



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
Афанщенко П.К.

31.03.2023



Отчет

Управляющей Компании «Южная Долина»

по адресу: ул. Доктора Сотникова д. 2

о проделанной работе за период:

2022 год (01.01.2022 – 31.12.2022)

СУММА ДОЛГА по всем ЖКУ от переданных помещений собственникам на начало обслуживания: 1919714,46 руб.

СУММА НАЧИСЛЕНИЙ по всем ЖКУ (включая Газ на подогрев воды и отопление) на переданные помещения собственникам за 2022 года: 9405342,36 руб

СУММА ОПЛАТЫ по всем ЖКУ (включая Газ на подогрев воды и отопление) от переданных помещений собственникам за 2022 год: 9008783,20 руб.

СУММА ДОЛГА по всем ЖКУ на переданные помещения собственникам на конец 2022 года: 2316273,62руб.

Обеспечение жизнедеятельности дома и договорные отношения за 2022 год:

Управляющая Компания «Южная Долина» выполняет работу по управлению многоквартирным домом ЖК «Олимп», эксплуатацию инженерных сетей и оборудования многоквартирного дома, с учетом технических особенностей и действующих государственных норм. Помимо этого, в наши функции входит обеспечение безопасности жильцов, уборка территории, содержание общего имущества домов и другие услуги. Все работы выполняются квалифицированными специалистами.

На обслуживании дома на постоянной основе задействованы Инженер, Начальник участка, Руководитель службы клининга, Юрист, Бухгалтер, двое рабочих, электрик, 2 сантехника, диспетчер.

- Главный инженер, осуществляет контроль за работой службы эксплуатации и надлежащим исполнением работниками своих должностных обязанностей, контролирует работоспособность, исправность и безопасность всего инженерного оборудования дома (систем тепло, водо, электроснабжения, лифтов, диспетчерской связи, систем освещения и видеонаблюдения, противопожарных систем), производит осмотр общего имущества дома, для определения его технического состояния, степени износа, эффективности эксплуатации, осуществляет взаимодействие с уполномоченными представителями энергоснабжающих организаций и организаций-подрядчиков, представляет интересы УК при взаимоотношениях с органами государственного управления и контроля (районная администрация, госпожнадзор, санитарный надзор, технологический надзор и пр.) по вопросам технического обслуживания дома, в пределах своей компетенции, принимает меры к устранению аварийных и внештатных ситуаций в доме (протечки, аварии, отключения оборудования), по требованию собственников составлять акты о таких ситуациях, обеспечивает своевременное информирование собственников об отключении (ограничении) подачи коммунальных и иных услуг путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах, а также контролирует наличие информации на стендах по установленному перечню, контролирует своевременный учет заявок собственников по вопросам технического обслуживания дома, и их своевременное исполнение работниками службы эксплуатации.

- Руководитель службы клининга контролирует надлежащее санитарное состояние и чистоту придомовой территории (включая проезжую часть, детскую и контейнерную площадку), а также мест общего пользования (включая лестничные клетки, подвалы, чердаки, технические этажи и крыши), обеспечивает наличие и пополнение (при необходимости) технической документации дома (техпаспорта, схемы, планы, чертежи и пр.), обеспечивает закупку необходимых материалов, оборудования и инструментов для обслуживания ЖК.
- Начальник участка отвечает за обеспечение работоспособности систем водотеплоснабжения, вентиляции. Организация и контроль планового и аварийного ремонта. Контроль работы подрядных организаций по ремонту и обслуживанию оборудования и систем. Контроль работы сотрудников УК на системах комплекса. Решение текущих вопросов с ресурсоснабжающими организациями.
- Бухгалтер, формирует начисление жилищно-коммунальных услуг, контролирует поступление документов от РСО и обслуживающих организаций, ежедневно в рабочие часы отвечает на телефонные и email обращения от жильцов нашего комплекса, выдает справки и сверки по задолженности, работает с документацией по смене собственников, новыми актами и сверке площадей.
- Сотрудники юридического отдела, составляют ответы по обращениям от жильцов, следят за выполнением нормативно-правовых документов, законодательных актов регламентирующих деятельность УК, ведут работу по взысканию задолженности по коммунальным услугам, представляют по необходимости интересы компании в суде, составляют предписания, исковые заявления, выполняют подготовку юридической документации, обеспечивают взаимодействие с госорганами и проверяющими структурами, по предварительной просьбе проводят прием жильцов в офисе УК.
- Паспортист в ЖК «Олимп», Его основная функция – посредничество между жителями МКД и УФМС. Все полученные от граждан документы паспортист передаёт в территориальный отдел УФМС. Осуществляет приём от граждан необходимых документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта по месту пребывания и месту жительства, подготовку и передачу документов в орган регистрационного учёта, а также ведет и хранит квартирные карточки регистрации по месту жительства. Оформляет учет военнообязанных и допризывников. Подготавливает справки установленной формы (ф7, ф9) для выдачи их жителям МКД.
- Руководитель компании Афанасенко Павел Константинович и Главный инженер Горохов Андрей Юрьевич производят личный прием граждан по предварительной договоренности.
- В управляющей компании работает 2 сантехника, электрика, и 2 мастера, которые ежедневно следят за работой общедомового оборудования: ГРЩ, ИТП, насосных станций и узлов учета тепловой энергии, производят аварийно-ремонтные работы общедомового оборудования, выполняют работы по заявкам, от жильцов, которые поступают в диспетчерскую и фиксируются в журнале заявок, после выполнения которых работники фиксируют их выполнение.
- Всего за 2022 г. отработано заявок 536 шт.
- В ЖК услуги связи предоставляют 4 интернет-провайдера Всевет, Дом.ру, Ростелеком, МТС и провайдер кабельного телевиденья Телеинком.
- Левее парадной 1 с западной стороны дома находится диспетчерская, в которой круглосуточно работает контрольно-диспетчерская служба. Её сотрудники выполняют круглосуточный прием заявок по ремонту общедомового имущества, устранения неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, обеспечения пропускного режима транспортных средств на территорию МКД и исполнения других обязанностей управляющей организации по договору управления. Все заявки фиксируются в журнале учета заявок собственников и пользователей

помещений в МКД, и передаются для выполнения сотрудникам УК. Сотрудники контрольно-диспетчерской службы осуществляют мониторинг камер видеонаблюдения установлениях в парадных и во дворе ЖК. Контролируют сигналы всех систем, выполняют обходы территории и мест общего пользования, а также фиксируют случаи порчи общедомового имущества.

В части выполненных работ следует отметить:

- Произведено тепловизионное обследование ограждающих конструкций
- Выполнена покраска части фасада площадью 550 м²
- Произведена чистка фильтров ХВС и ГВС – 4 раза.
- Произведен ремонт панельных швов
- Ремонт контроллера управления ГВС и отопления
- Замена вышедших из строя светильников и ламп в МОП (101шт)
- Произведена
- Регулировка и замена доводчиков
- Произведена замена компенсаторов в котельной
- Замена ручек и регулировка входных дверей
- Демонтаж и установка стекла в грузовом лифте в первой парадной
- Восстановление ограждения газонов (сварочные работы)
- Изготовление и монтаж песочницы
- Установка ж/б полусфер у парадных с двух сторон
- Установка полусфер вдоль газонов со стороны ул. Джанкойская
- Штукатурка и покраска стен в коридорах ~ 36 кв.м.
- Установка табличек «выгул собак запрещен»
- Ремонт всех порталов вентиляции на всех этажах
- Произведено многократное тестирование пожарной сигнализации и систем дымоудаления
- Произведено комплексное обслуживание систем отопления и водоснабжение, установка дополнительного оборудование, замена резиновых компенсаторов.
- Произведена замена неисправных доводчиков на двери в количестве 18 штук
- Произведена установка армированного стекла на этажных дверях в количестве 21 м²
- Отремонтирована гидроизоляция общих балконов
- Регулярно обновляется вся актуальная информация на информационных стендах.
- Произведена частичная замена труб на техническом этаже.
- Для противодействия появления ржавчины в трубопроводах холодного и горячего водоснабжения на протяжении всего года выполнялся комплекс работ по водоподготовке, с применением специализированного оборудования.
- В зимний период времени использовалась механизированная и ручная уборка снега, а также регулярный вывоз снега.
- Выполнены работы по генеральной уборке в местах общего пользования ЖК.
- Выполнен частичный ремонт напольного покрытия в местах общего пользования.
- Регулярно производится замена вышедших из строя светильников в МОП на светодиодные, и ламп накаливания на светодиодные.
- Выполнен комплекс работ по подготовке оборудования к отопительному сезону 2022-2023 года.

Для содержания общей собственности и обеспечения комфорта жителей между УК и различными организациями заключены договоры:

- Договора на обслуживание лифтов, техническое освидетельствование и страхование лифтов;
- Договор на дератизацию и дезинсекцию;
- Договор на уборку МОП и придомовой территории;
- На обслуживание системы противопожарной защиты;
- Обслуживание переговорно - запирающих устройств;
- Обслуживание видеонаблюдения;
- Обслуживание систем диспетчеризации;
- На обслуживание ИТП, крышной котельной;
- Договор на обслуживание ВДГО;
- Договоры на обучение ответственных за исправное состояние и безопасную эксплуатацию электроустановок и теплового хозяйства;
- Договор на выполнение услуг по предоставлению личных кабинетов пользователей, а также на фиксацию телефонных заявок
- Договор на аренду и обслуживание ковров в лифтовых холлах первых этажей;
- Договора на поставки (электроматериалов, сантехнических материалов, строительный инструмент, и мелкие ТМЦ);
- Ресурсные договора (Газоснабжение, ХВС на СОИ, ЭЭ на СОИ).

Отчет по претензионной работе за 2022 год

Уведомления: 96 шт.

Судебная работа:

Иски:

Подано 1 на сумму 76 025

Вынесено 0

Приказы:

Подано 26 на сумму 865 036

Вынесено 12 на сумму 469 210

Отчет по текущему ремонту за 2022 год.

СУММА НАЧИСЛЕНИЙ по текущему ремонту за 2022 года собственникам помещений: 699200,17 руб.

ОПЛАЧЕНО СОБСТВЕННИКАМИ по статье «текущий ремонт» - 638707,16 руб

№	Выполненные работы по ремонту и благоустройству в 2022 году (ул.Доктора Сотникова д.2):	ед.из м	Объем работ	Цена за единицу	Итого стоимость, руб.
1	Прочистка фильтров ХВС и ГВС	шт.	4		1100,00
2	Зачеканка стыков канализационных соединений в подвале	шт.	6		900,00
3	Промывка системы отопления гидравлическим способом		6 рабочих дней/по стоячно		34000,00
4	Промывка теплообменника	шт.	1		10000,00
5	Покраска фасада	кв.м.	550		348864,00
6	Ремонт межпанельных швов	п/м	по заявлению		45362,00
7	Выборочный косметический ремонт в парадных	м.кв.	32		51523,00
8	Покраска и ремонт ограждения газонов	п.м.	40		8325,00
9	Изготовление и установка песочницы (2м*2м*30см) с заполнением песком	шт.	1		34500,00
10	Ремонт дверей	шт.	21		18569,00
11	Ремонт, регулировка и замена доводчиков	шт.	6		11700,00
12	Уборка мусора с общих коридоров (диваны, мебель и прочий крупногабаритный мусор)	м.куб.	10		5489,00
13	Замена компенсатора в котельной	шт.	2		65418,00
14	Гидроизоляция примыкания балконов	шт.	11		16423,00
15	Замена перегоревших ламп освещения	шт.	101		8080,00
16	Замена аварийного участка стояка канализации 2 парадной	п/м	2		4267,00
17	Установка дополнительных резиновых прокладок для уменьшения шума в подвале на подающей и обратном трубопроводе трассы на плавающих опорах, возникающего при тепловом расширении трубопровода	шт.	28		15236,00
18	Замена разбитых стекол в дверях	кв.м.	21		12569,00
19	Замена разбитого зеркала в лифте 1 парадной	кв.м.	0,9		12356,00
	ИТОГО:				704681,00

№ п/п	Наименование работ	Объемы	Период
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества		
1.1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме		
1.2	Уборка МОП (вестибюли, лифтовые и квартирные холлы, лестницы и лестничные марши, переходные балконы)	4300	ежедневно, кроме выходных дней
1.3	Влажная протирка пыли с подоконников, отопительных приборов, дверей, пожарных шкафов, стен, перил и ограждений		2 раза в неделю
1.4	Мытье полов 1 этажи МОП	178,1 кв. м.	ежедневно, кроме воскресенья
1.5	Мытье окон МОП	84 шт.	2 раза в год
1.6	Мытье витражей МОП.	52 кв.м	2 раза в год
1.7	Мытье полов с 2 по 19 этаж МОП	1926 кв. м	1 раз в неделю
1.8	Влажное подметание полов МОП (том числе переходные балконы)	1926 кв. м.	1 раза в неделю
1.9	Очистка парапетов кровли от снега и сосулек	По периметру кровли	По необходимости
1.11	Аварийное обслуживание	Весь дом	постоянно
1.12	Подготовка к сезонной эксплуатации	жилой дом	Два раза в год
1.13	Дератизация	жилой дом	1 раз в месяц, по необходимости
1.14	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме		
1.15	Техническое обслуживание	жилой дом	согласно графику ППР
1.16	По системам центрального отопления:	жилой дом	постоянно
1.17	Модернизация ИТП для улучшения тепловых режимов работы.	жилой дом	в течение года
1.18	Промывка системы теплоснабжения с опрессовкой	в полном объеме	3 квартал 2022 года.
2	Системы холодного и горячего водоснабжения		
2.1	Настройка повысительной станции ХВС	1 шт.	4 квартал 2022 года.
2.2	Промывка стояков, лежачков ГВС, ХВС	в полном объеме	3 квартал 2022 года.
3	Канализация		
3.1	Прочистка и промывка ливневой и дренажной канализации	в полном объеме	4 квартал 2022 года.
3.2	Промыв стояков, лежачков канализации	в полном объеме	4 квартал 2022 года.
4	Система электроснабжения, освещение помещений МОП и земельного участка		
4.1	Обслуживание этажных электрощитов 1-16 этажи	64 шт.	согласно графику ППР
4.2	Ремонт светильников МОП	в полном объеме	в течение года

4.3	Замена электроламп	в полном объеме	в течение года
4.4	Замена светильников МОП на светодиодные	в полном объеме	в течение года
4.5	Проверка работоспособности систем вентиляции	Жилой дом	постоянно
4.6	Очистка цокольной части здания	Жилой дом	в летний период
4.7	Уборка и санитарная очистка земельного участка		
4.8	Подметание земельного участка в летний период	4600 кв. м	ежедневно
4.9	Очистка территории от снега	2000 кв. м	Зимний период
4.10	Уборка мусора с газона	8000 кв. м	ежедневно
4.11	Уборка мусора на контейнерной площадке	в полном объеме	ежедневно
4.12	Полив газонов	1000 кв. м	по необходимости в соответствии с сезоном
4.13	Стрижка газона	1000 кв. м	по необходимости в соответствии с сезоном
4.14	Восстановление ограждающих конструкций тротуаров и газонов		по необходимости
4.15	Установка «полусфер» или столбиков для предотвращения парковки ТС в неположенных местах		
4.16	Установка вазонов, высадка рассады	По согласованию	
5	Техническое обслуживание инженерных систем:		
5.1	Содержание и ремонт узла учета тепловой энергии		
5.2	Настройка модема на КУУТЭ	1 компл.	4 квартал 2022 года.
5.3	Настройка автоматики	1 узел	4 квартал 2022 года.
6	Техническое обслуживание и ремонт АППЗ		
6.1	Техобслуживание насосных станций	2 шт.	в течении года
6.2	Техобслуживание Автоматической противопожарной Сигнализации	1 шт.	1 раз в месяц
6.3	Замена блоков питания и резервных источников питания		по мере необходимости
6.4	Техобслуживание системы дымоудаления	2 шт.	1 раз в месяц
7	Содержание и ремонт диспетчерских систем		
7.1	Проверка работоспособности и обслуживание системы доступа	в полном объеме	постоянно
7.2	Прием и исполнение заявок от населения	в полном объеме	в течении года
7.3	Заявки сантехнической службы	в полном объеме	в течении года
7.4	Заявки электротехнической службы	в полном объеме	в течении года
7.5	Плотницкие работы	в полном объеме	в течении года
8	Содержание и ремонт тепловых пунктов		
8.1	Ремонт и промывка теплообменников ЦО	1 шт.	3-4 квартал 2022 года.
8.2	Промывка фильтров	12 шт.	3-4 квартал 2022 года.
8.3	Промывка, опрессовка трубопроводов, запорной арматуры ИТП	в полном объеме	4 квартал 2022 года.

8.4	Поверка манометров, термометров	42 шт.	согласно графику
9	Содержание и ремонт лифтов, технических помещений		
9.1	Обслуживание и обеспечение эксплуатации	ИТП, ГРЩ	постоянно
9.2	Содержание, ремонт лифтов	4 лифта	1 раз в месяц
9.3	Ежегодное техническое освидетельствование	4 лифта	согласно графику
9.4	Страхование лифтов	4 лифта	согласно графику
9.5	Обслуживание и обеспечение эксплуатации	4 лифта	постоянно
10	Административно – хозяйственные услуги		
10.1	Управление многоквартирным домом		
10.2	Решение вопросов с застройщиком, в том числе по устранению замечаний по фасаду здания, дворовой территории, паркингу, инженерным системам, замечаний дольщиков	жилой дом	постоянно
10.3	Заключение договоров и контроль за их исполнением, в том числе договоров на поставку электроэнергии, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов, крупно габаритного мусора	жилой дом	постоянно
10.4	Организация проведения общих собраний, в том числе оформление документации	жилой дом	в течение года
10.5	Административно – хозяйственные расходы		
10.6	Почтовые расходы	по необходимости	в течение года
10.7	Услуги телефонной связи	круглосуточная телефонная связь	постоянно, круглосуточно
10.8	Работа с контрагентами и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействие с государственными органами, в том числе претензионная работа.	жилой дом	постоянно
10.9	Расходы по средствам компьютерной связи и информационным технологиям	по необходимости	в течение года
10.10	Обслуживание и содержание оргтехники, расходные материалы и оборудование	по необходимости	в течение года
10.11	Транспортные расходы	по необходимости	в течение года
10.12	Консультационные и информационные расходы	по необходимости	в течение года
10.13	Канцелярские расходы	по необходимости	в течение года
10.14	Расходы на обучение	по необходимости	в течение года
10.15	Типографские расходы	по необходимости	в течение года
10.16	Содержание персонала	по необходимости	в течение года
11	Служба диспетчеров		



11.1	Круглосуточный прием заявок от владельцев по неисправностям, распределение по службам, контроль их выполнения	жилой дом	постоянно, круглосуточно
12	Контрольная служба		
12.1	Наблюдение за общим имуществом с применением технических средств	жилой дом	постоянно, круглосуточно
12.2	В случае обнаружения явных признаков возгорания немедленное оповещение специальных служб.	жилой дом	постоянно, круглосуточно

Финансовая справка о начисленных платежах и поступивших платежах

Услуга	Сальдо вх.	Начислено	Поступило платежей	Сальдо кон.
	1919714,46	9724051,48	9008783,20	2316273,62
Жилищные услуги	1119749,62	6065887,93	5541048,97	1260781,07
Диспетчеризация	36393,09	197139,47	180085,38	40975,77
Обслуж. внутр. газ. оборуд.	23564,38	127643,04	116601,87	26531,13
Обслуж. газ. котельной	277780,72	1504770,13	1374578,54	312764,52
Обслуж. наруж. инж. сетей	29323,80	158844,23	145103,61	33016,02
Обслуживание АИТП	23564,38	127643,04	116601,87	26531,13
Сод. и ремонт лифтов	166773,96	903431,51	825268,28	187777,33
Сод. общ. имущества	177739,77	962997,71	879628,78	200143,73
Сод. прид. территории	68857,21	373001,29	340731,50	77528,43
Текущий ремонт	129073,14	699200,17	638707,16	145328,30
Тех. обслуж. АППЗ	14139,21	76585,69	69962,14	15919,06
Уборка лест. клеток	70951,92	384347,88	351096,49	79886,88
Услуги по упр. МКД	76973,32	416967,12	380893,44	86666,74
Экспл. приб. уч. Тепла и ГВС	18590,21	100696,69	91987,01	20930,53
Экспл. приб. учета ХВС	2881,59	15601,33	14254,06	3243,61
Экспл. приб. учета эл/эн	3142,92	17018,63	15548,84	3537,89
Коммунальные услуги	654445,01	2819295,61	2596270,72	693327,60
Прочие	0,00	1400,00	1400,00	0,00
Коммунальные услуги на СОИ	64273,61	516525,02	392748,96	149946,48
Пени и аванс	81246,22	320942,92	477314,55	212218,47