

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания "Удача"**

Юр. адрес: 170518, Тверская обл., Калининский р-н, дер. Кривцово, ул. Удачная, д. 3

ИНН/КПП 6950187573/694901001

ОГРН 1146952018597

Тел: 8(4822) 47-55-99 E-mail: uk@ydacha.org

**Отчет об исполнении договора управления многоквартирным домом
за 2023 год**

перед собственниками помещений дома по адресу:

Тверская область, Калининский район, Никулинское с/п, дер. Кривцово, ул. Семейная, д. 1

За период управления домом с 01.01.2023 по 31.12.2023 г.

Год постройки дома: 2021 г. Общая площадь жилых помещений: 1 490,50 кв. м.

Количество этажей: 2 Количество квартир: 26

Деятельность ООО УК «Удача» направлена на улучшение условий проживания собственников помещений многоквартирных домов. Основными задачами УК «Удача» являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг. Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования УК.

В отчетный период за 2023 год были проведены следующие работы:

1. Техническое обслуживание

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

Проведена ревизия запорной и дренажной арматуры.

Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

1.1. Технический осмотр дома

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период проводились

1.2. Обслуживание системы холодного водоснабжения

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации

(смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров), устранение неисправностей

1.3. Система электроснабжения

Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов. Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения.

Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных.

2. Текущий ремонт

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия.

Канализация:

Прочистка выпусков всех канализационных колодцев.

3. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

Придомовая территория:

Уборка придомовой территории – согласно Плану-графика уборки территории

Вывоз мусора (ТБО и КГМ) производится по договору с подрядной организацией

4. Предоставление жилищно-коммунальных услуг

Одной из основных задач УК, как организации, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными жилищными услугами (*холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора*)

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у УК заключены договоры.

Перечень организаций можно посмотреть на сайте УК «Удача» в разделе «Тарифы и Цены»

Тарифы УК «Удача» можно посмотреть на сайте УК «Удача» в разделе «Тарифы и Цены» - Сведения об оказываемых коммунальных услугах УК "Удача"

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным ГУ «РЭК» Тверской области

Содержание и текущий ремонт - по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании собственников помещений

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме.

Задолженность перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями на 31.12.2023 г. имела в следующем объеме:

- ИП Барсегян Геворг Варужанович – 3 800,00 р.
- ООО "КАДАСТРОВЕ БЮРО" – 13 300,00 р.
- ИП Кужбэ Иван Георгиевич – 123 200,00 р.
- ИП Курбанов Игорь Адилевич – 49 000,00 р.
- ИП Лукьянчук Анатолий Михайлович – 96 800,00 р.
- ПАО "МТС" – 1 508,35 р.
- ООО "С-ЛАЙН" – 6 600,00 р.
- ИП Саватеев Иван Анатольевич – 258 126,00 р.
- ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК УДАЧА ЮГО-ЗАПАД КАПИТАЛ" – 10 000,00 р.
- ООО "T2 МОБАЙЛ" – 2 120,49 р.
- "ТверьАтомЭнергоСбыт" АО – 194 457,89 р.
- ООО "ТЕПЛОВИК" – 7 944,54 р.
- ООО "ЭКОМАРТ" – 104 350,00 р.

5. Организационно-административная работа

Договорная работа

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями

Организационная работа

Подготовка и проведение отчетно-выборного собрания

Ревизия заключенных ранее договоров

Административная деятельность

Посещение семинаров для руководителей УК

Документооборот

Ведение Реестра собственников и членов УК.

Разработаны следующие документы:

Должностные инструкции сотрудников УК

Работа с обращениями жителей

6. Претензионно-исковая работа

Работа с должниками

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги УК.

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

Оповещение должников:

Отчет и график по задолженности. Текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату.

Претензионная работа:

Направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия

Информационная работа:

Регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы

Проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга

Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ

Вся работа проводилась без обращения в судебные инстанции

7. Информационная работа

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников многоквартирных домов. Регулярно на информационных досках, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности УК. В целях повышения информированности собственников помещений в МКД функционирует сайт УК «Удача» www.ydachauk.org котором размещается информация о текущей деятельности УК, отчетная информация, законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

8. Основные финансовые показатели

Общая информация о задолженности, начислении и оплате работ, услуг по договору управления МКД за 2023 год:

Общая задолженность собственников на начало периода, в том числе:	38 428,67 Р
- переплата собственников	524,04 Р
Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	197 997,84 Р
Начислено за услуги холодного водоснабжения	25 977,24 Р
Общая сумма поступлений за текущий год составила	221 301,79 Р
в том числе за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	199 292,80 Р
Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:	41 301,96 Р
- переплата собственников	0 Р

Расходы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

Благоустройство территории	13 405,57
Услуги работы строит. и убор. техники, автовышка	18 476,24
Проверка газопровода	22 383,62
Аренда офиса, офисные расходы	5 532,92
Обслуживание системы водоотведения и водоснабжения	28 349,81
Общедомовые услуги МКД	-
Уборка территории в зимний/летний период	28 507,67
Хозяйственный инвентарь	16 724,26
Почтовые расходы	613,99
Оплата труда управл. и обслуж. персонала	101 926,90
Страховые взносы управл. и обслуж. персонала	20 210,90
Оплата труда уборщицы МКД	-
Страховые взносы Уборщицы МКД	-
ОС	121,38
Охрана имущества	1 145,42
Услуги связи	573,47
Расходы на услуги банков	2 107,73
Итого	260 079,90
Задолженность на начало года	38 428,67 Р
Итого начислено за 2023 год	224 175,08 Р
Итого оплачено за 2023 год	221 301,79 Р
Экономия/убыток	41 301,96 Р
Итого расходов на содержание и ремонт	260 079,90 Р
содержание	127 968,57 Р
управление	132 111,33 Р

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общая задолженность собственников помещений составила:

- на 01 января 2023 года 38 428,67 рублей.
- на 01 января 2024 года 41 301,96 рубль.

За прошедший 2023 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнения, поставленных перед УК задач, была поддержка жителей дома.

Не стоит забывать, что мы взяли дом в свои руки и все делаем для себя сами.

Директор УК «Удача»

Махлин И. И.

