

**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 2018 год**

перед собственниками помещений дома по адресу:

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

За период управления домом с 01.01.2018 по 31.12.2018 г.

Год постройки дома: 2016 г. Общая площадь жилых помещений: 1 824,80 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 2018 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, вентиляей, 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 канализационных колодцев – 2 шт.

## **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 31.12.2018 г. имела в следующем объеме:

- ООО МП «БИС» - 3 073,74 р.
- ООО «ЭнергоРесурс» - 120 435 р.
- ОП «ТверьАтомЭнергоСбыт» - 31 780,40 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 зарегистрированных жильцов

### **Разработаны следующие документы:**

Должностные инструкции сотрудников УК

## **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.

В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на гос. интернет-портале согласно законодательству. Информация о деятельности УК размещена на сайте: [www.https://my.dom.gosuslugi.ru](https://my.dom.gosuslugi.ru)

## 8. Основные финансовые показатели

Общая информация о задолженности, начислении и оплате работ, услуг по договору управления МКД за 2018 год:

Общая задолженность собственников на начало периода, в том числе:	299 162,18 Р
- переплата собственников	2 378,14 Р
- задолженность собственников	301 540,32 Р
Начислено за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	243 320,68 Р
Начислено за вывоз мусора	35 516,78 Р
Начислено за услуги холодного водоснабжения и водоотведения	87 313,54 Р
Начислено за отопление и услуги горячего водоснабжения	499 168,72 Р
Начислено на общедомовые нужды	27 975,01 Р
Общая сумма поступлений за текущий год составила	949 465,49 Р
Общая задолженность собственников на конец периода, в том числе:	192 991,42 Р
- переплата собственников	3 300,27 Р
- задолженность собственников	196 291,69 Р

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

Обслуживание систем освещения и водоснабжения	10 425,26 Р
Освещение поселка и МКД (замена реле)	39,48 Р
Уборка территории в зимний период (уборочная техника, противогололедная соль)	8 058,70 Р
Аренда офиса	7 612,95 Р
Материальные расходы (снегоуборочная техника, инвентарь дворника и мастера)	5 045,03 Р
Оплата труда управляющего персонала, мастера и дворника	113 455,15 Р
Оплата труда уборщицы	82 800,00 Р
Офисные расходы (услуги почты, изготовление печати, переплетные работы)	869,33 Р
Охрана имущества (скважина, котельная)	1 267,34 Р
Услуги юристов	5 096,85 Р
Расходы на услуги банков	1 539,89 Р
Итого расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дом, в том числе:	236 209,98 Р
- расходы на содержание и ремонт	24 835,81 Р
- расходы на управление	211 374,17 Р

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Общая задолженность собственников помещений составила:**

- на 01 января 2018 года 299 162 рубля, в том числе просроченная задолженность – 204 162 рубля
  - на 01 января 2019 года 192 991 рубль, в том числе просроченная задолженность – 160 412 рублей
- Общая сумма задолженности уменьшилась на 106 171 рубль, в том числе просроченная на 43 750 рублей

За прошедший 2018 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» Поляков С.А.

