

# 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. 12, 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 01.04.21 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность собственников на 31.12.21г.
Содержание и управление МКД	0	837 902,70	737 879,29	100 023,41
Техобслуживание и ремонт МКД	0	232 055,62	203 545,92	28 509,70
<b>Итого по тарифу</b>	<b>0</b>	<b>1 069 958,32</b>	<b>941 452,10</b>	<b>128 533,11</b>
<b>Начисления и оплаты за содержание общего имущества дома (эти суммы перечисляются ООО УК Столица в РСО на содержание ОДН)</b>				
Водоотведение (СОИД по нормативу)	0	11 827,21	10 358,98	1 468,23
Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)	0	8 522,04	7 469,03	1 053,01
ХВС для нужд ГВС (СОИД)	0	8 522,04	7 469,06	1 052,98
Электроэнергия СОИД (по нормативу)	0	150 264,79	130 669,59	19 595,20
<b>ИТОГО:</b>	<b>0</b>	<b>1 249 094,40</b>	<b>1 097 391,87</b>	<b>151 702,53</b>

### 2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Источник поступления	Остаток на 01.04.2021 г.	Начислено	Израсходовано	Остаток на 31.12.2021 г.
АО «Компания ТТК»	0,00			
ПАО «ВымпелКом»	0,00			
Филиал ПАО «МТС»	0,00			
ООО «Русмедиа»	0,00	1900,00	1900,00	0,00
ИП Рузов С.С	0,00	4500,00	4500,00	0,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>0,00</b>	<b>6400,00</b>	<b>6400,00</b>	<b>0,00</b>

По состоянию на 01.01.2022г договоры аренды общего имущества дома находятся на стадии согласования и подлежат к оплате начиная с 01.04.2021 года. Планируемая сумма к получению будет использована для погашения задолженности собственников и погашения «Убытков» перед ООО УК «Столица».

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 1 099 291,87 рублей.**

### 3. ОТЧЕТ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ ПЕРЕД РЕСУРСО-СНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

**(PCO) в части оплаты полной стоимости расходов коммунальных услуг на ОДН в том числе.**

Основной причиной возникновения задолженности Управляющей компании перед PCO 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 составляют 2/3 от фактических показаний общедомовых приборов учета, так как норматив не отражает реального потребления ресурсов и одновременно с наличием неоплат расходов на СОИД собственниками.

Услуга	Задолженность УК на 01.04.21 г.	Начислено собственникам	Начислено УК	Оплачено собственниками	Погашено в PCO	Долг УК на 31.12.21г
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ	0,00	150 264,79	166 121,28	130 669,59	<b>35 451,69</b>	<b>0,00</b>
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	8 522,04	19 296,00	7 469,03	<b>11 826,97</b>	<b>0,00</b>
АО «Донэнерго» Батайские теплосети (потери)	0,00	-	84 320,86	-	<b>84 320,86</b>	<b>0,00</b>
<b>ИТОГО</b>					<b>131 599,52</b>	<b>0,00</b>

**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 01.04.21 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
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	4 022,82	3 734,34	1 265,50
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	10 000,00	4 151,00
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (техобслуживание и ремонт ВГО МКД)	0,00	18 045,00	18 045,00	0,00
ООО «Теплоресурс» (контрольное снятие показаний приборов учета)	0,00	13500,00	13500,00	0,00
<b>ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за 12 месяцев</b>			<b>62 878,21</b>	

После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД за 2021 год (1 099 291,87 – 131 599,52 - 62 878,21 = 904 814,14 руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил 904 814,14 рублей.

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

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2021 года.

Наименование выполненных работ (услуг)	План	Факт (руб.)
--	------	-------------

	<b>1 249 094,40</b> В т.ч.	<b>1 543 894,48</b> За 9 мес. 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>405 113,35</b>	<b>471 947,90</b>
Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление)	5 300,00	4426,85
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание	12000,00	11 250,00
Канцтовары	3 400,00	3030,00
Почтовые расходы	500,00	1268,00
Содержание и ремонт оргтехники	3 000,00	4200,00
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.	13 500,00	13932,00
Услуги связи (Интернет, телефон)	4000,00	3478,55
Юридическое сопровождение	3000,00	26 000,00
Оплата труда АУП	141 750,00	141 750,00
Отчисления налоговые	59 563,35	59 563,35
Налог УСНО за 2021 год	9100,00	8 571,42
Платежи в РСО по предоставлению коммунальных услуг в МКД	150 000,00	194 477,73
<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>833 981,05</b> За 9 мес.	<b>985 356,58</b> За 9 мес.
Ремонт мест общего пользования/технических помещений/дверей на лестничных площадках	24 000,00	15 900,00
Ремонт крыши	50 000,00	77 000,00
Ремонт инженерных систем (хвс, гвс, кнс)	58 000,00	89 600,00
Хозяйственные товары	25 000,00	36 605,00
Электротовары	20 000,00	18 240,00
Оплата труда технического персонала	315 000,00	315 000,00
Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР	132 363,00	132 363,00
Проверка вентканалов и дымоходов (прочистка)	27 545,79	27520,00
Опрессовка систем теплоснабжения, подготовка к отопительному сезону	36 600,00	38 000,00
Благоустройство, содержание, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб, дет.площадка.	25 000,00	49 500,00
Уборка снега, реагенты, песко-паста	10 000,00	6 228,58
Обслуживание/ремонт лифтов	104 400,00	171 200,00
Дератизация, дезинфекция подвальных помещений	6000,00	8 200,00
<b>Непредвиденные расходы:</b>	<b>10 000,00</b>	<b>86 590,00</b>
Прочистка/промывка канализационных сетей	10 000,00	18 500,00
Приобретение насоса и рукава (для откачки сточных вод в подвале)	0,00	24 900,00
Установка замков на электрощитовые, техэтажи, техпомещения.	0,00	1 590,00
Ремонт электрощитовой в подъезде	0,00	3000,00
Уборка личного бытового мусора, отходов в местах общего пользования МКД (в подъездах, около урны, на стоянке автомобилей и т.д.), в том числе вывоз крупногабаритного мусора жильцов (мешки,	0,00	9 200,00

оконные рамы, коробки, ящики, и т.д., а так же строительного мусора с территории МКД).		
Установка дополнительных насосов для горячего водоснабжения	0,00	25 500,00
Установка урны около подъездов	0,00	3 900,00

Фактическое поступление (1 097 931,87руб) меньше плановых (1 249 094,40руб) на 151 702,53 руб., что составляет достаточно высокий уровень платежеспособности.

При этом фактические расходы составили 1 543 894,48 руб и превысили плановые 1 249 094,40 руб на 294 800,08 рублей, что говорит о недостаточности тарифа.

Денежные средства потрачены на содержание и ремонт в полном объеме за счет предоставления беспроцентного займа Учредителем управляющей компании в сумме 300 000,00 рублей, которые необходимо вернуть в течение 2022 года.

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

**Из-за неудовлетворительного технического состояния многоквартирного дома, фактические расходы составили 1 543 894,48 руб и превысили плановые 1 249 094,40 руб на 294 800,08 рублей, что отнесено к статье «Убытки», так как плановые поступления не покроют фактические траты, даже после погашения дебиторской задолженности, погашены убытки в сумме 6400,00 за счет получения платежей по аренде использования общего имущества дома, итого остаток «Убытков» составил 288400,08 рублей.**

Разница между фактическим поступлением денежных средств и фактических расходов (1 543 894,48 руб – 1 097391,87руб.) составила 446 502,61 рублей.

Данные сведения говорят о недостаточности применяемого тарифа для продолжения обслуживания МКД в том его техническом состоянии, котором был принят на обслуживание с 01.04.2021 года и для исполнения договора управления.

Цена услуг на содержание общего имущества с 2021 года является неизменной, отношение начисленных доходов за год, уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к площади помещений в собственности 4972,50 и на 9 месяцев получаем сумму 34,50руб за 1 кв.м., обеспечивающую ликвидность, т.е. запланированные расходы будут покрыты платежами от населения и не будут приводить управляющую организацию к банкротству.

Кроме того, учитывая политическое положение, наблюдается глобальный рост цен на строительные/канцелярские/электротовары более чем на 40%, а также получены уведомления от контрагентов о повышении стоимости услуг по обслуживанию.

**Исходя из роста цен в среднем на 40% , стоимость тарифа составит 33,50руб. за 1кв.м.**

**На основании вышеизложенного, для дальнейшего исполнения договора управления по содержанию и ремонту МКД в полном объеме необходимо рассмотреть возможность увеличения тарифа.**

В случае непринятия решения по увеличению тарифа, план работ на 2022 год будет пересмотрен в сторону уменьшения видов работ: во-первых для обеспечения возмещения убытков в сумме 294 800,08 рублей и возврата займа учредителю, во-вторых ввиду изменения ценовой политики в целом по России в сторону увеличения.

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. )
15	2	19 450,32

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

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 плановых финансовых возможностей.

По отдельным заявкам по проведению ремонта кровли на двухэтажной «пристройке» даны разъяснения о необходимости проведения капитального ремонта для устранения течи, так как текущий ремонт не приводит к положительному результату, а также на основании полученного акта-осмотра с привлечением подрядной организации рекомендовано собственникам организовать перенос сроков капитального ремонта кровли на более ранний. Данное право закреплено за собственниками на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Директор ООО УК «Столица» \_\_\_\_\_



Е.Е. Домбровская