	1000,00	3185,00
Ремонт насосной станции	0,00	3800,00
Ремонт входных дверей	1000,00	2450,00
Вывоз крупногабаритного мусора жильцов (диваны, шкафы, коробки, ящики, и т.д., а так же строительного мусора)	0,00	2500,00
Уборка личного бытового мусора, отходов в местах общего пользования МКД (в подъездах, около урны, под лестницей, на стоянке автомобилей и т.д.)	0,00	6900,00

В результате непредвиденных затрат, а также имеющейся дебиторской задолженности расходы превысили фактическое поступление денежных средств на 156 927,47 руб. Данный перерасход фактического поступления денежных средств по оплате за содержание и ремонт по МКД Ворошилова, д. 8 отнесен к статье дебиторской задолженности собственников на конец года и составил долг перед управляющей компанией **524 035,22 руб.** (367107,75 + 156 927,47)

Денежные средства потрачены на содержание и ремонт за счет пополнения расчетного счета Учредителем управляющей компании.

Итого фактически потрачено на содержание и ремонт МКД 815 532,51 руб. (558 299,84 + 94 931,04 + 168 301,63 - 6000,00).

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

С начала периода 2015 года по 2022г с учетом роста цен на товары и услуги уровень инфляции в целом по РФ составил 29,10 %, при этом цена услуг на содержание общего имущества с 2015 года является неизменной.

В связи с имеющейся задолженностью собственников перед ООО УК «Столица» за коммунальные услуги по СОИД, электроэнергии, водоснабжение/водоотведение, а также по оплате за отопление (цокольные помещения) Учредителем организации был произведен взнос личных денежных средств на расчетный счет в сумме 150 000,00 рублей, в том числе для обеспечения погашения задолженности перед ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону» и в ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону с учетом дальнейшего ему возврата денежных средств, после погашения собственниками задолженности за предыдущий расчетный период.

На протяжении 2022 года возникли непредвиденные затраты на судебные издержки по взысканию денежных средств в судебном порядке с собственников, имеющих задолженность перед управляющей компанией.

В 2022 году были проведены запланированные мероприятия по благоустройству детской площадки, по многочисленным просьбам жителей, была приобретена деревянная песочница с раскладной крышкой, но из-за бесконтрольного нахождения детей на дворовой придомовой территории без сопровождения родителей, дети регулярно ломают конструкцию песочницы. В результате чего, крышка, защищающая песок от попадания мусора и продуктов жизнедеятельности домашних животных ломается. Ремонт крышки производился неоднократно.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ВЕДЕНИИ ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВОЙ РАБОТЫ

Направлено претензий Собственникам (ед.)	Направлено исковых заявлений в суд в отношении Собственников (ед.)	Получено денежных средств по результатам претензионно - исковой работы (руб.)
13	6	44 250,12

8. ИНФОРМАЦИЯ О ВЗЫСКАНИЯХ, ШТРАФАХ И ИНЫХ САНКЦИЯХ К УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ СО СТОРОНЫ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО

ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА, А ТАК ЖЕ СУДЕБНЫХ ИСКАХ В КОТОРЫХ ИСТЦОМ ИЛИ ОТВЕТЧИКОМ ВЫСТУПАЕТ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ.

№	Наименование взыскания	Наименование Органа	Сумма взыскания (руб)
-	-	-	-

С учетом низкой платежеспособности собственников, план работ по оказанию услуг остается без изменений, в пределах Минимального перечня работ, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290.

Отдельные пожелания по выполнению тех или иных работ/услуг принимаются к рассмотрению по заявлениям от собственников и исполняются в рабочем порядке.

Все заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в 2022 году рассмотрены и исполнены в сроки, предусмотренные Законодательством РФ.

Директор ООО УК «Столица»



Домбровская Е.Е.