

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 2018 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, корп. 3 (S=1421,9 кв.м), отчет о выполнении договора управления за 2018 год.

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

Услуга	Задолженность собственников на 01.01.18 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность собственников на 31.12.18г.
Техобслуживание и ремонт МКД	38 465,82	156 447,96	160 577,74	34 336,04
Содержание и управление МКД	48 009,85	201 566,88	205 674,93	43901,80
Итого по тарифу 26,82	86 475,67	358 014,84	366 252,67	78 237,84
Водоотведение, Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)	776,71	5363,83	5576,01	564,53
Вывоз ТКО	9853,70	51 656,64	48382,70	13127,64
Отопление	26 675,71	66233,07	68 280,34	24 628,44
Электроэнергия СОИД (по нормативу)	2570,16	12 898,74	12 616,41	2852,49
Итого задолженность:	126 351,95	494 167,12	501 108,13	119 410,94

2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Источник поступления	Остаток на 01.01.2018 г.	Начислено	Израсходовано	Остаток на 31.12.2018 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».

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

Услуга	Задолженность УК на 01.01.18 г.	Начислено собственникам по нормативам	Оплачено собственниками по нормативам	Задолженность УК на 31.12.18г.
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ	26587,19	12 898,74	12 616,41	26 869,52
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	7 767,98	5363,83	5576,01	7 555,80

Основной причиной возникновения задолженности Управляющей компании перед РСО по оплате за коммунальные услуги ОДН (СОИД) является начисление оплаты собственникам за эти услуги в

соответствии с Постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области, т.е. по нормативам, которые составляют 1/3 от фактических показаний расхода общедомовых приборов учета, одновременно с наличием неоплат собственниками текущих расходов на СОИД.

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 01.01.18 г.	Начислено собственникам по нормативам	Оплачено собственниками по нормативам	Задолженность УК на 31.12.18г.
ПАО «Межрегионгаз Ростов-на-Дону»	26 675,71	66233,07	68 280,34	24 628,44
ООО «Эко-город» ООО «ЭКОГРАД-Н»	9853,70	51 656,64	48382,70	13127,64

СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕДОМОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Услуга	Задолженность УК на 01.01.18 г.	Начислено на оплату УК	Оплачено УК	Задолженность УК на 31.12.18г.
АО «Донэнерго» (Техобслуживание ТП)	12 500,00	9 512,13	15 000,00	7 012,13
АО «Донэнерго» (Обследование приборов учета)	0,00	1 298,87	1 298,87	0,00
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	20516,39	11914,36	8602,03
Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание газопроводов)	7 398,60	6 439,31	12 000,00	1 837,91
Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Технадзор газораспределительных сетей)	0,00	7 803,20	7 803,20	0,00
Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание ГРПШ)	0,00	6439,31	6 439,31	0,00
ИТЦ ООО «Теплогазсервис» (Тех.обслуживание и ремонт газопроводов газопотребления)	6352,00	6352,00	5000,00	7 704,00
ООО «Системы контроля и управления технологиями и энергоресурсами»	5 651,00	8 500,00	10000,00	4 151,00
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на- Дону» (техобслуживание и ремонт ВГО МКД)	0,00	18045,00	18 045,00	18045,00
ИТОГО расходы на содержание коммуникаций			87 500,74	47 352,07

5. ПРЕДОСТАВЛЕНО УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Площадь жилых и нежилых помещений 1421,9 м.кв.

Периодичность выполнения – непрерывно в течение года.

Наименование выполненных работ (услуг)	План	Факт (руб.)
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»)	206 703,55	241 818,57
Содержание офиса (Оплата коммунальных услуг офисного помещения, электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление, интернет, сот.связь, сопровождение программного обеспечения 1С-Предприятие 8.3., интернет сайта и ГИС ЖКХ, IT-сопровождение, банковское расчетно-кассовое сопровождение, электронный документооборот с ИФНС, ПФР,	6654,49	52 350,00

ФСС, Росстат и др. организациями, бухгалтерское сопровождение операций, отчетности, содержание и ремонт оргтехники, канцтовары и прочие хоз.расходы на содержание офиса)		
Юридическое сопровождение	6995,75	35450,00
Оплата труда АУП, в т.ч.	153 053,31	109 428,57
<i>НДФЛ</i>	<i>19 896,92</i>	<i>14225,71</i>
<i>Отчисления ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/ИФНС</i>	<i>46222,10</i>	<i>33047,43</i>
Налог УСНО за 2018 год (оплата в 1 кв. 2018)	40000,00	44 590,00
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»)	290 920,74	283 750,16
Оплата труда технического персонала, в т.ч.:	100 158,64	72000,00
<i>НДФЛ с АХО</i>	<i>13 020,62</i>	<i>9360,00</i>
<i>Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР</i>	<i>30 247,91</i>	<i>21744,00</i>
Обслуживание инженерных систем:	67 909,94	73 622,08
- Проверка корректора объема газа	23 445,00	23445,00
- Замена трансформатора тока	5 692,77	5 692,77
- Тех. обслуживание и ремонт газопроводов газопотребления	6 352,00	5000,00
- Тех. обслуживание и ремонт ВДГО МКД	18 045,00	8045,00
- Тех. Обслуживание/обследование электросетей	14375,17	0,00
Тех. обслуживание ТП(силового трансформатора)	7678,26	7400,00
Тех.обслуживание ГРПШ	3583,19	4439,31
Прочистка канализационных сетей	3583,19	3500,00
Обслуживание системы холодного водоснабжения/системы канализации	3241,93	0,00
Обслуживание автоматики рамки управления	40 097,58	3000,00
Обслуживание общедомовых приборов учета	17 915,94	1950,00
Содержание и ремонт автоматических ворот	4948,21	3360,00
Содержание и ремонт системы домофонов в МКД	8190,14	13920,00
Приобретение хоз.товаров, электротоваров, материалов, инвентаря, спец.средств	7678,26	8112,00
Благоустройство придомовой территории: озеленение, содержание детской площадки	2900,68	930,00
Уборка прилегающей территории в зимнее время (уборка и вывоз снега, обработка тротуаров от наледи спец. средствами, очистка крыш от сосулек)	11 773,33	9 450,00
Очистка ливневок и водостоков	1876,91	1 500,00
Мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону/окончании отопительного сезона, проверка дымоходов, устранение нарушений в соответствии с Правилами ППБ.	9384,54	7 280,00
Непредвиденные расходы:	0,00	58 748,00
Установка замков на электрощитовые	0,00	2100,00
Размещение объявления о вакансии	0,00	500,00
Почтовые расходы	0,00	4268,00
Обучение персонала	0,00	3550,00
Утилизация ртутных ламп	0,0	120,00
Ремонт дымоходов (работа и материал)	0,00	12000,00
Ремонт насосной станции	0,00	8600,00
Ремонт решетки наружного котла	0,00	2250,00
Ремонт входных дверей	0,00	3860,00
Вывоз крупногабаритного мусора жильцов (диваны, шкафы, коробки, ящики, и т.д., а так же строительного мусора)	0,00	9500,00
Уборка личного бытового мусора, отходов в местах общего пользования МКД (подъезды, урны, лестничные площадки, подлестничное пространство и т.д.)	0,00	12000,00

Перерасход денежных средств обусловлен выполнением необходимых работ/услуг и наличием непредвиденных расходов. При этом выполнение работ/услуг меньше плановых, так как зависит от платежей населения и объемов дебиторской задолженности перед ООО УК «Столица».

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Цена услуг на содержание общего имущества с 2015 года является неизменной, отношение начисленных доходов за год (358 014,84 руб.), уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к площади помещений в собственности 1421,9 м² и на 12 месяцев.

Указанное соотношение говорит о недостаточности действующего тарифа для целей выполнения условий договора.

С начала периода 2015 года по 2018г с учетом роста цен на товары и услуги уровень инфляции в целом по РФ составил 25,10 %, в связи с чем, целесообразно планирование пересмотра тарифа в сторону увеличения в следующем отчетном периоде.

Прибыль организации отрицательная (-77 208,60 руб.), так как полученный доход, который остался после вычета всех затрат (на закупки, услуги, зарплату, уплату налогов, отчислений и других, необходимых средств для оказания работ/услуг) меньше ожидаемой выручки с учетом возврата дебиторской задолженности собственникам перед ООО УК «Столица».

Для продолжения обеспечения собственникам помещений получение коммунальных услуг в полном объеме, пересмотр тарифа на 2019 год не планируется и остается без изменений в рамках Минимального перечня работ (Постановление Правительства РФ № 354).

Учредителем организации Торосом В.Е. был произведен взнос наличными на расчетный счет в сумме 61000,00 рублей для поддержания ликвидности компании с целью обеспечения погашения задолженности перед ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону» для последующего предоставления услуги по отоплению нежилых помещений, а также 50000,00 рублей для погашения задолженности по оплате за оказание услуги по подаче электроэнергии потребителям за период с 2015 по 2017гг в ПАО «ТНС энерго», с учетом дальнейшего ему возврата, после погашения задолженности собственниками за отопление и погашения «Целевого взноса по оплате за электроэнергию по договору БТ2270 от 01.04.2015г» предыдущих периодов (2015-2018гг) до перехода на прямые расчеты с РСО.

Отрицательный уровень прибыли говорит о недостаточном уровне платежеспособности населения, в целом за период начиная с 2015 года.

В связи с чем, с начала 2018 года и в 2019 году в работе Управляющей компании проводится работа по взысканию денежных средств в судебном порядке с собственников, имеющих задолженность перед УК.

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.)
11	1	6 941,01

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 невысокой платежеспособности собственников, План работ по оказанию услуг остается в том же режиме, без изменений. Отдельные пожелания по выполнению определенных работ/услуг принимаются к рассмотрению по заявлениям собственников.

Заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в 2018 году рассмотрены и исполнены в сроки, предусмотренные Законодательством РФ.

Директор ООО УК «Столица»



В.Е. Торос