**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. 8 корп.2 , 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 | **62075,85** | 227 809,17 | 217 098,06 | **72 786,96** |
| Техобслуживание и ремонт МКД | **50185,31** | 176 816,25 | 169 420,59 | **57 580,97** |
| **Итого по тарифу** | **112 258,16** | **404 625,42** | **386 518,65** | **130 367,93** |
| **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) | **1 191,78** | 4 893,39 | 4 332,12 | **1 753,05** |
| Вывоз ТКО | **21 448,52** | ------ | 17 989,56 | **3 458,96** |
| Отопление | **18 787,09** | 72 889,06 | 70 922,99 | **20 753,16** |
| Электроэнергия СОИД (по нормативу) | **3 294,6** | 16 314,54 | 13 497,92 | **6 111,22** |
| **ИТОГО по квитанции к оплате** | **156 980,15** | **498 722,41** | **493 261,24** | **162 444,32** |

1. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник поступления** | **Остаток на**  **01.01.2020 г.** | **Начислено** | **Израсходовано** | **Остаток на**  **31.12.2020 г.** |
| ПАО «Ростелеком» (размещение оборудования) | 0,00 | 6 000,00 | 6 000,00 | 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 2020 год 499 261,24 рублей.**

**3. 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 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 01.01.19 г.** | **Начислено собственникам** | **Оплачено собственниками** | **Погашено**  **РСО** | **Долг УК на 31.12.19г.** |
| ООО «ЭКОГРАД-Н» | 21448,52 | 0,00 | 17 989,56 | **21 448,52** (погашение задолженности за собственников 3458,96 руб.) | **0,00** |

**СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕДОМОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Услуга** | **Задолженность УК на 01.01.20 г.** | **Начислено на оплату УК** | **Оплачено УК** | **Задолженность УК на 31.12.20г.** |
| АО «Донэнерго»  (Техобслуживание ТП) | 3 609,13 | 6 014,29 | **7 000,00** | 2 623,42 |
| АО «Донэнерго»  (Обследование приборов учета) | 0,00 | 1 298,87 | **1 298,87** | 0,00 |
| АО «РостовВодоканал»  (ХВС и Водоотведение) | 1 191,78 | 4 893,39 | **4 332,12** | 1 753,05 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание газопроводов) | 1 837,91 | 6 439,31 | **0,00** | 8 277,22 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Технадзор газораспределительных сетей) | 0,00 | 6 300,50 | **6 300,50** | 0,00 |
| Газпром газораспределение Ростов-на-Дону (Тех.обслуживание ГРПШ) | 0,00 | 6 439,31 | **6 439,31** | 0,00 |
| ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ | 34 848,92 | 16 314,54 | **35 000,00** | 1665,54 |
| ПАО «Межрегионгаз Ростов-на-Дону» | 18 787,09 | 72 889,06 | **70 922,99** | 20 753,16 |
| ООО «Системы контроля и управления технологиями и энергоресурсами» | 5 651,00 | 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** | 18 045,00 |
| **ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за 12 месяцев** | | | **159 338,79** | **57 268,39** |

**После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД**

**(499 261,24 – 21448,52-159338,79=318 473,93 руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил**

**318 473,93 рублей.**

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

Площадь жилых и нежилых помещений 1356,9 м.кв.

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2020 года.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование выполненных работ (услуг) | **План**  **318 473,93**  **За 12 месяцев**  **В т.ч.** | **Факт (руб.)**  **410 396,12**  **За 12 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»)** | **179 394,57** | **179 953,77** |
| Оплата коммунальных услуг офисного помещения (электроэнергия, ХВС, водоотведение, отопление) | 5 000,00 | 4426,85 |
| Банковские услуги | 6 200,00 | 6 262,17 |
| Канцтовары | 3 400,00 | 3030,00 |
| Почтовые расходы | 0,00 | 1268,00 |
| Содержание и ремонт оргтехники | 3 000,00 | 3550,0 |
| Сопровождение программного обеспечения 1С-Предприятие 8.3., интернет сайта и ГИС ЖКХ, электронный документооборот с ИФНС, ПФР, ФСС, Росстат и др. организациями. | 10 000,00 | 9434,22 |
| Услуги связи (Интернет, телефон) | 4000,00 | 3478,55 |
| Юридическое сопровождение | 10 000,00 | 8 000,00 |
| Оплата труда АУП | 93 428,57 | 93428,57 |
| НДФЛ | 12 145,71 | 12145,71 |
| Отчисления ФСС/ФОМС/ТФОМС/ПФР/ИФНС | 25 506,00 | 28215,43 |
| Налог УСНО за 2019 год (оплата в 1 кв. 2020) | 6714,29 | 6714,29 |
| **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»)** | **139 079,36**  **За 12 мес.** | **188 495,35**  **За 12 мес.** |
| Ремонт, штукатурка, покраска подъездов | 0,00 | 19700,00 |
| Хозяйственные товары | 4932,19 | 7 605,00 |
| Электротовары | 4243,17 | 8240,00 |
| Оплата труда технического персонала | 72000,00 | 72000,00 |
| НДФЛ с АХО | 9360,00 | 9360,00 |
| Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР | 21744,00 | 21744,00 |
| Проверка вентканалов и дымоходов | 15800,00 | 12280,00 |
| Благоустройство, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб  Садовые принадлежности (семена, саженцы, цветы, удобрения, грунт, ведра, поливочная система, и др.) | 2000,00 | 3850,00 |
| Уборка снега, реагенты, грунт, песко-паста | 4000,00 | 4228,58 |
| Замена трансформатора тока | 5000,00 | 5 692,77 |
| Очистка песочницы на детской площадке, ремонт, покраска. | 0,00 | 350,00 |
| **Непредвиденные расходы:** | **0,00** | **41 947,00**  **За 12 мес.** |
| Прочистка канализационных сетей | 0,00 | 1500,00 |
| Ремонт приводов распашных ворот, системы автоматики | 0,00 | 4 900,00 |
| Ремонт домофона | 0,00 | 3185,00 |
| Установка замков на электрощитовые | 0,00 | 1150,00 |
| Размещение объявления о вакансии | 0,00 | 72,00 |
| Ремонт насосной станции | 0,00 | 5800,00 |
| Ремонт входных дверей | 0,00 | 9840,00 |
| Вывоз крупногабаритного мусора жильцов (диваны, шкафы, коробки, ящики, и т.д., а так же строительного мусора) | 0,00 | 3500,00 |
| Уборка личного бытового мусора, отходов в местах общего пользования МКД (в подъездах, около урны, под лестницей, на стоянке автомобилей и т.д.) | 0,00 | 12000,00 |

В результате непредвиденных затрат на 41 947,00 руб расходы превысили плановые расходы. Кроме того наблюдается перерасход фактического поступления денежных средств по оплате за содержание и ремонт по МКД Ворошилова, д. 8 корп. 2 на **91 922,19 рублей,** который отнесен к статье дебиторской задолженности собственников на конец года и составил долг перед управляющей компанией **224 916,19 руб.** (162444,32+91922,19 - 29450,32).

Денежные средства потрачены на содержание о ремонт за счет пополнения расчетного счета Учредителем управляющей компании.

**Итого фактически потрачено на содержание и ремонт МКД 591 183,43 руб. (499261,24 +91922,19).**

6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТАВ МКД

С начала периода 2015 года по 2019г с учетом роста цен на товары и услуги уровень инфляции в целом по РФ составил 25,10 %.

Цена услуг на содержание общего имущества с 2015 года является неизменной, отношение начисленных доходов за год (404 625,42 руб.), уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к площади помещений в собственности 1356,9 м2 и на 12 месяцев. С учетом низкой платежеспособности собственников помещений за содержание и ремонт, сумма тарифа составила 24,85 руб.

Для продолжения обеспечения собственникам помещений получение услуг в полном объеме, пересмотр тарифа на 2020 год ООО УК «Столица» не планируется и остается без изменений.

В связи с имеющейся задолженностью собственников перед ООО УК «Столица» за коммунальные услуги до перехода на прямые договоры по вывозу ТБО/ТКО, электроэнергии, а также по оплате за отопление (цокольные помещения) Учредителем организации был произведен взнос личных денежных средств на расчетный счет в сумме 75 000,00 рублей, в том числе для обеспечения погашения задолженности перед ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону» в сумме 18787,09 рублей, для погашения задолженности по вывозу и утилизации ТКО перед ООО «ЭКОГРАД-Н» - 3458,96 рублей и в ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» сумма 34 848,92 рублей с учетом дальнейшего ему возврата денежных средств, после погашения собственниками задолженности за предыдущий расчетный период (2015-2019гг),

На протяжении 2019 года возникли непредвиденные затраты на судебные издержки по взысканию денежных средств в судебном порядке с собственников, имеющих задолженность перед управляющей компанией.

В 2019 году были проведены запланированные мероприятия по благоустройству и озеленению дворовой территории, а именно посадка колоновидных туй, которые были украдены в ночное время. В связи с чем, было осуществлено обращение в отделение Полиции г.Батайска и составлен акт вандализма.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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. )** |
| 3 | 4 | 29 450,32 |

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

Отдельные пожелания по выполнению тех или иных работ/услуг принимаются к рассмотрению по заявлениям от собственников и исполняются в рабочем порядке.

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

Директор ООО УК «Столица» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Е. Торос