

# 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 2023 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 2023 год.

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

Услуга	Задолженность собственников на 01.01.23 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность собственников на 31.12.23г.
Содержание и управление МКД	107 821,49	1 117 338,48	1 073 025,62	152 134,35
Техобслуживание и ремонт МКД	31 236,48	309 444,84	297 236,88	43 444,44
<b>Итого по тарифу</b>	<b>139 057,97</b>	<b>1 426 783,32</b>	<b>1 416 258,46</b>	<b>195 578,79</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)	1 846,10	18 053,76	17 338,52	2 561,34
Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)	1 317,04	12 887,52	12 376,41	1 828,28
ХВС для нужд ГВС (СОИД)	1 316,89	12 887,52	12 376,28	1 828,00
Электроэнергия СОИД (по нормативу)	23 889,32	188 803,63	205 897,33	6 795,62
<b>ИТОГО:</b>	<b>167 427,32</b>	<b>1 659 416,24</b>	<b>1 618 251,04</b>	<b>204 615,07</b>

### 2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Источник поступления	Остаток на 01.01.2023 г.	Начислено	Израсходовано	Остаток на 31.12.2023 г.
АО «Компания ТТК»	0,00	24 000,00	24 000,00	0,00
ПАО «ВымпелКом»	0,00	72 000,00	72 000,00	0,00
Филиал ПАО «МТС»	0,00	3 600,00	3 600,00	0,00
ООО «Русмедиа»	0,00	1 800,00	1 800,00	0,00
ИП Рузов С.С	0,00	8 760,00	8 760,00	0,00
<b>ИТОГО:</b>		<b>110 160,00</b>	<b>110 160,00</b>	<b>0,00</b>

Полученная сумма 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 2023 год 1 728 411,04 рублей (1 618 251,04+110 160,00=1 728 411,04).**

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

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 меньше от фактического расхода исходя из 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 01.01.23 г.	Начислено собственникам	Начислено УК	Оплачено собственниками	Погашено в РСО	Долг УК на 31.12.23г
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ	0,00	188 803,63	221 199,18	205 897,33	221 199,18	0,00
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	43 828,80	54 280,92	42141,21	54 280,92	0,00
<b>ИТОГО</b>					<b>275 480,01</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 01.01.23г.	Начислено на оплату УК	Оплачено УК	Задолженность УК на 31.12.23г.
АО «Донэнерго» (Обследование приборов учета)	0,00	1 298,87	1 298,87	0,00
ООО «Эгида Дон» (контрольное снятие показаний УУТЭ)	0,00	18000,00	18 000,00	0,00
ООО «Юглифтсервис»	0,00	143 000,00	143 000,00	
<b>ИТОГО</b> потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за 12 месяцев			<b>162 298,87</b>	

После осуществления обязательных платежей за содержание коммуникаций МКД за 2023год (1 728411,04 – 275480,01 – 162 298,87 = 1 290632,16 руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил

**1 290 632,16 рублей**, при плановом **1 426 783,32**руб (отрицательное сальдо 136 151,16руб).

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

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2023года.

Наименование выполненных работ (услуг)	План на 2023 1 426 783,32 В т.ч.	Фактически потрачено (руб.) 2023 1 416 877,32 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>361 099,32</b>	<b>376 303,32</b>
Оплата коммунальных услуг офисного помещения	4 300,00	4 930,00

(электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление)		
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание	9 000,00	10 050,00
Канцтовары	3 400,00	3 030,00
Почтовые расходы	900,00	3 480,00
Содержание и ремонт оргтехники	3 000,00	5 400,00
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.	8 000,00	10 930,00
Услуги связи (Интернет, телефон)	3 000,00	3 600,00
Юридическое сопровождение	12 000,00	18 000,00
Оплата труда АУП	216 000,00	216 000,00
Отчисления налоговые	92 923,32	92 923,32
Налог УСНО за 2023 год	8 576,00	7960,00
<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>1 025 684,00</b>	<b>932 974,00</b>
Ремонт мест общего пользования/технических помещений	45 000,00	13 200,00
Хозяйственные товары	10 000,00	3 000,00
Электротовары	12 000,00	4 100,00
Оплата труда технического персонала	420 000,00	420 000,00
Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР	180 684,00	180 684,00
Ремонт инженерных систем (хвс, гвс, кнс)	90 000,00	67 650,00
Ремонт крыши	140 000,00	127 000,00
Проверка вентканалов и дымоходов (прочистка)	45 000,00	44 780,00
Подготовка к отопительному сезону системы отопления	25 000,00	24 000,00
Благоустройство, содержание, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб, покос травы, спил деревьев, щебень...	45 000,00	43 860,00
Уборка снега, реагенты, песко-паста	8 000,00	1 200,00
Дезинфекция, дератизация	5 000,00	3 500,00
<b>Непредвиденные расходы:</b>	<b>40 000,00</b>	<b>107 600,00</b>
Прочистка/промывка канализационных сетей	10 000,00	11 500,00
Дополнительное оборудование на систему водоснабжения (частотный преобразователь)	0,00	27 300,00
Ремонт лифтового хозяйства	30 000,00	68 800,00

Плановые расходы (1 426 783,32руб) меньше фактического поступления денежных средств (1 290 632,16руб ) на 136 151,16 руб., при этом фактические расходы (1 416 877,32 руб) превышают фактическое поступление на 126 245,16 рублей, что показывает недостаточный уровень платежеспособности и уровня тарифа для обеспечения технического содержания в полном объеме.

**6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД**  
Из-за неудовлетворительного технического состояния многоквартирного дома, в частности износ лифтового хозяйства и инженерных сетей, необходимости проведения капитального ремонта кровли, а не восстановление целостности кровли за счет текущего содержания, фактические расходы составили 1 416 877,32 руб и превысили фактические поступления 1 290 632,16 рублей на 136 151,16 руб. Данное отрицательное отклонение говорит о недостаточности стоимости тарифа

для обслуживания данного многоквартирного дома с учетом его технического износа. Отрицательное сальдо имеет повторный характер, так как по итогам за 2022 год также имеет место перелimit расходов на содержание и ремонт.

С учетом наличия дебиторской задолженности собственников перед ООО УК «Столица» в сумме 204615,07 руб., сумма убытков ООО УК «Столица» после взыскания дебиторской задолженности составит **68 463,91 руб.** (204615,07-136151,16 руб = 68 463,91руб).

Денежные средства потрачены на содержание и ремонт в полном объеме за счет предоставления беспроцентного займа Учредителем управляющей компании в сумме 100 000,00 рублей, которые необходимо вернуть в течение 2024 года, а также за счет взыскания дебиторской задолженности.

Цена услуг на содержание общего имущества с 2021 года является неизменной (23,93 руб. за 1 кв.м.), которая соответствует установленной стоимости размера платы, согласно Постановлению Администрации г.Батайска от 07.08.2019г № 1323.

Кроме того, учитывая политическое и экономическое положение России, наблюдается непрерывный рост цен на товары и услуги.

Исходя из официальных данных Росстата РФ, инфляция за 2021 год составила 8,39%, за 2022 год – 11,94%, за 2023 год 7,42%, итого уровень инфляции составил за период с 2021 по 2023г - 27,75%, соответственно стоимость тарифа по сравнению с началом периода обслуживания и принятия стоимости тарифа, должна быть увеличена пропорционально росту уровня инфляции и соответствовать метке 26,81руб. за 1кв.м.

На основании вышеизложенного, для дальнейшего исполнения договора управления по содержанию и ремонту МКД в полном объеме рекомендуем рассмотреть возможность увеличения тарифа, либо пересмотреть перечень работ по благоустройству, так как исключить выполнение работ устранению аварийных ситуаций и восстановлению работоспособности инженерных сетей не возможно.

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. )
17	2	38540,00

Обращения по выполнению тех или иных работ/услуг принимаются по заявлениям от собственников, рассматриваются и исполняются в рабочем порядке и сроках, согласно действующему законодательству. Все заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в 2023 году рассмотрены и исполнены в пределах плановых и финансовых возможностей.

В результате проведения масштабного ремонта кровли на двухэтажной «пристройке» МКД за счет средств из текущего обслуживания, не были проведены плановые замены инженерных сетей, не аварийных, но требующих замены, так как денежные средства израсходованы, даже с учетом будущих поступлений дебиторской задолженности.

По кровле над «пристройкой» неоднократно были даны разъяснения о необходимости проведения капитального ремонта для устранения течи, так как текущий ремонт не приведет к гарантированному 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 исключительно за собственниками на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Директор ООО УК «Столица»



Е.Е. Домбровская