

**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. 2

За период управления домом с 01.01.2023 по 31.12.2023 г.

Год постройки дома: 2018 г. Общая площадь жилых помещений: 1 235,40 кв. м.

Количество этажей: 3 Количество подъездов: 1

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. имелась в следующем объеме:

- ИП Барсегян Геворг Варужанович – 3 800,00 р.
- ООО "КАДАСТРОВОЕ БЮРО" – 13 300,00 р.
- ИП Кужбэ Иван Георгиевич – 123 200,00 р.
- ИП Курбанов Игорь Адилович – 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 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:	27 104,51Р
- переплата собственников	3 963,40Р
Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	202 555,30Р
Начислено за услуги холодного водоснабжения	31 477,54Р
Начислено на общедомовые нужды	6 966,72Р
Общая сумма поступлений за текущий год составила	195 107,64Р
в том числе за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	153 749,68Р
Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:	34 552,17Р
- переплата собственников	0Р

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

Благоустройство территории	11 111,20
Услуги работы строит. и убор. техники, автовышка	1 886,66
Проверка газопровода	-
Аренда офиса, офисные расходы	4 585,96
Обслуживание системы водоотведения и водоснабжения	23 497,73
Общедомовые услуги МКД	33 881,55
Уборка территории в зимний/летний период	23 628,56
Хозяйственный инвентарь	12 618,62
Почтовые расходы	508,91
Оплата труда управл. и обслуж. персонала	84 482,05
Страховые взносы управл. и обслуж. персонала	16 751,79
Оплата труда уборщицы МКД	88 227,40
Страховые взносы Уборщицы МКД	14 853,79
ОС	100,61
Охрана имущества	949,38
Услуги связи	475,32
Расходы на услуги банков	1 746,99
Итого	319 306,51
Задолженность на начало года	27 104,51 Р
Итого начислено за 2023 год	202 555,30 Р
Итого оплачено за 2023 год	195 107,64 Р
Экономия/убыток	34 552,17 Р
Итого расходов на содержание и ремонт	319 306,51 Р
содержание	209 806,12 Р
управление	109 500,40 Р

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общая задолженность собственников помещений составила:

- на 01 января 2023 года 27 104,51 рубля.

- на 01 января 2024 года 34 552,17 рубля.

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.

