**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.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ ООО УК «Столица» представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 8, отчет о выполнении договора управления за 2017 год.

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

руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Услуга** | **Задолженность собственников на 01.01.17 г.** | **Начислено собственникам** | **Оплачено собственниками** | **Задолженность собственников на 31.12.17г.** |
| Техобслуживание и ремонт МКД  |  238 706,21 |  1 313 067,59 |  1 230 740,09 |  321 033,71 |
| Содержание и управление МКД  |  307 532,25 |  1 656 176,80 |  1 536 354,68  |  427 354,37 |
| Водоотведение, Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу) |  0,00 |  27 936,51 |  22 827,88 |  5 108,63 |
| Вывоз ТКО |  0,00 |  324 100,95 |  273 486,79 |  50 614,16 |
| Отопление |  109 955,62 |  405 799,04 |  373520,06 |  142 234,6 |
| Электроэнергия СОИД (по нормативу) |  0,00 |  93 397,51 |  75 035,83 |  18 361,68 |
| **Итого** |  **656 194,08** |  **3 820 478,40** |  **3 511 965,33** |  **964 707,15** |

1. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник поступления** | **Остаток на****01.01.2017 г.** | **Начислено** | **Израсходовано** |  **Остаток на**  **31.12.2017 г.** |
| ПАО « Ростелеком » (размещение оборудования) | 18 000,00 |  32 000,00 |  0,00 |  50 000,00 |

**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 01.01.17 г.** | **Начислено собственникам по нормативам** | **Оплачено собственниками****по нормативам** | **Задолженность УК на 31.12.17г.** |
| ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ  | 440 520,78 |  93 397,51 | 75 035,83 | **398 116,02** |
| АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение) | 24 534,00 |  27 936,51 |  22 827,88 | **16 554,49** |

**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 01.01.17 г.** | **Начислено собственникам по нормативам**  | **Оплачено собственниками****по нормативам** | **Задолженность УК на 31.12.17г.** |
| АО «Межрегионгаз Ростов-на-Дону» |  109 955,62 |  405 799,04 |  373 520,06 |  **142 234,60** |
| ООО «Эко-город» |  52 084,00 |  324 100,95 |  273 486,79 |  **102 698,16** |

**ПРОЧИЕ СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Услуга**  | **Задолженность УК на 01.01.17 г.** | **Начислено на оплату УК** | **Оплачено УК** | **Задолженность УК на 31.12.17г.** |
| АО «Донэнерго»(Техобслуживание ТП) | 12500,00 | 37 512,13 | **47 403,00** | 3 609,13 |
| АО «Донэнерго»(Обследование приборов учета)  | 0,00 | 1 298,87 | **1 298,87** | 0,00 |
| Энергосбыт – Ростовэнерго  | 15 267,00 | 16 890 | **20 276,00** | 11 881,00 |
| 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 | 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 |
| ИТЦ ООО «Теплогазсервис» (Тех.обслуживание и ремонт газопроводов газопотребления) | 22 000,00 | 22 000,00 | **38 000,00** | 6 000,00 |
| ООО «Системы контроля и управления технологиями и энергоресурсами»  | 5 651,00 | 38 500,00 | **44 151,00** | 5 500,00 |
| **ИТОГО расходы на содержание коммуникаций** | **207 371,38** | **25 218,91** |

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

Площадь жилых и нежилых помещений 10933,80 м.кв.

Периодичность выполнения – непрерывно в течение года.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование выполненных работ (услуг) | **План (руб.)** | **Факт (руб.)** | **Отклонение** **(+/-)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»)** | **1 429 474,82** | **1 401 917,78** | **27 557,04** |
| Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление) | 19 534,02 | 30 117,93 | 10 583,91 |
| Банковские услуги | 77 235,03 | 63 806,22 | 13 428,81 |
| Канцтовары | 13 472,50 | 14 584,78 | -1 112,28 |
| Обучение персонала | 12 600,00 | 4 950,00 | 7650,00 |
| Почтовые расходы | 1 482,20 | 6 985,00 | -5502,80 |
| Содержание и ремонт оргтехники | 5 893,18 | 11 650,00 | -6 356,82 |
| Сопровождение программного обеспечения 1С-Предприятие 8.3., интернет сайта и ГИС ЖКХ, электронный документооборот с ИФНС, ПФР, ФСС, Росстат и др. организациями.  | 24 457,50 | 52 350,00 | -27 892,50 |
| Услуги связи (Интернет, телефон) | 18 136,20 | 22 944,53 | -4 808,33 |
| Юридическое сопровождение | 18 000,00 | 74 000,00 | -56 000,00 |
| Оплата труда АУП | 935 647,93 | 823 731,74 | 111 916,19 |
| НДФЛ | 121 634,23 | 107 085,13 | 14 549,10 |
| Отчисления ФСС / ПФР | 205 839,53 | 181 220,98 | 24 618,55 |
| Налог УСНО за 2016 год (оплата в 1 кв. 2017) | - | 31 436,00 | - |
| **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»)** | **913 962,85** | **1 177 061,39** | **263 098,54** |
| Строительные товары (краска, кисти, песок, цемент, трубы и т.д.) | 114 820,32 | 196 739,63 | -81 919,31 |
| Покраска мусорных урн | 2 150,00 | 3 390,00 | -1 240,00 |
| Покраска лавок | 0,00 | 3 266,00 | -3 266,00 |
| Покраска перилл лестничных пролетов | 0,00 | 5 410,00 | -5 410,00 |
| Покраска ворот | 10 000,00 | 2 270,00 | 7 730,00 |
| Замена доводчика  | 5 600,00 | 18 460,00 | -12 860,00 |
| Замена входных дверей (2 шт) | 34 500,00 | 30 160,00 | 4 340,00 |
| Хозяйственные товары | 182 181,02 | 210 564,64 | -28 383,62 |
| Электротовары | 27 232,94 | 62 080,76 | -34 847,82 |
| Оплата труда технического персонала (увеличение обслуживаемой площади) | 383 902,65 | 459 048,42 | -75 145,77 |
| НДФЛ с АХО | 49 907,34 | 59 676,29 | -9 768,95 |
| Отчисления ФСС / ПФР | 84 458,58 | 100 990,65 | -16 532,07 |
| Пломбы, наклейки | 1 140,00 | 2 065,00 | -925,00 |
| Проверка вентканалов и дымоходов | 18 070,00 | 22 940,00 | -4 870,00 |
| **Непредвиденные расходы:** | **61 546,44** | **245 719,27** | **- 184 172,83** |
| Прочистка канализационных сетей | 15 000,00 | 21 500,00 | -6 500,00 |
| Ремонт приводов распашных ворот, системы автоматики | 1 800,00 | 13 900,00 | -12 100,00 |
| Перенос водопроводной системы внутри квартиры (аварийное затопление)  | 0,00 | 8 000,00 | -8 000,00 |
| Установка замков  | 0,00 | 2 380,00 | -2 380,00 |
| Изготовление табличек на основе ПВХ | 250,00 | 6 490,00 | -6 240,00 |
| Ремонт въездных ворот (сварочные работы) | 0,00 | 3 500,00 | -3 500,00 |
| Ремонт плитки в подъезде (замена, укладка) | 0,00 | 2 750,00 | -2 750,00 |
| Размещение объявления о вакансии  | 0,00 | 379,00 | -379,00 |
| Ремонт системы домофонов | 12 600,00 | 31 450,00 | -8 850,00 |
| Организация мусорной площадки | 0,00 | 24 840,00 | -24 840,00 |
| Приобретение мусорных контейнеров | 0,00 | 35 560,50 | -35 560,50 |
| Услуги автовышки (обрезка дерева) | 0,00 | 5 000,00 | -5 000,00 |
| Утилизация ртутных ламп | 500,00 | 520,00 | -20,00 |
| Организация освещения дворовой территории (Ворошилова, д. 11) | 0,00 | 11 840,00 | -11 840,00 |
| Установка урн | 3 160,00 | 9574,00 | -6 414,00 |
| Установка насосной станции  | 16 500,00 | 20 200,00 | -3 700,00 |
| Ремонт насосной станции | 0,00 | 5 500,00 | -5 500,00 |
| Замена трансформатора тока  | 1 696,44 | 5 692,77 | -3 996,33 |
| Поверка корректора объема газа | 4 700,00 | 13 059,00 | -8 359,00 |
| Ремонт входной двери (разбит стеклопакет) | 0,00 | 3 500,00 | -3 500,00 |
| Установка ограждения придомовой территории дома  | 0,00 | 11 643,00 | -11 643,00 |
| Установка информационных досок | 5 340,00 | 8 441,00 | -3 101,00 |
| **3. Уборка территории** | **31 190,53** | **85 552,96** | **- 54 362,43** |
| **Непредвиденные расходы:** |  |  |  |
| Вывоз крупногабаритного мусора жильцов (диваны, шкафы, коробки, ящики, авто зап.части и т.д., а так же строительного мусора) | 0,00 | 22 700,00 | -22 700,00 |
| Подготовка системы полива к сезону | 1 375,37 | 1 375,37 | 0,00 |
| Полив газонов и клумбы (расход воды) | 3 181,02 | 453,00 | 2 728,02 |
| Очистка от сорняков газонов и клумб | 1 330,00 | 3 000,00 | 1 670,00 |
| Очистка песочницы на детской площадке | 0,00 | 750,00 | -750,00 |
| Садовые принадлежности (семена, саженцы, цветы, удобрения, грунт и др.) | 7 928,77 | 27 657,96 | -19 729,19 |
| Уборка снега, реагенты, грунт | 8 375,37 | 21 992,00 | -13 616,63 |
| Уборка мусорной площадки  | 9000,00 | 9 000,00 | 0,00 |

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТАВ МКД

Цена услуг на содержание общего имущества с 2015 года является постоянной, отношение начисленных доходов за год (3 820 303,43 руб.), уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к площади помещений в собственности 10933,80 м2 и на 12 месяцев. Указанное соотношение говорит о достаточности действующего тарифа для целей выполнении условий договора, при условии отсутствия дебиторской задолженности.

Для продолжения обеспечения собственникам помещений получение коммунальных услуг в полном объеме, пересмотр тарифа на 2018 год не планируется и остается без изменений. С начала периода 2018 с учетом инфляции цен на товары и услуги в целом по РФ.

Заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в 2017 году рассмотрены и исполнены в сроки, предусмотренные Законодательством РФ.

Прибыль организации отрицательная (-34 046,16 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 выручки. Учредителем организации Торосом В.Е. был произведен взнос наличными на расчетный счет в сумме 78000,00 рублей для поддержания ликвидности компании с целью обеспечения погашения задолженности перед ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону», с учетом дальнейшего ему возврата, после погашения задолженности собственниками за отопление предыдущих периодов (2015-2017гг).

Критичный уровень прибыли говорит о недостаточном контроле за своевременностью платежей населения в целом за период начиная с 2015 года.

В связи чем, в 2018 году в работе Управляющей компании планируется акцентировать внимание на взыскание денежных средств в судебном порядке с собственников, имеющих задолженность перед УК.

|  |  |
| --- | --- |
| Прибыль | 0,00 |
| Минимальный налог при УСНО за 2017 год' | 35 802,00 |
| Остаток на 31.12.2017 г. | 23 878,99 |
| **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. )** |
| 46 | 12 | 71 623,42 |

|  |
| --- |
| **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. Отдельные пожелания по выполнению определенных работ/услуг принимаются к рассмотрению по заявлениям собственников.

Врио директора ООО УК «Столица» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.М. Корнаева