**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 2019 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 ( S=1762,2 кв.м), отчет о выполнении договора управления за 2019 год.

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

руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Услуга** | **Задолженность собственников на 01.01.19 г.** | **Начислено собственникам** | **Оплачено собственниками** | **Задолженность собственников на 31.12.19г.** |
| Содержание и управление МКД | **104 710,44** | 239482,98 | 226009,22 | **111630,66** |
| Техобслуживание и ремонт МКД | **76 161,70** | 185876,55 | 175466,36 | **86571,89** |
| **Итого по тарифу 26,82** | **180 872,14** | **425 359,53** | **401 475,58** | **198 202,55** |
| **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) | **951,81** | 5469,10 | 5049,74 | **1371,17** |
| Вывоз ТКО | **23 819,71** | 0,00 | 15756,24 | **8063,47** |
| Отопление | **32016,91** | 43730,23 | 57532,31 | **18214,83** |
| Электроэнергия СОИД (по нормативу) | **3 670,53** | 18233,82 | 15800,70 | **6103,65** |
|  | **60458,96** | **67433,15** | **94138,99** | **33753,82** |

1. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник поступления** | **Остаток на**  **01.01.2019 г.** | **Начислено** | **Израсходовано** | **Остаток на**  **31.12.2019 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 2019 год 501 614,57 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 01.01.19** | **Начислено собственникам по нормативам** | **Оплачено собственниками** | **Погашено**  **в РСО** | **Задолженность УК Столица на 31.12.19г.** |
| ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ | 27 547,89 | 18233,82 | 15800,70 | **19450,22** | **10530,79** |
| АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение) | 9250,73 | 5469,10 | 5049,74 | **5049,74** | **4620,35** |
| ПАО «Межрегионгаз Ростов-на-Дону» | 32016,91 | 43730,23 | 57532,31 | **75747,14** | **0,00** |

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 составляют 1/3 от фактических показаний общедомовых приборов учета, так как норматив не отражает реального потребления ресурсов и одновременно с наличием неоплат расходов на СОИД собственниками.

**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 01.01.19 г.** | **Начислено собственникам** | **Оплачено собственниками** | **Погашено**  **РСО** | **Задолженность УК на 31.12.19г.** |
| ООО «ЭКОГРАД-Н» | **23 819,71** | 0,00 | 15756,24 | 23819,71 | **0,00** |

**СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕДОМОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Услуга** | **Задолженность УК на 01.01.19 г.** | **Начислено на оплату УК** | **Оплачено УК** | **Задолженность УК на 31.12.19г.** |
| АО «Донэнерго»  (Техобслуживание ТП) | 3609,13 | 42100,00 | **45000,00** | 709,13 |
| АО «Донэнерго»  (Обследование приборов учета) | 0,00 | 1 298,87 | **1 298,87** | 0,00 |
| АО «РостовВодоканал»  (ХВС и Водоотведение) | 9250,73 | 20516,39 | **5049,74** | 24717,38 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание газопроводов) | 1837,91 | 6 439,31 | **0,00** | 8277,22 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Технадзор газораспределительных сетей) | 0,00 | 37 803,20 | **37 803,20** | 0,00 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание ГРПШ) | 0,00 | 6439,31 | **6 439,31** | 0,00 |
| ООО «Системы контроля и управления технологиями и энергоресурсами» | 5 651,00 | 38 500,00 | **44 151,00** | 5 500,00 |
| ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (техобслуживание и ремонт ВГО МКД) | 0,00 | 18045,00 | **18045,00** | 18045,00 |
| **ИТОГО потрачено на содержание инженерных и коммунальных коммуникаций МКД** | | | **157 787,12** |  |

**После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД (501614,57-157787,12=343827,45) остаток на содержание и ремонт дома составил 343827,45 рублей.**

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

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

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2019 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»)** | **343 827,45** | **427 597,23** |
| Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление) | 5 000,00 | 4426,85 |
| Аренда помещения для офиса (уменьшение стоимости аренды за счет увеличения обслуживаемой площади) | 2000,00 | 1740,29 |
| Банковские услуги | 6 200,00 | 6 262,17 |
| Канцтовары | 3 400,00 | 2480,00 |
| Обучение персонала | 3000,00 | 550,00 |
| Почтовые расходы | 0,00 | 1268,00 |
| Содержание и ремонт оргтехники | 6 000,00 | 3550,0 |
| Сопровождение программного обеспечения 1С-Предприятие 8.3., интернет сайта и ГИС ЖКХ, электронный документооборот с ИФНС, ПФР, ФСС, Росстат и др. организациями. | 10 000,00 | 9428,57 |
| Услуги связи (Интернет, телефон) | 4000,00 | 3428,57 |
| Юридическое сопровождение | 0,00 | 14 000,00 |
| Оплата труда АУП | 93 428,57 | 93428,57 |
| НДФЛ | 12 145,71 | 12145,71 |
| Отчисления ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/ИФНС | 25 506,00 | 28215,43 |
| Налог УСНО за 2019 год (оплата в 1 кв. 2019) | 40000,00 |  |
| ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 1  Расход превысил фактическое поступление денежных средств по МКД, при этом не учтена сумма налога УСНО. | **210680,28** | **180 924,16** |
| **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»)** | **133 147,17** | **188 295,35** |
| Ремонт, штукатурка, покраска подъездов | 0,00 | 19700,00 |
| Хозяйственные товары | 4000,00 | 7 605,00 |
| Электротовары | 4240,17 | 8240,00 |
| Оплата труда технического персонала | 72000,00 | 72000,00 |
| НДФЛ с АХО | 9360,00 | 9360,00 |
| Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР | 21744,00 | 21744,00 |
| Проверка вентканалов и дымоходов | 16800,0 | 12280,00 |
| Поверка корректора объема газа | 0 | 23445,00 |
| Благоустройство, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб  Садовые принадлежности (семена, саженцы, цветы, удобрения, грунт, ведра, поливочная система, и др.) | 5000,00 | 4850,00 |
| Уборка снега, реагенты, грунт, песко-паста | 4000,00 | 3228,58 |
| Замена трансформатора тока | 0,00 | 5 692,77 |
| Очистка песочницы на детской площадке, ремонт, покраска. | 0,00 | 150,00 |
| **Непредвиденные расходы:** | **0,00** | **58 377,72** |
| Прочистка канализационных сетей | 0,00 | 1500,00 |
| Ремонт приводов распашных ворот, системы автоматики | 0,00 | 4 900,00 |
| Ремонт домофона | 0,00 | 9685,72 |
| Установка замков на электрощитовые | 0,00 | 1150,00 |
| Размещение объявления о вакансии | 0,00 | 72,00 |
| Утилизация ртутных ламп | 0,00 | 20,00 |
| Ремонт дымоходов (работа и материал) | 0,00 | 8960,00 |
| Ремонт насосной станции | 0,00 | 6000,00 |
| Ремонт решетки наружного котла | 0,00 | 750,00 |
| Ремонт входных дверей | 0,00 | 9840,00 |
| Вывоз крупногабаритного мусора жильцов (диваны, шкафы, коробки, ящики, и т.д., а так же строительного мусора) | 0,00 | 3500,00 |
| Уборка личного бытового мусора, отходов в местах общего пользования МКД (в подъездах, около урны, под лестницей, на стоянке автомобилей и т.д.) | 0,00 | 12000,00 |

В результате непредвиденных затрат на 58377,72 руб расходы превысила плановые расходы и перерасход фактического поступления денежных средств по оплате за содержание и ремонт по МКД Ворошилова, д. 8 на 83 769,78 рублей, что отнесено к статье дебиторской задолженности собственников.

Денежные средства потрачены за счет поступлений по другим МКД на содержание и ремонт, а также пополнения счета Учредителем управляющей компании для поддержания ликвидности.

**Итого фактически потрачено на содержание и ремонт МКД 585 384,35 руб.**

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТАВ МКД

Цена услуг на содержание общего имущества с 2015 года является неизменной, отношение начисленных доходов за год (425359,53 руб.), уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к площади помещений в собственности 1762,2 м2 и на 12 месяцев.

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

Для продолжения обеспечения собственникам помещений получение коммунальных услуг в полном объеме, пересмотр тарифа на 2019 год не планируется и остается без изменений.

С начала периода 2015 года по 2019г 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.

Фактическая прибыль организации отрицательная (- 19 004 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) ниже уровня выручки.

Учредителем организации Торосом В.Е. был произведен взнос наличными на расчетный счет в сумме 75000,00 рублей для поддержания ликвидности компании, в том числе с целью обеспечения погашения задолженности перед ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону» в сумме 18214,83 рублей (отопление цокольных помещений), 8063,47 рублей для погашения задолженности по вывозу и утилизации ТКО перед ООО «ЭКОГРАД-Н» и в ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» сумма 48727,70 рублей (погашение задолженности по договору с ТНС энерго за период с 2015 по 2017гг до перехода на прямые договоры собственников с РСО) с учетом дальнейшего ему возврата денежных средств, после погашения задолженности собственниками за отопление, вывоз ТКО и электропотребление предыдущих периодов (2015-2018гг),

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

В связи чем, в 2019 году в работе Управляющей компании проводится активная работа по взысканию денежных средств в судебном порядке с собственников, имеющих задолженность перед УК, в связи с чем появились дополнительные расходы на юридическое сопровождение.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **7. ИНФОРМАЦИЯ О ВЕДЕНИИ ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВОЙ РАБОТЫ** | | |
| **Направлено претензий Собственникам** (ед.) | **Направлено исковых заявлений в суд в отношении Собственников (ед.)** | **Получено денежных средств но результатам претензионно - исковой работы ( руб. )** |
| 7 | 2 | 38960,51 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 УПРАВЛЯЩАЯ 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, согласно Минимальному перечню работ, утвержденного Постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290. Отдельные пожелания по выполнению определенных работ/услуг принимаются к рассмотрению по заявлениям от собственников и исполняются в зависимости от накопления/взыскания денежных средств.

Заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в 2019 году рассмотрены и исполнены в сроки, предусмотренные Законодательством РФ.

Директор ООО УК «Столица» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Е. Торос