

# 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. Северный массив, д. 9, отчет о выполнении договора управления за 2021 год.

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

| Услуга  | Задолженность собственников на 01.01.21 г. | Начислено собственникам | Оплачено собственниками | Задолженность собственников на 31.12.21г. |
|---|--|-------------------------|-------------------------|---|
| Содержание и управление МКД   | 279 154,63                                 | 2 212 684,44            | 2 147 940,22            | 343 898,85                                |
| Техобслуживание и ремонт МКД  | 102 630,11                                 | 810 556,08              | 783 716,94              | 129 469,25                                |
| <b>Итого по тарифу</b>  | <b>381 784,74</b>                          | <b>3 023 240,52</b>     | <b>2 931 657,16</b>     | <b>473 368,10</b>                         |
| <b>Начисления и оплаты за содержание общего имущества дома (эти суммы перечисляются ООО УК Столица в РСО на содержание ОДН)</b> |  |                         |                         |   |
| Водоотведение, Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)   | 2 836,37                                   | 22 776,37               | 22 025,72               | 3587,02                                   |
| Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)  | 2 068,17                                   | 16 451,94               | 15 864,06               | 2656,05                                   |
| ХВС для нужд ГВС (СОИД)   | 1 261,73                                   | 16 451,94               | 15 261,26               | 2452,41                                   |
| Электроэнергия СОИД (по нормативу)  | 78 660,81                                  | 612 844,10              | 591 228,82              | 100 276,09                                |
| <b>ИТОГО:</b>   | <b>466 611,82</b>                          | <b>3 691 764,87</b>     | <b>3 576 037,02</b>     | <b>582 339,67</b>                         |

### 2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

| Источник поступления | Начислено         | Израсходовано     | Остаток на 31.12.2021 г. |
|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| АО «Компания ТТК»    | 107 174,84        | 107 174,84        | 0,00                     |
| ПАО «ВымпелКом»      | 18 038,42         | 18 038,42         | 0,00                     |
| Филиал ПАО «МТС»     | 14 117,91         | 14 117,91         | 0,00                     |
| ООО «Русмедиа»       | 5600,00           | 5600,00           | 0,00                     |
| <b>ИТОГО:</b>        | <b>144 931,17</b> | <b>144 931,17</b> | <b>0,00</b>              |

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 2021 год 3 576 037,02 + 144931,17= 3 720 968,19 рублей.**

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



| Услуга                                       | Задолженность УК на 01.01.21 г. | Начислено собственникам | Оплачено собственниками | Погашено в РСО      |
|--|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ | 0,00                            | 612 844,10              | 591 228,82              | 612 844,10          |
| АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)   | 0,00                            | 55 680,25               | 33 047,75               | 55 680,25           |
| АО «Донэнерго» Батайские теплосети (потери)  | 0,00                            | 385 300,00-             | --                      | 385 300,00-         |
| <b>ИТОГО</b>                                 |                                 | <b>1 053 824,35</b>     | 624 276,57              | <b>1 053 824,35</b> |

Недоплата по платежам за СОИД, а также оплата потери при оказании коммунальных услуг за 2021 год составили 624 276,57 рублей, которые оплачивает в полном объеме и в установленные сроки управляющая компания ресурсоснабжающим организациям.

#### 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. |
|---|---------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------|
| АО «Донэнерго» (Обследование приборов учета)  | 0,00                            | 1 298,87               | 1 298,87          | 0,00                           |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Технадзор газораспределительных сетей)                                | 0,00                            | 16 300,50              | 16 300,50         | 0,00                           |
| ООО «Системы контроля и управления технологиями и энергоресурсами»  | 0,00                            | 8 500,00               | 8500,00           | 0,00                           |
| ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (техобслуживание и ремонт ВГО МКД)                               | 0,00                            | 18 045,00              | 18 045,00         | 0,00                           |
| ООО «Теплоресурс»   | 0,00                            | 18000,00               | 18 000,00         | 0,00                           |
| ООО «Технический центр домофонизации»   | 0,00                            | 52 800,00              | 52 800,00         | 0,00                           |
| ООО «Юглифтсервис»  | 0,00                            | 288 000,00             | 288 000,00        | 0,00                           |
| <b>ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за 12 месяцев</b> |                                 |                        | <b>402 944,37</b> | <b>0,00</b>                    |

После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД за 2021 год (3 720 968,19 – 402944,37 = 3 318 023,82 руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил **3 318 023,82 рублей.**

#### 5. ПРЕДОСТАВЛЕНО УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2021 года.

| Наименование выполненных работ (услуг)   | План<br>3 691 764,87<br>В т.ч. | Факт (руб.)<br>3 579 025,87<br>в т.ч. |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|
| <b>РАСХОДЫ</b>   |                                |                                       |
| <b>Содержание и управление общего имущества</b>  |                                |                                       |
| <b>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»)</b> | <b>1 810 022,87</b>            | <b>1 843 948,87</b>                   |
| Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия,  | 15 336,49                      | 18 426,85                             |



|  |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|
| ХВС, водоотведение, отопление)   |                     |                     |
| Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание  | 26 500,00           | 26 571,32           |
| Канцтовары   | 12000,00            | 14 730,00           |
| Почтовые расходы   | 500,00              | 1 268,00            |
| Содержание и ремонт оргтехники   | 10 000,00           | 10 200,00           |
| Сопровождение программного обеспечения 1С-Предприятие 8.3. расчетные операции, интернет сайта, ГИС ЖКХ, лицензия, ККТ, электронный документооборот с ИФНС, ПФР, ФСС, Росстат и др. организациями.  | 15 500,00           | 15 932,00           |
| Услуги связи (Интернет, телефон)   | 5000,00             | 5478,55             |
| Юридическое сопровождение  | 80 000,00           | 108 000,00          |
| Оплата труда АУП   | 383 880,00          | 383 880,00          |
| Отчисления налоговые   | 161 306,38          | 161 306,38          |
| Налог УСНО за 2021 год   | 9100,00             | 8 571,42            |
| Платежи в РСО по предоставлению коммунальных услуг в МКД   | 1 054 000,00        | 1 053 824,35        |
| Ликвидность (доход) управляющей компании 1 %   | 36 900,00           | 35 760,00           |
| <b>2. Работы, услуги по техническому обслуживанию 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»)</b> | <b>1 710 642,00</b> | <b>1 429 587,00</b> |
|  | <b>За 12 мес.</b>   | <b>За 12 мес.</b>   |
| Ремонт мест общего пользования/технических помещений   | 150 000,00          | 35 400,00           |
| Хозяйственные товары   | 40 000,00           | 36 605,00           |
| Электротовары  | 60 000,00           | 38 240,00           |
| Оплата труда технического персонала  | 606 000,00          | 606 000,00          |
| Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР  | 254 642,00          | 254 642,00          |
| Ремонт инженерных систем (хвс, гвс, кнс)   | 300 000,00          | 177 900,00          |
| Ремонт крыши   | 100 000,00          | 16 500,00           |
| Проверка вентканалов и дымоходов (прочистка)   | 80 000,00           | 79 500,00           |
| Опрессовка систем теплоснабжения, подготовка к отопительному сезону  | 40 000,00           | 38 000,00           |
| Благоустройство, содержание, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб, покос травы, щебень...   | 50 000,00           | 91 000,00           |
| Уборка снега, реагенты, песко-паста  | 20 000,00           | 8300,00             |
| Дезинфекция, дератизация   | 10 000,00           | 7500,00             |
| <b>Непредвиденные расходы:</b>   | <b>171 100,00</b>   | <b>305 490,00</b>   |
| Прочистка/промывка канализационных сетей   | 20 000,00           | 32 700,00           |
| Ремонт автоматики УУТЭ   | 150 000,00          | 187 500,00          |
| Установка замков на электрощитовые, техэтажи, техпомещения.  | 1000,00             | 1 590,00            |
| Уборка личного бытового мусора, отходов в местах общего пользования МКД (в подъездах, около урны, под лестницей, на стоянке автомобилей, задней стороны дома и т.д.), в том числе вывоз крупногабаритного мусора жильцов (диваны, шкафы, коробки, ящики, и т.д., а так же строительного мусора с территории МКД).      | 0,00                | 9 200,00            |
| Установка дополнительных насосов для горячего водоснабжения/отопления  | 0,00                | 25 500,00           |
| Установка дополнительных насосов для холодного водоснабжения   | 0,00                | 49 000,00           |

В результате высокого уровня неплатежей и наличия задолженности собственников перед управляющей организацией, а также возникновения непредвиденных затрат фактические расходы 3 579 025,87 превысили фактически полученную сумму после осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД за 2021 год **3 318 023,82 рублей** на **261 002,05** рублей, итого сумма задолженности, с начала действия договора управления, отнесенной к статье дебиторской задолженности собственников на конец года составила **582 339,67 рублей**.

Денежные средства потрачены на содержание и ремонт в полном объеме за счет средств пополнения расчетного счета Учредителем управляющей компании в сумме 260 000,00 рублей в виде беспроцентного займа учредителя, сроком на 1 год.



## 6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

С начала 2020 года уровень инфляции в целом по РФ составил 4,9%, а в 2021 году составил 12,9 %, согласно данным информационных материалов Центробанка России и Росстата, с учетом роста цен на товары и услуги цена услуг на содержание общего имущества с 2020 года является неизменной (18,50 руб за 1 кв.м.).

На момент заключения договора управления ООО УК «Столица» с собственниками МКД действовало Постановление Администрации г.Батайска « Об установлении размера платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда по городу Батайску с 01.07.2019 г. минимальная цена услуг, согласно которому составляла 23,93 руб. за 1 кв.м.

На основании вышеизложенного, для дальнейшего исполнения договора управления по содержанию и ремонту МКД в полном объеме необходимо рассмотреть возможность увеличения платы до минимального уровня муниципального тарифа.

**В случае непринятия решения по увеличению тарифа, план работ на 2022 год будет вынужденно пересмотрен в сторону уменьшения видов и объемов работ по ремонту мест общего пользования, ремонту/замене общедомовых инженерных коммуникаций, за исключением аварийных случаев, для обеспечения возврата займа учредителю в сумме 260 000,00 и, ввиду существенного изменения ценовой политики в целом по России в сторону увеличения с начала 2022 года в несколько раз.**

На протяжении 2021 года возникли непредвиденные затраты на судебные издержки по взысканию денежных средств в судебном порядке с собственников, имеющих задолженность перед управляющей компанией и уборка бытового мусора вне территории контейнерной площадки.

## 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. ) |
|--|--|---|
| 33                                       | 3  | 129 730,12  |

Максимальное внимание в работе управляющей организации в 2022 году планируется уделить ведению претензионно-исковой работе, направленной на взыскание дебиторской задолженности собственников перед Управляющей компанией.

Отдельные пожелания по выполнению тех или иных работ/услуг принимаются по заявлениям от собственников рассматриваются и исполняются в рабочем порядке и сроках, согласно действующему законодательству.

Заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в 2021 году рассмотрены и исполнены в пределах финансовых возможностей и плана работ.

Директор ООО УК «Столица»



Е.Е. Домбровская