**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 2020 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. 11 ( S=2533,7 кв.м), отчет о выполнении договора управления за 2020 год.

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

руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Услуга** | **Задолженность собственников на 01.01.20 г.** | **Начислено собственникам** | **Оплачено собственниками** | **Задолженность собственников на 31.12.20г.** |
| Содержание и управление МКД | 140 748,16 | 383 660,28 | 394 489,00 | **129 919,44** |
| Техобслуживание и ремонт МКД | 111 102,59 | 350 784,60 | 352 696,93 | **109 190,26** |
| **Итого по тарифу 26,82** | **251 850,75** | **734 444,88** | **747 185,93** | **239 109,7** |
| **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) | **2 257,09** | 11 254,26 | 11 097,59 | **2 413,76** |
| Вывоз ТКО | **3 878,42** | 0,00 | 2 814,79 | **1 063,63** |
| Отопление | **39 696,85** | 92 411,75 | 70 811,25 | **61 297,35** |
| Электроэнергия СОИД (по нормативу) | **9 637,37** | 37 550,28 | 36 855,61 | **10 332,04** |
| Целевой сбор (электроэнергия до 2017гг) | **23 078,93** |  | 13 550,59 | **9 528,34** |
| ИТОГО: | | | | **323 744,82** |

**Итого получено денежных средств на содержание и ремонт МКД за 2020 год 747 185,93 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 01.01.20** | **Начислено собственникам по нормативам** | **Оплачено собственниками** | **Погашено**  **в РСО** | **Задолженность УК Столица на 31.12.20г.** |
| ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ | 9 637,37 | 37 550,28 | 36855,61 | **10 332,04** | **0,00** |
| АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение) | 2 257,09 | 11 254,26 | 11 097,59 | 2 413,76 | **0,00** |
| ПАО «Газпром Межрегионгаз Ростов-на-Дону» | 39 696,85 | 92 411,75 | 70 811,25 | 61 297,35 | **0,00** |
| ИТОГО |  |  |  | 74 043,15 |  |

Основной причиной возникновения задолженности Управляющей компании перед РСО по оплате за коммунальные услуги Электроэнергия СОИД на 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 01.01.20 г.** | **Начислено собственникам** | **Оплачено собственниками** | **Погашено**  **РСО** | **Задолженность УК на 31.12.20г.** |
| ООО «ЭКОГРАД-Н» | **3 878,42** | 0,00 | 2 814,79 | **3 878,42** | **0,00** |

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО**

**СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕДОМОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Услуга** | **Задолженность УК на 01.01.20 г.** | **Начислено на оплату УК** | **Оплачено УК** | **Задолженность УК на 31.12.2020г.** |
| АО «Донэнерго»  (Техобслуживание ТП) | 3609,13 | 42100,00 | **45 709,13** | 0,00 |
| 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** | 0,00 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание газопроводов) | 4820,00 | 6 439,00 | **11 259,00** | 0,00 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Технадзор газораспределительных сетей) | 0,00 | 7 803,20 | **7 803,20** | 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 | 18 500,00 | **24151,00** | 0,00 |
| ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (техобслуживание и ремонт ВГО МКД) | 0,00 | 10500,00 | **10500,00** | 0,00 |
| **ИТОГО потрачено на содержание инженерных и коммунальных коммуникаций МКД** | | | **112 501,25** |  |

После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД (747 185,93-112 501,25-3 878,42-74 043,15 = 556 763,11) остаток на содержание и ремонт дома составил 556 763,11 рублей.

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

Площадь жилых и нежилых помещений 2533,70 м.кв.

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2020 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»)** | **621 943,63** | **556 763,11** |
| Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление) | 5 300,00 | 4426,85 |
| Банковские услуги | 6 200,00 | 6 262,17 |
| Канцтовары | 3 400,00 | 3030,00 |
| Почтовые расходы | 500,00 | 1268,00 |
| Содержание и ремонт оргтехники | 3 338,25 | 4200,00 |
| Сопровождение программного обеспечения 1С-Предприятие 8.3., интернет сайта и ГИС ЖКХ, электронный документооборот с ИФНС, ПФР, ФСС, Росстат и др. организациями. | 13 500,00 | 9434,22 |
| Услуги связи (Интернет, телефон) | 4000,00 | 3478,55 |
| Юридическое сопровождение | 3000,00 | 24 000,00 |
| Оплата труда АУП | 93 428,57 | 99 631,82 |
| НДФЛ | 12 145,71 | 12 952,14 |
| Отчисления ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/ИФНС | 28 215,43 | 30 088,81 |
| Налог УСНО за 2020 год | 52 539,67 | 52 938,95 |
| ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 1  Расход превысил фактическое поступление денежных средств по МКД, при этом не учтена сумма налога УСНО. | **225 567,63** | **251 711,51** |
| **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»)** | **375 876,00** | **285 349,60** |
| Ремонт, штукатурка, покраска подъездов, ремонт входной группы | 42 000,00 | 9059,20 |
| Хозяйственные товары | 10 000,00 | 7 605,00 |
| Электротовары | 6 500,00 | 7 729,40 |
| Оплата труда технического персонала | 168 000,00 | 168 000,00 |
| НДФЛ с АХО | 21 840,00 | 21 840,00 |
| Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР | 50 736,00 | 50 736,00 |
| Проверка вентканалов и дымоходов | 26 800,0 | 12 280,00 |
| Благоустройство дворовой территории (установка лавочек, ограда, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб, ремонт дорожного покрытия) | 50 000,00 | 6 000,00 |
| **Непредвиденные расходы:** | **20 500,00** | **19 702,00** |
| Прочистка канализационных сетей | 4500,00 | 3500,00 |
| Установка замков на электрощитовые | 1000,00 | 1150,00 |
| Размещение объявления о вакансии | 0,00 | 72,00 |
| Утилизация ртутных ламп | 1000,00 | 20,00 |
| Ремонт/очистка дымоходов-вентканалов | 14 000,00 | 8960,00 |
| Ремонт насосной станции | 0,00 | 6000,00 |

В результате наличия дебиторской задолженности у собственников в размере **323744,82 руб. ряд запланированных работ по содержанию общего имущества дома не выполнено.**

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 (556763,11 руб.), уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к площади помещений в собственности 2533,7 м2 и на 12 месяцев.

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

Для продолжения обеспечения собственникам помещений получение коммунальных услуг в полном объеме, пересмотр тарифа на 2021 год не планируется и остается без изменений.

С начала периода 2015 года по 2020г 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.

Учредителем организации 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 61 297,35 рублей (отопление цокольных помещений), 3878,42 рублей для погашения задолженности по вывозу и утилизации ТКО перед ООО «ЭКОГРАД-Н» и в ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» сумма 10 332,04 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 2020 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 по результатам претензионно - исковой работы ( руб. )** |
| 12 | 2 | 38260,24 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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.

В 2021 году планируется реализовать работы по благоустройству дворовой территории за счет средств, полученных в результате претензионно-исковой работы.

Отдельные пожелания по выполнению определенных работ/услуг принимаются к рассмотрению по заявлениям от собственников и исполняются в зависимости от накопления/взыскания денежных средств.

Все заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в 2020 году рассмотрены и исполнены в сроки, предусмотренные Законодательством РФ.

Директор ООО УК «Столица» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.Е. Домбровская