

**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 2019 год**

перед собственниками помещений дома по адресу:

**Тверская область, Калининский район, Никулинское с/п, дер. Кривцово, ул. Садовая, д. 4**

За период управления домом с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.

Год постройки дома: 2018 г. Общая площадь жилых помещений: 1078,7 кв. м.

Количество этажей: 2 Количество квартир: 10

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 2019 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**

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.

**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 31.12.2019 г. имела в следующем объеме:

- ООО ЧОО «Аргус» - 4 000,00 р.
- ООО «Тверьсигнал» - 1 000 р.
- ИП Сава Ион – 6 000 р.
- ОП «ТверьАтомЭнергоСбыт» - 35 243,05 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](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 2019 год:

|                                                                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Общая задолженность собственников на начало периода, в том числе:                                         | 0 Р          |
| - переплата собственников                                                                                 | 0 Р          |
| - задолженность собственников                                                                             | 0 Р          |
| Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома   | 107 470,98 Р |
| Начислено за услуги холодного водоснабжения и водоотведения                                               | 7 264,96 Р   |
| Общая сумма поступлений за текущий год составила                                                          | 56 312,13 Р  |
| в том числе за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома | 52 152,23 Р  |
| Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:                                          | 58 423,81 Р  |
| - переплата собственников                                                                                 | 0 Р          |
| - задолженность собственников                                                                             | 58 423,81 Р  |

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

|                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Благоустройство территории                                                                              | 1 700,91 Р  |
| Услуги работы строительной и уборочной техники, автовышка                                               | 926,59 Р    |
| Аренда офиса                                                                                            | 1 823,46 Р  |
| Обслуживание систем освещения                                                                           | 1 875,29 Р  |
| Уборка территории в зимний период (чистка крыш от снега, заграждающая лента, противогололедная соль)    | 1 722,75 Р  |
| Хозяйственный инвентарь дворника и мастера                                                              | 1 478,73 Р  |
| Услуги почты                                                                                            | 271,63 Р    |
| Юридические услуги                                                                                      | - Р         |
| Оплата труда управляющего персонала, мастера и дворников                                                | 52 748,68 Р |
| Страховые взносы с зарплаты управляющего персонала                                                      | 15 486,81 Р |
| Офисные расходы (переpletные работы, услуги нотариуса, покупка кассового аппарата, спецодежды)          | 879,50 Р    |
| Охрана имущества (скважина, котельная)                                                                  | 1 753,32 Р  |
| Услуги связи                                                                                            | 153,67 Р    |
| Расходы на услуги банков                                                                                | 710,05 Р    |
| Итого расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе: | 81 531,38 Р |
| - расходы на содержание и ремонт                                                                        | 7 704,26 Р  |
| - расходы на управление                                                                                 | 73 837,12 Р |

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общая задолженность собственников помещений составила:

- на 01 января 2019 года 0 рублей, в том числе просроченная задолженность – 0 рублей

- на 01 января 2020 года 58 423 рубля, в том числе просроченная задолженность – 45 625 рублей

Общая сумма задолженности увеличилась на 58 423 рубля, в том числе просроченная на 45 625 рублей

За прошедший 2019 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» \_\_\_\_\_ Егоров М.Л.

