

**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 2022 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 2022 год.

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

Услуга	Задолженность собственников на 01.01.22 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность собственников на 31.12.22г.
Содержание и управление МКД	343 701,99	2 565 784,85	2 405 247,37	504 239,47
Техобслуживание и ремонт МКД	128 482,11	825 877,15	802 500,65	151 858,61
Итого по тарифу		3 391 662,00	3 207 748,02	656 098,08
Начисления и оплаты за содержание общего имущества дома (эти суммы перечисляются ООО УК Столица в РСО на содержание ОДН)				
Водоотведение (СОИД по нормативу)	3655,89	23758,14	22 951,84	4 462,19
Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)	2631,39	16996,39	16 384,14	3 243,64
ХВС для нужд ГВС (СОИД)	2509,13	16996,39	16 368,33	3 137,19
Электроэнергия СОИД (по нормативу)	100 175,16	752 615,07	696 976,97	155 813,26
ИТОГО:			752681,28	166 656,28

2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Источник поступления	Начислено	Израсходовано	Остаток на 31.12.2022 г.
АО «Компания ТТК»	72000,00	72000,00	0,00
ПАО «ВымпелКом»	39983,01	39983,01	0,00
Филиал ПАО «МТС»	9797,04	9797,04	0,00
ООО «Русмедиа»	4560,00	4560,00	0,00
ИТОГО:	126 340,05	126 340,05	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 2022 год 3 960429,30+ 126340,05= 4 086 769,35 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 01.01.22 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Погашено в РСО
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ	0,00	752 615,07	696 976,97	752 615,07
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	57 750,92	55 704,31	57 750,92
ИТОГО	0,00	810 365,99	752 681,28	810 365,99

Оплата по платежам за СОИД, при оказании коммунальных услуг за 2022 год составила **810 365,99** рублей, которую оплачивает в полном объеме и в установленные сроки управляющая компания ресурсоснабжающим организациям, при этом собственниками оплачено в управляющую компанию всего **752 681,28 руб.**, что на 57684,71 руб. больше фактической оплаты за коммунальные услуги 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 01.01.22 г.	Начислено на оплату УК	Оплачено УК	Задолженность УК на 31.12.22г.
АО «Донэнерго» (Обследование приборов учета)	0,00	1 298,87	1 298,87	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	10422,00	10422,00	0,00
ООО «Теплоресурс»	0,00	72000,00	72000,00	0,00
ООО «Технический центр домофонизации»	0,00	53280,00	53280,00	0,00
ООО «Юглифтсервис»	0,00	288 000,00	290300,00	0,00
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	82 385,52	82385,52	24 634,60
ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммуникаций МКД за 12 месяцев			528 463,47	24 634,60

После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД за 2022год (4 086769,35 - 810365,99 - 528 463,47 = 2747939,89 руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил **2 747 939,89** рублей.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНО УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2022 года.

Наименование выполненных работ (услуг)	План 2 963 903,98 В т.ч.	Факт (руб.) 2 747 939,89 в т.ч.
РАСХОДЫ		
Содержание и управление 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	783 261,98	779 585,89

управлению многоквартирными домами»)		
Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление)	18426,85	19322,00
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание	26 500,00	26 571,32
Канцтовары	21300,00	26820,00
Почтовые расходы	2500,00	7380,00
Содержание и ремонт оргтехники	7600,00	9200,00
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	96000,00	79000,00
Оплата труда АУП	383 880,00	383 880,00
Отчисления налоговые	161 306,38	161 306,38
Налог УСНО за 2022 год	9100,00	8 571,42
Расходы коммунальных, а также прочих услуг по сопровождению коммуникаций и технического оснащения МКД	403 000,00	402 944,37
Ликвидность (доход) управляющей компании 1 %	36148,75	36124,22
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»)	1 995 642,00 За 12 мес.	1 597 404,00
Ремонт мест общего пользования/технических помещений	250 000,00	65 400,00
Хозяйственные товары	40 000,00	28 540,00
Электротовары	60 000,00	59 360,00
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)	350 000,00	267 162,00
Ремонт крыши	175 000,00	65 000,00
Проверка вентканалов и дымоходов (прочистка)	80 000,00	79 500,00
Опрессовка систем теплоснабжения, подготовка к отопительному сезону	70 000,00	66 000,00
Благоустройство, содержание, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб, покос травы, щебень...	80 000,00	95 200,00
Уборка снега, реагенты, песко-паста	20 000,00	5 100,00
Дезинфекция, дератизация	10 000,00	5500,00
Непредвиденные расходы:	185 000,00	370 950,00
Прочистка/промывка канализационных сетей	20 000,00	32 700,00
Ремонт автоматики УУТЭ	150 000,00	77 100,00
Установка замков на электрощитовые, техэтажи, техпомещения.	3000,00	2450,00
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):	12000,00	9 200,00
Прочие расходы, связанные с обслуживанием общедомовых коммуникаций и убытки, возникшие по независящим от управляющей компании причинам, аварийные порывы инженерных сетей, восстановление и возмещение ущерба.	0,00	249500,00

В результате наличия дебиторской задолженности собственников перед управляющей организацией, а также возникновения непредвиденных затрат фактические расходы 2 747 939,89 ниже плановых на

215964,09 рублей. На данную сумму было оказано меньше услуг, а также в связи с возникновением непредвиденных затрат.

Итого, сумма задолженности, с начала действия договора управления (01.01.2020г), отнесенной к статье дебиторской задолженности собственников на конец года составила **656 098,08 рублей.**

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

С начала 2020 года цена услуг на содержание общего имущества составляла 18,50 руб, что было недостаточным для исполнения договора управления в полном объеме, с учетом роста инфляции, в связи с чем после проведения собрания собственников в 2022 году, было рассмотрено мотивированное предложение управляющей организации и собственниками принято решение о поднятии тарифа с 01.08.2022 года и составляет 23,93 руб за 1 кв.м., что соответствует Постановлению Администрации г.Батайска от 07.08.2019г № 1323 « 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 , согласно которому минимальная цена услуг установлена с 01.07.2019года - 23,93 руб. за 1 кв.м.

После поднятия стоимости работ и услуг, в план работ на 2023 год внесены такие работы как ремонт мест общего пользования, ремонт кровли и благоустройство придомовой территории МКД.

На протяжении 2022 года возникали 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.)
64	6	204 350,00

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 2022 году рассмотрены и исполнены.

Директор ООО УК «Столица»



Е.Е. Домбровская