**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 2019-2020 год.**

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ ООО УК «Столица» представляет собственникам помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Батайск, ул. Залесье, д. 1 , отчет о выполнении договора управления за период с 01.08.2019 по 31.12.2020 год.

1. СОБРАНО СРЕДСТВ НА ОПЛАТУ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ

руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Услуга** | **Задолженность собственников на 01.08.19 г.** | **Начислено собственникам** | **Оплачено собственниками** | **Задолженность собственников на 01.01.21г.** |
| Содержание и управление МКД | 0,00 | 346 438,07 | 297 488,31 | **48 949,76** |
| Техобслуживание и ремонт МКД | 0,00 | 161 194,34 | 138 418,54 | **22 775,80** |
| **Итого по тарифу** | **0,00** | **507 632,41** | **435 906,85** | **71 725,56** |
| **Начисления и оплаты за содержание общего имущества дома (эти суммы перечисляются ООО УК Столица в РСО на содержание ОДН)** | | | | |
| Электроэнергия СОИД (по показаниям ОДПУ) | **0,00** | 30 643,05 | 28 780,96 | **1 862,04** |
| Целевой сбор (Частичный ремонт кровли) | 0,00 | 193 700,16 | 179 495,17 | 14 204,99 |
| **ИТОГО по квитанции к оплате** | **0,00** | **731 975,62** | **644 182,98** | **87 792,59** |

В соответствии со статьей 153 Жилищного кодекса РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у: нанимателя жилого/нежилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора; собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое/нежилое помещение. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за содержание общего имущества дома (СОИД) электроснабжение.

На основании статьи 155 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

**Начисление пени, за несвоевременную оплату услуг ООО УК «Столица», по решению учредителя с собственников МКД по ул. Залесье 1, 2, 3, 4 и 5 не производится.**

Получено денежных средств на содержание, ремонт МКД и целевой взнос на ремонт кровли за период с 01.08.2019 по 31.12.2020 год **644 182,98** рублей. Из них 193 700,16 руб. расходованы в целях исполнения целевого взноса по частичному ремонту кровли в 2020 году на основании решения собственников согласно предоставленной смете по договору с подрядной организацией.

Итого, остаток денежных средств для исполнения услуг по обслуживанию многоквартирного дома составил 450 482,82 руб.

1. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Общее имущество многоквартирного дома не используется в коммерческих целях.

1. **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 (электроэнергия) является наличие дебиторской задолженности по оплате расходов на СОИД (электроэнергия) собственников.

**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 01.08.19 г.** | **Начислено на оплату УК** | **Оплачено УК** | **Задолженность УК на 31.12.20г.** |
| АО «Донэнерго»  (Обследование приборов учета) | 0,00 | 2597,74 | 2597,74 | 0,00 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание газопроводов) | 0,00 | 6 439,31 | 6439,31 | 0,00 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Технадзор газораспределительных сетей) | 0,00 | 6 300,50 | 6 300,50 | 0,00 |
| ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ | 0,00 | 30 643,05 | 28 780,96 | 1 862,04 |
| ООО «Системы контроля и управления технологиями и энергоресурсами» | 0,00 | 3 500,00 | 3500,00 | 0,00 |
| ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (техобслуживание ВГО МКД) | 0,00 | 7000,00 | 3500,00 | 3500,00 |
| **ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за 17 месяцев** | | | **51 118,51** | **5 362,04** |

**После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД (450 482,82 – 51 118,51= 399 634,31 руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил 399 634,31 рублей.**

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

Площадь жилых и нежилых помещений 1970,03 м.кв.

Периодичность выполнения – непрерывно в течение периода с 01.08.2019 года по 31.12.2020г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование выполненных работ (услуг) | **План (руб)**  **538 275,46**  **За 17 месяцев**  **В т.ч.** | **Факт (руб.)**  **435 899,28**  **За 17 мес.**  **в т.ч.** |
| 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»)** | **205 143,79** | **204 232,61** |
| Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление, аренда) | 19 703,78 | 20 541,67 |
| Банковские услуги | 6 200,00 | 4675,00 |
| Канцтовары | 3 400,00 | 3030,00 |
| Содержание и ремонт оргтехники | 6000,00 | 5950,00 |
| Сопровождение программного обеспечения 1С-Предприятие 8.3., интернет сайта и ГИС ЖКХ, электронный документооборот с ИФНС, ПФР, ФСС, Росстат и др. организациями. | 9 000,00 | 8098,61 |
| Услуги связи (Интернет, телефон) | 3000,00 | 2833,33 |
| Транспортные расходы | 3400,00 | 10600,00 |
| Юридическое сопровождение | 10 000,00 | 8 000,00 |
| Оплата труда АУП | 93 428,57 | 93428,57 |
| Отчисления НДФЛ, ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/ | 40361,14 | 40361,14 |
| Налог УСНО за 2019-2020 год | 5267,55 | 6714,29 |
| Ликвидность (доход) управляющей компании 1 % | 5 382,75 |  |
| **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»)** | **333 131,67**  **За 17 мес.** | **178 476,67**  **За 17 мес.** |
| Ремонт, штукатурка, покраска подъездов | 100 000,00 | 0,00 |
| Ремонт электросетей | 20 000,00 | 1 810,00 |
| Текущий ремонт кровли | 32 000,00 | 0,00 |
| Хозяйственные товары | 15 000,00 | 7 605,00 |
| Электротовары | 10 000,00 | 11530,00 |
| Оплата труда технического персонала | 54 400,00 | 54 400,00 |
| Оплата труда технического административно-хозяйственного отдела | 46 041,67 | 46041,67 |
| Отчисления НДФЛ, ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/ | 19 890,00 | 19 890,00 |
| Проверка вентканалов и дымоходов, прочистка | 15 800,00 | 25700,00 |
| Благоустройство прилегающей территории (установка урн) | 5 000,00 | 3600,00 |
| Дератизация, дезинфекция подвальных помещений | 5 000,00 | 7900,00 |
| **Непредвиденные расходы:** | **10 000,00** | **53 190,00**  **За 17 мес.** |
| Прочистка канализационных сетей, люков МКД | 5 000,00 | 17 700,00 |
| Промывка спец.техникой канализационных сетей | 3000,00 | 5 600,00 |
| Замена и ремонт канализационных сетей в подвальном помещении | 2 000,00 | 12 300,00 |
| Установка замков на вход в подвальные помещения | 0,00 | 250,00 |
| Дезинфекция мест общего пользования | 0,00 | 7360,00 |
| Подвоз питьевой воды | 0,00 | 4080,00 |
| Расчистка и вывоз крупногабаритного мусора жильцов (диваны, шкафы, коробки, ящики, и т.д., а так же строительного мусора) | 0,00 | 6900,00 |

В результате непредвиденных затрат 53 190,00 руб расходы превысили доходы. Кроме того наблюдается перерасход фактического поступления денежных средств по оплате за содержание и ремонт по МКД на **35264,97 рублей,** который отнесен к статье дебиторской задолженности собственников на конец года и составил общий долг перед управляющей компанией **123 057,56 руб.** (87 792,59+35 264,97).

Денежные средства потрачены на содержание и ремонт за счет пополнения расчетного счета управляющей компании учредителем из личных средств, путем предоставления беспроцентного займа учредителя.

**Итого фактически потрачено на содержание и ремонт МКД 435 899,28 руб.**

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТАВ МКД

С начала периода действия договора управления с 01.08.2019г установлен тариф 15,62 руб, который, на момент начала действия договора ниже установленного Постановлением Администрации г.Батайска размера платы за жилое помещение жилищного фонда г.Батайска (Минимальный муниципальный тариф составляет 16,34 руб.) без учета платы за водоподкачивающие насосные установки (3,03 руб).

Цена услуг на содержание общего имущества с 2019 года является неизменной, отношение начисленных доходов за период (435 906,85 руб.), уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к общей площади помещений 1970,3 м2 и на 17 месяцев.

С учетом низкой платежеспособности собственников помещений, тариф на содержание и ремонт составил 13,01 руб. за кв.м. вместо плановых 15,62руб.

Для продолжения обеспечения собственникам помещений получение услуг в полном объеме, планируется с 01.07.2021 года пересмотр тарифа ООО УК «Столица» в соответствии с условиями договора и установленным Постановлением Администрации г.Батайска размера платы за жилое помещение жилищного фонда г.Батайска (Минимальный муниципальный тариф составляет 16,34 руб.) без учета платы за водоподкачивающие насосные установки (3,03 руб).

На протяжении 2019-2020 гг возникли непредвиденные затраты, а также рост дебиторской задолженности перед управляющей компанией. В плане работ на 2021 год заложены расходы по взысканию в судебном порядке задолженности с собственников для выполнения обязательств по договору управления в полном объеме.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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. )** |
| 5 | 0 | 0,00 |

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

Обращения по выполнению тех или иных работ/услуг принимаются к рассмотрению на основании заявления от собственников и исполняются в рабочем порядке.

Заявки от собственников помещений МКД на выполнение работ/услуг в 2019-2020 году рассмотрены и исполнены в сроки, предусмотренные Законодательством РФ в пределах компетенции ООО УК «Столица».

*Рекомендации.*

### *Собственникам МКД, расположенного по адресу: г.Батайск, ул. Залесье, д. 4 организовать проведение внеочередного собрания собственников для принятия решения в рамках реализации региональной программы капремонта многоквартирных домов (общее имущество) о переносе сроков проведения ремонта крыши с 2040 года на более ранний срок с привлечением субсидирования денежных средств из Федерального бюджета, так как накоплений на счете дома в НКО «Фонда капитального ремонта» недостаточно для выполнения данных работ.*

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