

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
Афанащенко П.К.

31.03.2023



**УК ЮЖНАЯ
ДОЛИНА**

Отчет

Управляющей Компании «Южная Долина»
по адресу: г. Мурино, ул. Шувалова д. 16/9
о проделанной работе за период:
2023 год

СУММА ДОЛГА по всем ЖКУ от переданных помещений собственникам на начало обслуживания: 7 383 958,34 руб.

СУММА НАЧИСЛЕНИЙ по всем ЖКУ (включая РСО) на переданные помещения собственникам за 2023 года: 29 571 666,61 руб

СУММА ОПЛАТЫ по всем ЖКУ (включая РСО) от переданных помещений собственникам за 2023 год 32 009 411,22 руб.

СУММА ДОЛГА по всем ЖКУ на переданные помещения собственникам на конец 2023 года: 4 946 213,73 руб.

Обеспечение жизнедеятельности дома и договорные отношения за 2023 год:

Управляющая Компания «Южная Долина» выполняет работу по управлению многоквартирным домом, 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, трое рабочих, электрик, 2 сантехника, диспетчер.

- 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, 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 поквартирные карточки регистрации по месту жительства. Оформляет учет военнообязанных и допризывников. Подготавливает справки установленной формы (ф7, ф9) для выдачи их жителям МКД.
- Руководитель компании Афанашенко Павел Константинович и Главный инженер Миронов Борис Геннадьевич производят личный прием граждан по предварительной договоренности.
- Всего за 2023 г. отработано заявок 1889 шт.
- В доме 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.

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
- 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 (Теплоснабжение, Водоснабжение и водоотведение, Электроснабжение, вывоз ТБО, ХВС на СОИ, ЭЭ на СОИ).

Отчет по претензионной работе за 2023 год

Уведомления: 236 шт.

Судебная работа:

Иски:

Подано 0 на сумму 0

Вынесено 0

Приказы:

Подано 92 на сумму 1896541

Вынесено 46 на сумму 1156941

Отчет по текущему ремонту за 2023 год.

СУММА НАЧИСЛЕНИЙ по текущему ремонту за 2023 года собственникам помещений: 2,708,725.45 руб.

ОПЛАЧЕНО СОБСТВЕННИКАМИ по статье «текущий ремонт» - 2,298,068.18 руб

№	Выполненные работы по текущему ремонту и благоустройству в 2023 году (г. Мурино ул. Шувалова, д. 16/9):	ед. изм	Объем работ	Цена за единицу	Итого стоимость, руб.
1	Прочистка и замена фильтров ХВС и ГВС	шт.	12		29400
2	Промывка теплообменников системы ГВС, 1-3, 4-6, 8-10 парадная	шт.	5		231250
3	Замена пластин теплообменника системы горячего водоснабжения, 1-3 парадные	шт.	1		95400
4	Демонтаж отслоившегося кирпича на фасаде дома, оштукатуривание и окраска фасада в месте ремонта, сбор и вывоз мусора	м ²	240		860500
5	Замена доводчиков и пружин на дверях	шт.	65		113750
6	Ремонт дверей в коридорах и на лестничных площадках	шт	42		33600
7	Замена стёкол на дверях в коридорах и на лестничных площадках	шт.	24		76800
8	Замена разрушенного поликарбоната над входом в 5 парадную	шт.	1		89600
9	Замена расширительных баков в насосной станции ХВС	шт.	2		73504
10	Восстановление отмостки здания холодным асфальтом	м ²	41		69700
11	Ремонт перил ограждения на эвакуационных лестницах, установка поручня ПВХ	шт.	80		78600
12	Гидроизоляция балконов на техническом этаже	шт.	6		25600
13	Укладка кафельной плитки в парадных	м ²	64		38400
14	Покраска стен в коридорах и на лестничных клетках, 1-10 парадные	м ²	380		159600
15	Общедомовые ремонтные работы (восстановление уголков, ремонт крылец, ремонт стен, восстановление светильников в МОП)	шт.	145		65250
16	Замена перегоревших ламп освещения в МОП	шт.	240		21360
17	Восстановление уличного освещения	шт.	12		52200



18	Замена оцинкованных труб лежаков и стояков ГВС и ХВС на полипропиленовые трубы, замена запорной арматуры, ремонт лежаков канализации	п.м.	420		403200
19	Замена неисправных дренажных насосов в ИТП, водомерном узле, 1, 7, 10 парадные	шт.	3		83400
20	Замена манометров и термометров	шт.	34		20400
21	Замена входной двери в 3 парадной	шт	1		48000
22	Замена неисправных балансировочных кранов системы ГВС, нижняя зона 4-6 парадные	шт.	21		19950
23	Ремонт частотных преобразователей циркуляционных насосов системы отопления	шт.	2		12000
24	Приобретение циркуляционного насоса системы отопления	шт.	1		36900
25	Ремонт неисправных участков лежаков ХВС, ГВС в подвале дома	п.м.	140		105420
26	Удаление граффити на фасаде дома	м ²	130		31200
	ИТОГО:				2874984

№ 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	1314,9 кв. м.	ежедневно, кроме воскресенья
1.5	Мытье окон МОП		2 раза в год
1.6	Мытье витражей МОП.		2 раза в год
1.7	Мытье полов с 2 по 25 этаж МОП		1 раз в неделю
1.8	Влажное подметание полов МОП (том числе переходные балконы)		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 2023 года.
2	Системы холодного и горячего водоснабжения		
2.1	Настройка повысительной станции ХВС	1 шт.	4 квартал 2023 года.
2.2	Промывка стояков, лежачков ГВС, ХВС	в полном объеме	3 квартал 2023 года.
3	Канализация		
3.1	Прочистка и промывка ливневой и дренажной канализации	в полном объеме	4 квартал 2023 года.
3.2	Промыв стояков, лежачков канализации	в полном объеме	4 квартал 2023 года.
4	Система электроснабжения, освещение помещений МОП и земельного участка		
4.1	Обслуживание этажных электрощитов 1-25 этажи		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 2023 года.
5.3	Настройка автоматики	1 узел	4 квартал 2023 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	8 шт.	3 квартал 2023 года.
8.2	Промывка фильтров	16 шт.	3 квартал 2023 года.
8.3	Промывка, опрессовка трубопроводов, запорной арматуры ИТП	в полном объеме	4 квартал 2023 года.
8.4	Поверка манометров, термометров		согласно графику

9	Содержание и ремонт лифтов, технических помещений		
9.1	Обслуживание и обеспечение эксплуатации	ИТП, ГРЩ	постоянно
9.2	Содержание, ремонт лифтов		1 раз в месяц
9.3	Ежегодное техническое освидетельствование		согласно графику
9.4	Страхование лифтов		согласно графику
9.5	Обслуживание и обеспечение эксплуатации		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.
	7383958,34	30762280,98	32009411,22	4946213,73
Жилищные услуги	1604937,55	15401815,20	13277554,72	2252315,61
АИТП	72018,14	682053,22	595804,22	93761,87
Благоустройство	25721,57	256581,98	212818,32	43969,00
Диспетчеризация	144034,89	1375473,69	1191624,34	196694,36
Обслуживание АППЗ	46297,82	442522,66	383027,80	63551,49
Обслуживание площадок сбора ТКО	25721,57	243590,40	212791,71	33487,04
Сод. и ремонт лифтов	180043,37	1782269,78	1489657,88	296639,50
Сод. общ. имущества	365202,95	3372102,74	3020994,97	405380,95
Сод. прид. территории	164611,12	1598764,89	1361815,05	246412,43
Содержание и ремонт ПЗУ	20577,49	194872,43	170234,85	26789,88
Текущий ремонт	277780,41	2708725,45	2298068,18	424541,54
Тех. облс. видеонаблюдения	20577,49	194872,43	170234,85	26789,88
Уборка лест. клеток	123458,66	1193593,07	1021346,85	180387,56
Услуги по упр. МКД	97738,37	966647,83	808672,97	160331,35
Экспл. приб. учета	41153,70	389744,63	340462,73	53578,76
Коммунальные услуги	5563109,55	12893518,34	14884273,43	2230741,00
Водоотведение ХВС	496000,74	4161864,46	3655767,86	622793,20
Водоотведение ГВС	372286,74	2707797,27	2411468,02	402670,07
Газоснабжение на ГВС	429521,59	0,00	336771,82	34086,96
Газоснабжение на Отопление	3150065,83	0,00	2895538,48	234714,98
Горячее водоснабжение	314824,59	2289255,82	2038468,06	340488,39
Холодное водоснабжение	419462,02	3518688,79	3090885,62	526574,45
Электроэнергия день	81349,86	179742,14	205098,51	10932,56
Электроэнергия ночь	15665,73	36169,86	39888,04	3586,32
Электроэнергия одностар	283932,45	0,00	210387,02	54894,07
Прочие	101806,30	519358,82	442647,95	148416,37
Компенсация разбитого стеклопакета разбитой двери 7 пар.	0,00	4900,00	1378,70	3521,30
Повышающий коэфф. ГВС	32741,69	176134,42	145123,13	53876,04
Повышающий коэфф. ХВС	69064,61	338324,40	296146,12	91019,03
Коммунальные услуги на СОИ	149588,57	1565349,84	1350339,61	217096,23
Водоотведение СОИ	24219,83	279393,95	237852,85	39327,23
ГВС на СОИ	0,00	118112,36	91869,26	15155,04
Подогрев ГВС в целях СОИ	0,00	145984,10	113851,78	18968,45
ХВС на СОИ	20498,94	118112,36	109257,36	18099,68
Электроэнергия на СОИ	63322,93	903747,07	762625,68	119177,97
Электроэнергия на СОИ (День)	18211,05	0,00	15447,37	2616,05
Электроэнергия на СОИ (Ночь)	23335,82	0,00	19435,31	3751,81
Пени и аванс	-35483,63	382238,78	2054595,51	97644,52