

**Отчет об исполнении договора управления многоквартирным домом
за 2025 год**

перед собственниками помещений дома по адресу:

Тверская область, Калининский м. о., Никулинское с/п, дер. Кривцово, ул. Летняя, д. 24

За период управления домом с 01.01.2025 по 31.12.2025 г.

Год постройки дома: 2018 г. Общая площадь жилых помещений: 720,20 кв. м.

Количество этажей: 2 Количество квартир: 12

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 2025 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 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 31.12.2025 г. имелась в следующем объеме:

- ООО "КАДАСТРОВЕ БЮРО" – 13 300,00 р.
- ООО ЧОО "ББТ" – 154 572,00,00 р.
- ИП Прохоров Владимир Сергеевич – 3 679 350,00,00 р.
- ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК УДАЧА ЮГО-ЗАПАД КАПИТАЛ" – 60 000,00 р.
- ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК УДАЧА ЮГО-ЗАПАД" - 310 808,99
- "ТверьАтомЭнергоСбыт" АО – 156 565,97 р.
- ООО "ТЕПЛОВИК" – 11 740,78 р.
- ООО "ТВЕРЬТЕСТ" – 60,00 р.
- ООО "ТВЕРЬ ВОДОКАНАЛ" – 696 607,56 р.
- ООО "ЭКНИВА-ТЕХНИКА" - 69 000,00 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

№ п/п	Количество направленных претензий потребителям - должникам	Количество направленных исковых заявлений, заявлений на выдачу судебного приказа	Общая сумма поступивших денежных средств по исковым заявлениям и судебным приказам, поданным в отчетном периоде и исполненным в принудительном порядке, в том числе исполненным после отчетного периода
1	-	-	-

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 2025 год:

Общая задолженность собственников на начало периода, в том числе:	24 142,60Р
- переплата собственников	Р
Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	112 032,25Р
Начислено за услуги холодного водоснабжения и водоотведения	112 032,25Р
Общая сумма поступлений за текущий год составила	191 737,41Р
в том числе за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	104 230,37Р
Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:	40 905,74Р
- переплата собственников	31Р

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

Благоустройство территории	6 485,81
Услуги работы строит. и убор. техники, автовышка	3 195,50
Проверка газопровода	968,86
Аренда офиса, офисные расходы	2 781,62
Обслуживание системы водоотведения и водоснабжения	69 503,32
Общедомовые услуги МКД	-
Уборка территории в зимний/летний период	-
Хозяйственный инвентарь	8 039,45
Оплата труда управл. и обслуж. персонала	65 807,40
Страховые взносы управл. и обслуж. персонала	14 927,93
Оплата труда уборщицы МКД	-
Страховые взносы Уборщицы МКД	-
ОС	8 033,83
Охрана имущества	592,13
Охрана коттеджного поселка	-
Услуги связи	268,69
Расходы на услуги банков	1 295,25
Итого	181 899,80
Задолженность на начало года	24 142,60 Р
Итого начислено за 2025 год	208 500,55 Р
Итого оплачено за 2025 год	191 737,41 Р
Экономия/убыток	40 905,74 Р
Итого расходов на содержание и ремонт	181 899,80 Р
содержание	96 226,78 Р
управление	85 673,02 Р

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общая задолженность собственников помещений составила:

- на 01 января 2025 года 24 142,60 рубля.
- на 01 января 2026 года 40 905,74 рублей.

За прошедший 2025 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»

Аполлонов А.Б.

