

# 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 год.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ ООО УК «Столица» представляет собственникам помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, д. 5, отчет о выполнении договора управления за 2019 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	68 433,03	209 974,58	189 339,44	89068,17
Техобслуживание и ремонт МКД	49 610,36	155 430,32	135 424,61	69 616,07
<b>Итого по тарифу</b>	<b>118 043,39</b>	<b>365 404,90</b>	<b>324 764,05</b>	<b>158 684,24</b>
<b>Начисления и оплаты за содержание общего имущества дома (эти суммы перечисляются ООО УК Столица в РСО на содержание ОДН)</b>				
Водоотведение, Холодное водоснабжение (СОИД по нормативу)	977,02	4 022,82	3 734,34	1 265,50
Вывоз ТКО	14 389,29	-----	10 623,13	3 766,16
Отопление	18 407,24	50 648,03	52 536,01	16519,26
Электроэнергия СОИД (по нормативу)	2 986,14	13 412,04	11 776,09	4622,09
<b>ИТОГО:</b>	<b>154 803,08</b>	<b>433 487,79</b>	<b>403 433,62</b>	<b>184 857,25</b>

### 2. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

3.

Источник поступления	Остаток на 01.01.2019 г.	Начислено	Израсходовано	Остаток на 31.12.2019 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 2019 год 409 433,62 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»	14 389,29	0,00	10623,13	<b>14 389,29</b> (в том числе погашена задолженность за собственников <b>3766,16 руб.</b> )	<b>0,00</b>

#### СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕДОМОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Услуга	Задолженность УК на 01.01.19 г.	Начислено на оплату УК	Оплачено УК	Задолженность УК на 31.12.19г.
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)	977,02	4 022,82	3 734,34	1 265,50
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 (СОИД)	2 986,14	13 412,04	11 776,09	4622,09
ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Батайский ПУ (потребители долг, возникший до 2017г)	18105,06	641,82 (пеня)	18 746,88 (с учетом выставленной пени)	0,00
ПАО «Межрегионгаз Ростов-на-Дону»	18 407,24	50 648,03	52 536,01	16519,26
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
<b>ИТОГО потрачено на содержание общедомовых инженерных сетей и коммунальных коммуникаций МКД за 12 месяцев</b>			<b>135 876,50</b>	<b>55 503,49</b>

После осуществления необходимых платежей за содержание коммуникаций МКД за 2019 год (409433,62 – 14389,29-135876,50=259167,83 руб.) остаток на содержание и ремонт дома составил 259 167,83 рублей.

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

Периодичность выполнения – непрерывно в течение 2019 года.

Наименование выполненных работ (услуг)	План	Факт (руб.)
--	------	-------------



	<b>365 404,90</b> <b>За 12 месяцев</b> <b>В т.ч.</b>	<b>330 586,37</b> <b>За 12 мес.</b> <b>В т.ч.</b>
<b>РАСХОДЫ</b>		
<b>Содержание и управление общего имущества</b>		
<b>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»)</b>	<b>181 280,90</b>	<b>172 953,79</b>
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	268,00
Содержание и ремонт оргтехники	3 000,00	3550,0
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	2 000,00
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 2019 год (оплата в 1 кв. 2020)	8591,19	6714,29
<b>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»)</b>	<b>184 124,00</b> <b>За 12 мес.</b>	<b>142 447,58</b> <b>За 12 мес.</b>
Ремонт, штукатурка, покраска подъездов	30 000,00	2 900,00
Хозяйственные товары	5000,00	6 605,00
Электротовары	10 000,00	8 240,00
Оплата труда технического персонала	72 000,00	72 000,00
НДФЛ с АХО	9360,00	9 360,00
Отчисления ФСС / ФОМС/ ТФОМС/ ПФР	21744,00	21 744,00
Проверка вентканалов и дымоходов	11520,00	11 520,00
Благоустройство, содержание, озеленение, очистка от сорняков газонов и клумб. Садовые принадлежности (семена, луковицы, саженцы, цветы, удобрения, грунт, ведра, поливочная система, и т.д.)	7000,00	5 850,00
Уборка снега, реагенты, песко-паста	10 000,00	4 228,58
Замена трансформатора тока	7 500,00	0,00
<b>Непредвиденные расходы:</b>	<b>0,00</b>	<b>15 185,00</b> <b>За 12 мес.</b>
Прочистка канализационных сетей	0,00	0,00
Ремонт приводов распашных ворот, системы автоматики	0,00	1 210,00
Ремонт домофона	0,00	1 385,00
Установка замков на электрощитовые	0,00	590,00
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)	0,00	12 000,00



В результате высокого уровня неплатежей и наличия задолженности собственников перед управляющей организацией, а также возникновения непредвиденных затрат фактические расходы (330586,37руб.) превысили полученную сумму, после осуществления всех необходимых платежей в Ресурсоснабжающие организации (259167,83 руб) на 71418,54 рубля.

Перерасход фактического поступления денежных средств по оплате за содержание и ремонт по МКД Куйбышева, д. 5 на **71418,54 рублей**, отнесен к статье дебиторской задолженности собственников на конец года и составил долг перед управляющей компанией **214307,57 руб. (184 857,25 + 71418,54 - 29450,32 )**.

Денежные средства потрачены на содержание о ремонт в полном объеме за счет средств пополнения расчетного счета Учредителем управляющей компании в сумме 42 000,00 рублей.

**Итого фактически потрачено на содержание и ремонт МКД 466 462,87 руб. (330 586,37 + 135 876,50).**

## **6. ЦЕНА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД**

С начала периода 2016 года по 2019г с учетом роста цен на товары и услуги уровень инфляции в целом по РФ составил 17,40 %, согласно данным информационных материалов Центробанка России и Росстата.

Цена услуг на содержание общего имущества с 2016 года является неизменной, отношение начисленных доходов за год (433 487,79 руб.), уменьшенных на отклонение фактической чистой прибыли/убытка от плановой величины к площади помещений в собственности 1486,2м2 и на 12 месяцев. С учетом низкой платежеспособности собственников помещений за содержание и ремонт, сумма тарифа составила 24,31 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 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, а также по оплате за потребленную электроэнергию Учредителем организации был произведен взнос личных денежных средств на расчетный счет в сумме 42000,00 рублей, в том числе для обеспечения погашения задолженности перед ООО «ЭКОГРАД-Н» по вывозу и утилизации ТКО - 3766,16 рублей и перед ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» сумма 18746,88 рублей с учетом дальнейшего возврата ему денежных средств, после погашения собственниками задолженности за предыдущий расчетный период (2016-2019гг),

На протяжении 2019 года возникли непредвиденные затраты на судебные издержки по взысканию денежных средств в судебном порядке с собственников, имеющих задолженность перед управляющей компанией и уборка бытового мусора вне территории контейнерной площадки.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ О ВЕДЕНИИ ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВОЙ РАБОТЫ**

<b>Направлено претензий Собственникам (ед.)</b>	<b>Направлено исковых заявлений в суд в отношении Собственников (ед.)</b>	<b>Получено денежных средств по результатам претензионно - исковой работы ( руб. )</b>
2	4	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 2020 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 2019 году рассмотрены и исполнены в пределах финансовой возможности.

Директор ООО УК «Столица»



В.Е. Торос