

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. Северный массив, д. 9, отчет о выполнении договора управления за 2020 год.

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

Услуга	Задолженность собственников на 01.01.19 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность собственников на 31.12.19г.
Содержание и управление МКД	0	2120489,25	1841334,62	320639,71
Техобслуживание и ремонт МКД	0	776782,91	674152,80	117457,53
Итого по тарифу	0	2 897 272,16	2 515 487,42	438 097,24
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)	0	21967,75	19131,38	3266,21
Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)	0	15984,54	13916,37	2375,93
ХВС для нужд ГВС (СОИД)	0	14678,69	13416,96	2312,27
Электроэнергия СОИД (по нормативу)	0	591 574,35	512 913,54	89 982,85
ИТОГО:	0	3 541 477,49	3 090 390,59	536 034,50

2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Источник поступления	Остаток на 01.01.2020 г.	Начислено	Израсходовано	Остаток на 31.12.2020 г.
АО «Компания ТТК»	0,00	107 174,84	60 000,00	47174,84
ПАО «ВымпелКом»	0,00	18 038,42	17 525,41	513,01
Филиал ПАО «МТС»	0,00	14 117,91	12 624,92	1492,99
ООО «Русмедиа»	0,00	5600,00	0,00	5600,00
ИТОГО:	0,00	144 931,17	90 150,33	54780,84

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 2020 год 2 605 637,50 рублей.

3. ОТЧЕТ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ ПЕРЕД РЕСУРСО-СНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

(PCO) в части оплаты полной стоимости расходов коммунальных услуг на ОДН в том числе.

Основной причиной возникновения задолженности Управляющей компании перед PCO 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.

Услуга	Задолженность УК на 01.01.20 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственникам и	Погашено PCO	Долг УК на 31.12.20г
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ	0,00	591 574,35	512 913,54	89 982,85	0,00
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	37 952,29	33 047,75	4 904,54	0,00
АО «Донэнерго» Батайские теплосети (потери)	0,00	-	-	38 501,82	0,00
ХВС для нужд ГВС (СОИД)	0,00	14 678,69	13 416,96	1 492,99	0,00
ИТОГО				134 882,20	0,00

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 на оплату УК	Оплачено УК	Задолженность УК на 31.12.20г.
АО «Донэнерго» (Обследование приборов учета)	0,00	1 298,87	1 298,87	0,00
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	4 022,82	3 734,34	1 265,50
Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Технадзор газораспределительных сетей)	0,00	16 300,50	16 300,50	0,00
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ (СОИД разница между нормативным начислением и фактическим расходом оплачивает УК)	0,00	1 137 987,99 <small>(из них 591 574,35 начислено собственникам)</small>	930 857,73 <small>(из них 512 913,54 оплачено собственниками) 417 944,19 оплачено УК</small>	207 130,26
ООО «Системы контроля и управления технологиями и энергоресурсами»	0,00	8 500,00	10 000,00	4 151,00
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (техобслуживание и ремонт ВГО МКД)	0,00	18 045,00	18 045,00	0,00
ООО «Теплоресурс»	0,00	18000,00	18 000,00	0,00
ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за			467 322,40	

12 месяцев

После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД за 2020 год ($2\,605\,637,50 - 134\,882,20 - 467\,322,40 = 2\,003\,432,90$ руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил 2 401 600,75 рублей.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНО УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2020 года.

Наименование выполненных работ (услуг)	План 3 042 203,33 12 месяцев В т.ч.	Факт (руб.) 2 003 432,90 За 12 мес. 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 управлению многоквартирными домами»)	181 280,90	208 603,79
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	3 000,00	4200,00
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.	13 500,00	9434,22
Услуги связи (Интернет, телефон)	4000,00	3478,55
Юридическое сопровождение	3000,00	36 000,00
Оплата труда АУП	93 428,57	93428,57
НДФЛ	12 145,71	12145,71
Отчисления ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/ИФНС	28215,43	28215,43
Налог УСНО за 2020 год (оплата в I кв. 2021)	8591,19	6714,29
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»)	За 12 мес.	1 331 673,58 За 12 мес.
Ремонт мест общего пользования/технических помещений	130 000,00	55 900,00
Хозяйственные товары	15000,00	36 605,00
Электротовары	10 000,00	38 240,00
Оплата труда технического персонала	450 000,00	444 000,00
НДФЛ с АХО	58500,00	57 720,00
Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР	144000,00	142 080,00
Проверка вентканалов и дымоходов (прочистка)	77550,00	79 500,00
Опрессовка систем теплоснабжения, подготовка к отопительному сезону	20 000,00	38 000,00
Благоустройство, содержание, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб	20 000,00	37 000,00
Уборка снега, реагенты, песко-паста	10 000,00	4 228,58
Обслуживание домофона	84 600,00	96 000,00

Обслуживание/ремонт лифтов	252 000,00	302 400,00
Непредвиденные расходы:	30 000,00	522 040,00 За 12 мес.
Прочистка/промывка канализационных сетей	5000,00	12 700,00
Замена, ремонт, поверка УУТЭ и сдача в эксплуатацию	0,00	227 000,00
Замена, ремонт и поверка общедомовых приборов учета воды	0,00	57 950,00
Установка замков на электрощитовые, техэтажи, техпомещения.	0,00	1590,00
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).	0,00	9 200,00
Установка дополнительных насосов для горячего водоснабжения	0,00	25500,00
Ремонт канализационной системы в подвальном помещении	10 000,00	77 700,00
Замена мусорных контейнеров	0,00	32 700,00

В результате высокого уровня неплатежей и наличия задолженности собственников перед управляющей организацией, а также возникновения непредвиденных затрат фактические расходы (522 040,00руб.) превысили полученную сумму, после осуществления всех необходимых платежей в Ресурсоснабжающие организации.

Перерасход фактического поступления денежных средств по оплате за содержание и ремонт по МКД на **58 884,47 рублей**, отнесен к статье дебиторской задолженности собственников на конец года и составил долг перед управляющей компанией **536 034,50 руб. + 58884,47= 594 918,97руб.**

Денежные средства потрачены на содержание о ремонт в полном объеме за счет средств пополнения расчетного счета Учредителем управляющей компании в сумме 58 000,00 рублей.

Итого фактически потрачено на содержание и ремонт МКД 2062 317,37руб. вместо плановых 3 042 203,33 руб .

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

С начала периода 2020 года по 2021г. с учетом роста цен на товары и услуги уровень инфляции в целом по РФ составил 4,40 %, согласно данным информационных материалов Центробанка России и Росстата.

Цена услуг на содержание общего имущества с 2020 года является неизменной, отношение начисленных доходов за год, уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к площади помещений в собственности 13618,2м2 и на 12 месяцев. С учетом низкой платежеспособности собственников помещений за содержание и ремонт, сумма тарифа составила 15,39 руб. При этом, некоторые плановые работы не выполнены в полном объеме, ввиду отсутствия достаточного поступления денежных средств для их выполнения.

Для продолжения обеспечения собственникам помещений получение услуг в полном объеме, пересмотр тарифа на 2021 год ООО УК «Столица» не планируется и остается без изменений.

Учредителем организации был произведен взнос личных денежных средств на расчетный счет в сумме 58000,00 рублей, для обеспечения погашения задолженности перед ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» с учетом дальнейшего возврата ему денежных средств, после погашения собственниками задолженности за предыдущий расчетный период.

На протяжении 2020 года возникли 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.)
18	3	29 450,32

С учетом низкой платежеспособности собственников, план работ по оказанию услуг остается без изменений, в пределах Минимального перечня работ, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290. Максимальное внимание в работе управляющей организации в 2021 году планируется уделить ведению претензионно-исковой работе, направленной на взыскание дебиторской задолженности собственников перед УК.

Отдельные пожелания по выполнению тех или иных работ/услуг принимаются по заявлениям от собственников и исполняются в рабочем порядке и рассматриваются в рабочем порядке и сроках, согласно действующему законодательству.

Заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в 2020 году рассмотрены и исполнены в пределах плановых финансовых возможностей.

Директор ООО УК «Столица»



Е.Е. Домбровская