

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 2021 год.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ ООО УК «Столица» представляет собственникам помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Батайск, ул. Залесье, д.2, отчет о выполнении договора управления за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 год.

1. СОБРАНО СРЕДСТВ НА ОПЛАТУ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ

Услуга	Задолженность собственников на 01.01.21 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность собственников на 31.12.21г.
Содержание и управление МКД	81 276,32	103 934,88	87 440,54	97 770,66
Техобслуживание и ремонт МКД	37 817,11	48 359,88	40 685,26	45 491,73
Целевой сбор (Частичный ремонт кровли)	-105 435,85	-----	4 014,68	-109 450,53
Итого по тарифу	13 657,58	152 294,76	132 140,48	33 811,86
Начисления и оплаты за содержание общего имущества дома (эти суммы перечисляются ООО УК Столица в РСО на содержание ОДН)				
Электроэнергия СОИД (по показаниям ОДПУ)	183,41	6 098,11	1 495,71	4 785,81
ИТОГО по квитанции к оплате	13 840,99	158 392,87	133 636,19	38 597,67

В соответствии со статьей 153 Жилищного кодекса РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у: нанимателя жилого/нежилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора; собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое/нежилое помещение. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за содержание общего имущества дома (СОИД) электроснабжение.

На основании статьи 155 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

Начисление пени, за несвоевременную оплату услуг ООО УК «Столица», по решению учредителя с собственников МКД по ул. Залесье 1, 2, 3, 4 и 5 не производится до момента подачи материалов на взыскание задолженности с собственников в судебном порядке.

Итого, остаток денежных средств для исполнения услуг по обслуживанию многоквартирного дома составил 133 636,19 руб.

2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Общее имущество многоквартирного дома не используется в коммерческих целях.

3. ОТЧЕТ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ ПЕРЕД РЕСУРСО-СНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

(PCO) в части оплаты полной стоимости расходов коммунальных услуг на ОДН. Задолженности Управляющей компании перед PCO по оплате за коммунальные услуги ОДН отсутствуют, так как управляющая организация осуществляет платежи в PCO за счет собственных средств, несмотря на наличие дебиторской задолженности собственников перед УК.

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 01.01.21 г.	Начислено на оплату УК	Оплачено УК	Задолженность УК на 31.12.21г.
ООО «Энерготранс» (Обследование приборов учета)	0,00	1872,00	1872,00	0,00
Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание газопроводов)	0,00	2861,92	2861,92	0,00
Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Технадзор газораспределительных сетей)	0,00	2800,22	2800,22	0,00
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ	0,00	6 098,11	6098,11	0,00
ООО «Системы контроля и управления технологиями и энергоресурсами»	0,00	1555,56	1555,56	0,00
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (техобслуживание ВГО МКД)	0,00	3111,11	3111,11	0,00
ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за 12 месяцев			18 298,92	0,00

После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД за отчетный период (133636,19-18298,92= 115 337,27) остаток на содержание и ремонт дома составил 115 337,27 рублей.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНО УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Площадь жилых и нежилых помещений 957 м.кв.

Периодичность выполнения – непрерывно в течение периода с 01.01.2021 года по 31.12.2021г.

Наименование выполненных работ (услуг)	План работ 158 392,87руб. на 12 месяцев В т.ч.	Факт (руб.) <u>154 215,07</u> на 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»)	62 288,07	72 660,27
Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление, аренда)	5300,00	5 537,20
Банковские услуги	1900,00	1675,00
Канцтовары	1100,00	1030,00
Содержание и ремонт оргтехники	2700,00	2950,00
Сопровождение программного обеспечения 1С-Предприятие 8.3., интернет сайта и ГИС ЖКХ, электронный документооборот с ИФНС,	3100,00	3098,61

ПФР, ФСС, Росстат и др. организациями.		
Услуги связи (Интернет, телефон, официальный сайт и т.д.)	1400,00	1833,33
Транспортные расходы	1200,00	2800,00
Юридическое сопровождение	4200,00	12 000,00
Оплата труда АУП	28 000,00	28 000,00
Отчисления НДФЛ, ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/	11 765,60	11 765,60
Налог УСНО за 2020-2021 год	0,00	1970,53
Ликвидность (доход) управляющей компании 1 %	1 622,47	0,00
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»)	86 104,80	71 254,80
	За 12 мес.	За 12 мес.
Ремонт, штукатурка, покраска подъездов (закупка материалов)	0,00	4500,00
Ремонт электросетей	0,00	0,00
Текущий ремонт кровли	15 000,00	0,00
Текущий ремонт фасада (частичный ремонт козырьков над подъездами)	0,00	1500,00
Текущий ремонт инженерных сетей	4 000,00	0,00
Хозяйственные товары	1 000,00	650,00
Электротовары	1 000,00	1 200,00
Оплата труда технического персонала	38 400,00	38 400,00
Отчисления НДФЛ, ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/	16 204,80	16 204,80
Проверка вентканалов и дымоходов, прочистка	7 500,00	7 500,00
Благоустройство прилегающей территории	2 000,00	1000,00
Дератизация, дезинфекция подвальных помещений	1 000,00	300,00
Непредвиденные расходы:	10 000,00	10 300,00
Прочистка канализационных сетей, люков МКД	5 000,00	1 500,00
Установка замков на вход в подвальные помещения	0,00	0,00
Дезинфекция мест общего пользования	5000,00	300,00
Подвоз питьевой воды	0,00	2 200,00
Расчистка и вывоз крупногабаритного мусора жильцов в подвальных помещениях, на контейнерных площадках	0,00	3 900,00
Покраска газовых труб	0,00	2 400,00

Исходя из разницы расчета фактически полученных денежных средств и фактических расходов, наблюдается крупный перерасход денежных средств на **38 877,80 рублей**. Ожидаемые поступления, в результате взыскания задолженностей в судебном порядке в сумме **38 597,67 рублей** не полностью покрывают понесенные расходы, т.е. имеют место убытки управляющей организации.

За отчетный период имеется перерасход фактического поступления денежных средств по оплате за содержание и ремонт по МКД на **38 877,80 рублей**, который отнесен к статье дебиторской задолженности собственников на конец года и составил общий долг перед управляющей компанией **77 475,47 руб.**

Денежные средства потрачены на содержание и ремонт МКД в целях исполнения договора управления за счет пополнения расчетного счета управляющей компании учредителем из личных средств, путем предоставления беспроцентного займа учредителя.

Итого фактически потрачено на содержание и ремонт МКД 154 215,07 руб.

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

С начала периода действия договора управления с 01.08.2019г установлен тариф 15,62 руб, который, на момент начала действия договора был ниже установленного Постановлением Администрации г.Батайска размера платы за жилое помещение жилищного фонда г.Батайска (Минимальный муниципальный тариф составляет 16,34 руб.) без учета платы за водоподкачивающие насосные установки (3,03 руб).

При этом ряд необходимых работ для выполнения текущего содержания и ремонта не возможно выполнить из-за недостаточного уровня тарифа за 1кв.м. 15,62руб. для обслуживания данного жилого фонда, соответственно в плане работ не предусмотрены расходы.

Учитывая техническое состояние многоквартирного дома, требующего безотлагательного ремонта крыши, фасада, подъездов, межэтажных пролетов и восстановления целостности инженерных сетей, а также учитывая рост инфляции в целом по России на работы и услуги, обосновано повышение тарифа на содержание и ремонт общего имущества МКД для надлежащего уровня исполнения договора управления исходя из объема работ и общей площади МКД, согласно плану работ, рассчитан рентабельный уровень тарифа - 45,00 рублей за 1 кв.м. со 2 квартала 2022 года.

На протяжении отчетного периода возникли непредвиденные затраты, а также рост дебиторской задолженности перед управляющей компанией. В плане работ на 2022 год заложены расходы по взысканию в судебном порядке задолженности с собственников для выполнения обязательств по договору управления в полном объеме.

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.)
2	-	15500,00

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.

Обращения по выполнению тех или иных работ/услуг принимаются к рассмотрению на основании заявления от собственников и исполняются в рабочем порядке.

Заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в отчетном периоде рассмотрены и исполнены в сроки, предусмотренные Законодательством РФ в пределах компетенции ООО УК «Столица».

Рекомендации.

Собственникам МКД, расположенного по адресу: г.Батайск, ул. Залесье, д. 1 организовать проведение внеочередного собрания собственников для принятия решения в рамках реализации региональной программы капремонта многоквартирных домов (общее имущество) о переносе сроков проведения ремонта крыши с 2040 года на более ранний срок с привлечением субсидирования денежных средств из Федерального бюджета, так как накоплений на счете дома в НКО «Фонда капитального ремонта» недостаточно для выполнения данных работ.

Директор ООО УК «Столица»



Домбровская Е.Е.