

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. 12, отчет о выполнении договора управления за 2022 год.

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

ука	Задолженность собственников на 01.01.22 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность собственников на 31.12.22г.
Содержание и управление МКД	100 302,21	1 117 338,48	1 109 819,20	107 821,49
Техобслуживание и ремонт МКД	28 230,90	309 444,84	306 439,26	31 236,48
Итого по тарифу	128 533,11	1 426 783,32	1 416 258,46	139 057,97
Начисления и оплаты за содержание общего имущества дома (эти суммы перечисляются ООО УК Столица в РСО на содержание ОДН)				
Водоотведение (СОИД по нормативу)	1 468,54	16 378,83	16 001,27	1 846,10
Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)	1 053,30	11 717,12	11 453,38	1 317,04
ХВС для нужд ГВС (СОИД)	1 053,22	11 717,12	11 453,45	1 316,89
Электроэнергия СОИД (по нормативу)	19 594,36	207 735,81	203 440,85	23 889,32
ИТОГО:	151 702,53	1 674 332,20	1 658 607,41	167 427,32

2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Источник поступления	Остаток на 01.01.2022 г.	Начислено	Израсходовано	Остаток на 31.12.2022 г.
АО «Компания ТТК»	0,00	24000,00	24000,00	0,00
ПАО «ВымпелКом»	0,00	72000,00	72000,00	0,00
Филиал ПАО «МТС»	0,00	3600,00	3600,00	0,00
ООО «Русмедиа»	0,00	1800,00	1800,00	0,00
ИП Рузов С.С	0,00	8760,00	8760,00	0,00
ИТОГО:		110 160,00	110 160,00	0,00

По состоянию на 01.01.2022г договоры аренды общего имущества дома находились на стадии согласования и подлежат к оплате начиная с 01.04.2021 года. 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 2022 год 1 768 767,41 рублей (1 658 607,41+110160,00=1 768 767,41).

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 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	Задолженно сть УК на 01.01.22 г.	Начислен о собственн икам	Начислен о УК	Оплачено собственн иками	Погашено в PCO	Долг УК на 31.12.22г
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ	0,00	207 735,81	217 340,26	203 440,85	217 340,26	0,00
АО «РостовВодоканал» (ХВС и Водоотведение)	0,00	39 813,07	54 280,92	38 908,10	54 280,92	0,00
ИТОГО					271 621,18	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 01.01.22г.	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 «Эгида Дон» (контрольное снятие показаний приборов учета)	0,00	18000,00	18 000,00	0,00
ООО «Юглифтсервис»	0,00	143 000,00	143 000,00	
ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за 12 месяцев			162 298,87	

После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД за 2022год (1 768 767,41 – 271 621,18 – 162 298,87 = 1 334 847,36 руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил

1 334 847,36 рублей, при плановом 1 342 072,15руб.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНО УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2022года.

Наименование выполненных работ (услуг)	План 2022 1 342 072,15 В т.ч.	Факт (руб.) 2022 1 597 115,59 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»)	354 232,15	362 292,59

Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление)	4 300,00	4 930,00
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание	8 500,00	10 050,00
Канцтовары	3 400,00	3 030,00
Почтовые расходы	500,00	1 268,00
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	12 000,00
Оплата труда АУП	216 000,00	216 000,00
Отчисления налоговые	87 032,15	87 032,15
Налог УСНО за 2022 год	8 500,00	8 052,44
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»)	904 840,00	973 273,00
Ремонт мест общего пользования/технических помещений	25 000,00	13 200,00
Хозяйственные товары	10 000,00	8 400,00
Электротовары	16 000,00	19 360,00
Оплата труда технического персонала	420 000,00	420 000,00
Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР	168 840,00	168 840,00
Ремонт инженерных систем (хвс, гвс, кнс)	100 000,00	182 893,00
Ремонт крыши	40 000,00	43 200,00
Проверка вентканалов и дымоходов (прочистка)	45 000,00	44 780,00
Опрессовка систем теплоснабжения, подготовка к отопительному сезону	23 000,00	23 000,00
Благоустройство, содержание, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб, покос травы, спил деревьев, щебень...	42 000,00	43 900,00
Уборка снега, реагенты, песко-паста	10 000,00	3 200,00
Дезинфекция, дератизация	5 000,00	2 500,00
Непредвиденные расходы:	83 000,00	261 550,00
Прочистка/промывка канализационных сетей	10 000,00	8 500,00
Ремонт обслуживание УУТЭ, замена/проверка, приобретение дополнительного оборудования, насосов, ремонт.	50 000,00	80 130,00
Установка замков на электрощитовые, техэтажи, техпомещения.	3 000,00	1 450,00
Ремонт лифтового хозяйства	20 000,00	171 470,00

Фактическое поступление 1 674 332,20 руб. меньше плановых 1 658 607,41 руб. на 15 724,79 руб., что показывает достаточно высокий уровень платежеспособности.

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Из-за неудовлетворительного технического состояния многоквартирного дома, в частности износ лифтового хозяйства и инженерных сетей фактические расходы составили 1 597 115,59 руб и превысили фактические 1 334 847,36 рублей на 262 268,23 руб и плановые 1 342 072,15 руб на 255 043,44 рублей, что отнесено к статье «Убытки». 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 2021 год также перелимит расходов на содержание и ремонт составил 260454,58 рублей.

С учетом наличия дебиторской задолженности собственников перед ООО УК «Столица» в сумме 167427,32 руб., сумма убытков ООО УК «Столица» после взыскания дебиторской задолженности составит **87 616,12 руб.** (255 043,44 руб.-167 427,32 руб = 87 616,12руб).

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 2023 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. Отношение начисленных доходов за год, уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к площади помещений в собственности 4972,50 и на 12 месяцев получаем сумму 26,77руб за 1 кв.м., обеспечивающую ликвидность, т.е. запланированные расходы будут покрыты платежами от населения и не будут приводить управляющую организацию к банкротству.

Кроме того, учитывая политическое положение, наблюдается непрерывный рост цен на строительные/канцелярские/электротовары.

Исходя из официальных данных Росстата РФ, инфляция в целом за 2022 год составила 12%, соответственно стоимость тарифа должна быть на отметке 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.)
35	2	128 346,12

Максимальное внимание в работе управляющей организации в 2023 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, 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 в пределах плановых финансовых возможностей.

По отдельным заявкам по проведению ремонта кровли на двухэтажной «пристройке» МКД даны разъяснения о необходимости проведения капитального ремонта для устранения течи, так как текущий ремонт не приводит к 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 за собственниками на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Директор ООО УК «Столица»



Е.Е. Домбровская