

**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. Уютная, д. 4.**

За период управления домом с 01.01.2023 по 31.12.2023 г.

Год постройки дома: 2017 г. Общая площадь жилых помещений: 1 802,50 кв. м.

Количество этажей: 3 Количество подъездов: 2

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 весеннее-летний и осеннее-зимний период проводились

**1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения**

Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону

(мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентилей, задвижек)

Подготовка дома к сезонной эксплуатации промывка/опрессовка системы ЦО, ГВС

Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону

**1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения**

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации

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

**1.4. Система электроснабжения**

Контроль состояния приборов электроснабжения (выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования

Ремонт/замена неисправных приборов 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.

Замена ламп освещения.

Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков.

**Комплекс мероприятий по улучшению работы системы ГВС**

Вследствие разбалансировки системы ГВС в отдельных стояках горячая вода на протяжении нескольких лет имела недостаточный температурный режим. Основной причиной разбалансировки системы ГВС являются допускаемые собственниками ряда квартир отступлений от проектных решений и установленных правил эксплуатации потребителей ГВС. Нарушения, допущенные в одной-двух квартирах, отрицательно сказываются на потребителях воды всего стояка.



Для улучшения работы системы ГВС в доме произведены следующие работы:

- Обследование системы ГВС в местах общего пользования (подвал, чердак) с использованием технических средств измерения.

### **Электроснабжение**

Снижение электропотребления особенно актуально в свете постоянно повышающихся тарифов на электроэнергию.

Для снижения затрат по **энергоснабжению** мест общего пользования в холлах подъездов установлены светодиодные лампы с оптическим датчиком движения

## **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.

### **Центральное отопление:**

Промывка и опрессовка системы

### **Горячее водоснабжение:**

Очистка расходомеров ГВС теплосчетчика

### **Канализация:**

Прочистка выпусков всех канализационных колодцев.

## **3. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории**

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

### **Жилой дом:**

Очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев – весна, осень Уборка и очистка подвальных помещений – в течение года Уборка подъездов – согласно Плану-графика уборки подъездов

### **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 (*тепло, горячее водоснабжение, 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

Жилищные услуги - согласно Договорам с обслуживающими организациями

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 Адильевич – 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 "Т2 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

Ведение реестра жильцов

## Разработаны следующие документы:

Должностные инструкции сотрудников УК

Работа с обращениями граждан:

## 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, расположенных в подъездах, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности УК. В целях повышения информированности собственников помещений в МКД функционирует сайт УК «Удача» [www.ydachauk.org](http://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:	33 407,68Р
- переплата собственников	71,67 Р
Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	414 446,40Р
Начислено за услуги холодного водоснабжения	62 798,91Р
Начислено на общедомовые нужды	112 252,15Р
Общая сумма поступлений за текущий год составила	382 533,60Р
в том числе за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	222 191,16Р
Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:	65 320,48 Р
- переплата собственников	2 703,09 Р



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

Благоустройство территории	16 211,71
Услуги работы строит. и убор. техники, автовышка	12 277,72
Проверка газопровода	-
Аренда офиса, офисные расходы	6 691,11
Обслуживание системы водоотведения и водоснабжения	34 284,16
Общедомовые услуги МКД	56 466,98
Уборка территории в зимний/летний период	34 475,06
Хозяйственный инвентарь	123 953,59
Почтовые расходы	742,51
Оплата труда управл. и обслуж. персонала	123 262,82
Страховые взносы управл. и обслуж. персонала	24 441,57
Оплата труда уборщицы МКД	128 727,44
Страховые взносы Уборщицы МКД	21 672,29
ОС	146,79
Охрана имущества	1 385,18
Услуги связи	693,51
Расходы на услуги банков	2 548,93
Итого	587 981,38
Задолженность на начало года	33 407,68 Р
Итого начислено за 2023 год	414 446,40 Р
Итого оплачено за 2023 год	382 533,60 Р
Экономия/убыток	65 320,48 Р
Итого расходов на содержание и ремонт	587 981,38 Р
содержание	428 215,74 Р
управление	159 765,63 Р

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Общая задолженность собственников помещений составила:**

- на 01 января 2023 года 33 407,68 рубля.
- на 01 января 2024 года 65 320,48 рублей.

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.