

ОТЧЕТ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ООО «МУК» за 2019 г.
по дому № 3 ул.Интернациональная

Деятельность УК ООО «МУК» направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и нанимателей жилых помещений.

Основными задачами ООО «МУК» являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественно предоставление жилищных и коммунальных услуг. Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования управляющей компании. В отчетный период за 2019 год были проведены следующие работы:

1.Техническое обслуживание. За период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.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 . Проверка приборов учета (электроэнергии, тепловой энергии) ,снятие показаний, поверки. Производилась замена или установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС. Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весеннее-летний и осеннее-зимний период проводились согласно графика и акта осмотра здания.

1.2.Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения МКД.

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, ГВ. Подготовка необходимого пакета документов по выполненной работе надзорной организации и получение паспортов готовности к отопительному сезону.

Хочется обратить внимание собственников и нанимателей жилых помещений на следующее: в течении отчетного года были заявки по дому № 6 на предмет того, что из крана холодного водоснабжения течет горячая вода. После разбирательства выяснилось, что некоторые *товарищи* забывают перекрыть поступление из водонагревательного бочка при переходе на пользование центральным горячим водоснабжением, от их безответственности страдали жители дома. Будьте внимательными!

1.3.Обслуживание системы холодного водоснабжения.

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (чистка шпигатов, 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. Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Замена ламп освещения. Ежемесячное снятие показаний общедомовых и индивидуальных счетчиков.

1.5. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Оптимизация расходов энергоресурсов на уровне управляющей компании — это в первую очередь ресурсосбережение. Сокращение общедомовых затраты является прямой задачей УК. Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов в УК за отчетный период выполнен комплекс мероприятий по энергосбережению. Комплекс мероприятий по улучшению работы системы ГВС. Вследствие разбалансировки системы ГВС в отдельных стояках горячая вода на протяжении нескольких лет имела недостаточный температурный режим. 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) с использованием технических средств измерения - Врезка в трубопроводы обратки проходных вентилей - Регулировка системы ГВС с помощью вентилей на предмет равномерной циркуляции горячей воды по всем стоякам.

1.6. Электроснабжение. Снижение электропотребления особенно актуально в свете постоянно повышающихся тарифов на электроэнергию. Выполнен энергоаудит на наличие несанкционированных подключений к общедомовым электрокоммуникациям. Для снижения затрат по энергоснабжению мест общего пользования: в тамбурах, на площадках лампы накаливания заменены на энергоэффективные светодиодные лампы. В результате проведенных мероприятий снизился уровень оплаты ОДН по электроэнергии в местах общего пользования (МОП). Так например за 2018 г. сумма платежа по электроэнергии составляла-219 154,26 руб. ,за **2019 г.-75 968,52** . **Почти в три раза уменьшилась сумма оплаты по ОДН за электроэнергию.** Собственники и наниматели жилых помещений видели в платежных документах, что за сентябрь, октябрь месяцы 2019 г. плата за данный ОДН не выставилась.

Произведена Замена/Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС за счет средств собственников. Работа по установке индивидуальных приборов учета ГВС,ХВС, электроэнергии проводятся постоянно. Был заключен договор с Зглавоч И.И на проведении ревизии ВРУ, коллективных и индивидуальных приборов учета.

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.

На крышах четырех домов произведен частичный ремонт кровли.

Проведен косметический ремонт в 4 подъезде дома № 1 (договор с Гурулевой Е.А.). Поддерживающий косметический ремонт по всем домам (устранение отслоения покрасочного, побелочного слоев, сколов, царапин, следов протечек и т. д). В двух домах №3, №6 установлены окна ПВХ (договор с Тропниковым С.Н.) Начаты работы по восстановлению ступеней лестниц и ремонту площадок (заливной пол). Установлено 12 скамеек во дворах домов, выполнено ограждение перед домом № 8, начаты работы по ограждению дома № 18. Восстановлен вход с левого торца дома № 18 в подвал, Заменено полностью ограждение двух контейнерных площадок (дом № 1, № 3)

3. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории.

В течение года произведены следующие работы: Очистка кровли от мусора, грязи,

листьев- осень. Удаление сосулек ,снежных заносов и наледи на кровли и козырьках над входами в подъезд. Уборка и очистка подвальных помещений –в течение года
Уборка подъездов –ежедневно. Мытье подъездов -5 раз в теплое время года. Придомовая территория: подход к подъезду ежедневно, уборка другой территории по мере необходимости. Покос травы проводился один раз.

4.Предоставление жилищно-коммунальных услуг.

4.1.Одной из основных задач УК, как организации, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами(тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) .Со всеми ресурсоснабжающими организациями у ООО «МУК» заключены договоры. АО «КТК» на отопление, ГВС, ХВС, канализацию, Коми энергосбытовая компания на электроснабжение, ИП Бивол на уборку снега. Также в течении года заключались договора с физическими лицами на оказание услуг: некоторые уже упомянуты выше ,а также услуги сметчика , услуги юриста, за поддержку сайта .
Оплата жилищно-коммунальных услуг производится: ОДН по ГВС, ХВС, электроснабжение - согласно тарифам, установленным службой по тарифа РК. Содержание и текущий ремонт - по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании. За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД п.Междуреченск работали в штатном режиме. Задолженности перед ресурсоснабжающими организациями не имеется.

5.Организационно-административная работа .

В течении года велась договорная работа , работа по заключению договоров на оказание услуг физическими лицами, поставщиками , подготовка и проведение ОСС ,ревизия заключенных ранее договоров, Реестра собственников .

6.Претензионно-исковая работа. В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников и нанимателей помещений. Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги УК.

Работа с должниками велась по следующим направлениям: Оповещение должников. Текущая задолженность обязательно отражается в квитанциях на оплату.

. Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖУ. К сожалению, у нас практически одни и те же граждане являются должниками. Дважды в год мы подаем на них в суд на принудительное взыскание. Долг только растет. У некоторых сумма долга подходит к 60 000 руб. За отчетный период было подано в суд 287 заявлений на общую сумму 1 818 086 руб.88 коп.Собрано по суду 918 156 руб.88коп. Общая сумма задолженности на 01.01.2020 г. составила 6 млн.468 526 руб.79 коп. *УК начисляет пени за просрочку платежа согласно законодательства.*

7.Информационная работа .В течении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников о проводимых работах и мероприятиях. Регулярно на информационных досках, и входных дверях вывешивались информационные материалы. В целях повышения информированности собственников помещений в МКД создан сайт УК udora-muk.ru, на котором размещается информация о текущей деятельности УК, отчетная информация о деятельности УК и др. информация
В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проводится работа по заполнению форм и размещению информации на гос. интернет-порталах согласно законодательству.

8.Проверки контролирующих органов.

В 2019 г. проводились проверки : 2 проверки ГЖИ по Удорскому району . Одна по жалобе, вторая по предписанию 2018 г.

Конкретно по дому № 3.

Договор управления и содержания между собственниками жилого дома № 3 и ООО «Междуреченская управляющая компания» подписан 09 июля 2015 г.

Директор ООО «МУК» Новиков Артур Иванович.

Юридический адрес : Республика Коми, Удорский район, п. Междуреченск, 6-48. Офис компания расположен по адресу: Республика Коми, Удорский район, п. Междуреченск, 16-54

Дом № 3 по ул. Интернациональная – год постройки 1975 г., в кирпичном исполнении, 5-ти этажный, благоустроенный.

Количество жилых помещений-68, нежилых- 2.

Количество приватизированных квартир-39.

Количество владельцев-68 чел.

Имеется общедомовое имущество: подвальное помещение, лестничные площадки лестницы, технический чердак, крыша, земельный участок.

Кадастровый номер участка – 114:09:10010001:690

Площадь здания-3621,5 кв.м.

По данным текущей инвентаризации степень износа здания составляет-26%

За 2019 г. всего поступило заявок на диспетчерско-аварийную службу- 358 (в 2018 г. -532), в т.ч. по дому № 3 - 38 заявки.

В 2019 г. было подано 21 иска на сумму- 184 745,74 коп.

Взыскано по суду с должников-71 769 руб. 56 руб.

Начислено по статье "Содержание и ремонт"	789457,61
Собрано по статье "Содержание и ремонт"	626526,51
Процент сбора	79,4
Израсходовано	897399,02
Остаток неизрасходованных средств на 01.01.2020 года	-270872,51

Начислено по статье "Содержание"	497358,29
Собрано по статье "Содержание"	394711,70
Процент сбора	79,4
Прямые затраты:	
Оплата труда дворников с НДФЛ (штатный дворник, отпускные, по договору на период отпуска)	125958,74
Оплата труда сантехников с НДФЛ	146052,96
Оплата по договору электрика (ревизия коллективного и индивидуальных электрощитов, ВРУ)	4000,00
Диспетчерская служба	5076,00
Отчисления в ПФР	61839,29
Отчисления в ФОМС	14335,47
Отчисления в ФСС	8713,72
Отчисления УСН	7636,46
ИП Бивол - уборка снега	8278,00

Юридические услуги	560,00
Услуги банка	9926,55
Минимальный аварийный запас материалов	11900,00
Прочие расходы:	
Приобретение и установка эл.ламп. 21 шт	1071,00
Моющие средства	320,40
Спецодежда, сапоги, перчатки	1422,10
Приобретение инструментов и инвентаря	4143,00
Покос травы	400,00
Поверка ОПУ, замена КТС-Б	6030,24
Всего израсходовано по статье "Содержание"	417663,93

Начислено по статье "Ремонт"	134207,79
Собрано по статье "Ремонт"	106509,51
Оплата труда с НДФЛ за установку окон и косметический частичный ремонт	50771,50
Отчисления В ПФР	11169,73
Стоимость материалов:	
Краска голубая 2,2 кг	377,30
Шпаклевка (ротбант) 3 мешка	1800,00
Кисти 1 шт.	150,00
Цемент 2 мешок	1185
Окна ПВХ 16 шт.	121940,26
Материалы(американки, кран шаровый)	930
Ограждение мусорной площадки дом № 3	11251,40
минвата	1150
Итого:	200 725,19

Начислено по статье "Управление"	157891,53
Собрано по статье "Управление":	125305,30
Оплата труда ИТР с НДФЛ	177994,77
Отчисления в ПФР	39158,85
Отчисления в ФОМС	9077,73
Отчисления в ФСС	5517,84
Программное обеспечение "Содействие"	8254,20
Прочие расходы: заправка катриджей, интернет, телефон, канцтовары, коммун. платежи.	11881,24
ОДН по ГВС, ХВС, электроэнергии	27125,27
Итого:	279009,9