



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
Афанащенко П.К.

31.03.2025

Отчёт

Управляющей Компании «Южная
Долина» о проделанной работе за
2024 год

по адресу г. Мурино, ул. Шувалова, д. 16/9

СУММА ДОЛГА переданных собственникам помещений по всем ЖКУ на начало 2024 года: 4 946 213,73 руб.

СУММА НАЧИСЛЕНИЙ переданным собственникам помещений по всем ЖКУ, включая РСО, за 2024 год: 33 959 126,19 руб.

СУММА ОПЛАТЫ переданных собственникам помещений по всем ЖКУ, включая РСО, за 2024 год 33 487 020,04 руб.

СУММА ДОЛГА переданных собственникам помещений по всем ЖКУ на конец 2024 года: 5 423 531,48 руб.

Обеспечение жизнедеятельности дома и договорные отношения за 2024 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 уборка территории, содержание общего имущества дома 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 (районной администрацией, госпожнадзором, санитарным надзором, технологическим надзором и пр.) по вопросам технического обслуживания дома, в пределах своей компетенции, принимает меры к устранению аварийных и внештатных ситуаций в доме (протечек, аварий, отключений оборудования), по требованию собственников составляет акты о таких ситуациях, обеспечивает своевременное информирование собственников об отключении или 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 (техпаспортов, схем, планов, чертежей и пр.), обеспечивает закупку необходимых материалов, оборудования и инструментов для обслуживания ЖК.

- Начальник участка отвечает за обеспечение работоспособности систем водотеплоснабжения, вентиляции, организаций и контроля 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 ЖК, выдает справки и сверки по задолженности, работает с документацией по смене собственников, новыми актами и сверкой 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 при 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 Афанасенко Павел Константинович и Главный инженер Миронов Борис Геннадьевич производят личный прием граждан по предварительной договоренности.
- Всего за 2024 г. отработано заявок **2486** шт.
- В доме находится диспетчерская, в которой круглосуточно работает аварийно-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 аварийно-диспетчерской службы 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 на

- обслуживание лифтов, техническое освидетельствование и страхование лифтов;
- дератизацию и дезинсекцию;
- уборку МОП и придомовой территории;
- обслуживание системы противопожарной защиты;
- обслуживание переговорно - запирающих устройств;
- обслуживание видеонаблюдения;
- обслуживание систем диспетчеризации;
- обслуживание ИТП
- обучение ответственных за исправное состояние и безопасную эксплуатацию электроустановок и теплового хозяйства;
- выполнение услуг по предоставлению личных кабинетов пользователей, а также на фиксацию телефонных заявок
- аренда и обслуживание ковров в лифтовых холлах первых этажей;
- поставки (электроматериалов, сантехнических материалов, строительный инструмент, и мелкие ТМЦ);
- ресурсные договоры (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз ТБО, ХВС на СОИ, ЭЭ на СОИ).

Отчет по претензионной работе за 2024 год

Уведомления: 698 шт.

Судебная работа:

Иски:

Подано 1 на сумму 54962 руб.

Вынесено 1 на сумму 54962 руб.

Приказы:

Подано 124 на сумму 2654711 руб.

Вынесено 87 на сумму 199844 руб.

Отчет по текущему ремонту за 2024 год.

СУММА НАЧИСЛЕНИЙ собственникам помещений по текущему ремонту за 2024 год : 3 485 044,79

руб. ОПЛАЧЕНО СОБСТВЕННИКАМИ по статье «текущий ремонт» - 3 039 015,35 руб.

Отчет по текущему ремонту и благоустройству в 2024 году по МКД ул. Шувалова, дом 16/9

№ пп	Выполненные работы по текущему ремонту и благоустройству в 2024 году	Ед. изм.	Объем работ	Стоимость, руб.
1	Замена неисправного участка стояка ХВС верхней зоны парадная 4			75 600
2	Замена неисправного участка стояка ХВС верхней зоны парадная 5			75 600
3	Замена неисправного участка стояка ХВС верхней зоны парадная 1			75 600
4	Замена запорной арматуры на стояках ГВС, установка балансиров, парадные 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	шт.	196	186 200
5	Ремонт контроллеров в ИТП 1, 4			31 500
6	Подготовка дома к отопительному сезону, приобретение и установка манометров, термометров в ИТП, поверка приборов учета			135 800
7	Замена входной двери в парадную 7, установка дополнительного магнита на домофон			69 170
8	Замена розлива ХВС, ГВС коммерческих помещений в подвале парадная 7			135 800
9	Замена розлива ГВС коммерческих помещений в подвале парадная 8, 9, 10			245 630
	Замена розлива ХВС верхняя зона в подвале дома парадная 4			369 504
10	Замена циркуляционных насосов ГВС в ИТП 1, 7, 8			189 500
11	Замена неисправных балансиров на радиаторах отопления в квартирах собственников парадный 1, 2, 3, 4, 5, 6			124 560
12	Замена неисправных воздухоотводчиков в подвале и на техническом этаже			75 680
13	Замена неисправного поликарбоната навесов входов в парадные 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10			215 300
14	Замена стёкол на дверях в коридорах и на лестничных площадках			78 650
15	Очистка кровли, установка листоуловителей, ремонт ливневых воронок			36 890
16	Ремонт и покраска стен в коридорах и на лестничных клетках, 1-10 парадные		135	67 500
17	Замена перегоревших ламп освещения в МОП		196	35 280
18	Приобретение и замена потолочных плит "Армстронг"		38	22 800
19	Общестроительные работы в МОП (штукатурка стен, откосов, перил ограждения, окраска и т.п.)	м2	435	369 750
20	Приобретение и установка доводчиков, пружин на дверях		38	48 500
	Приобретение и установка урн для спама		10	55 350
21	Изготовление и монтаж ограждения газона на детской площадке			24 500

22	Изготовление и монтаж ограждения газона парадная 7 по ул. Шувалова			86 500
23	Устройство пешеходной дорожки к магазину "Ученик" 7 парадная			68 045
24	Ремонт светильников наружного освещения			28 960
25	Ремонт розливов ХВС, ГВС в подвале и в МОП дома			456 874
26	Ремонт ПЗУ двери выхода с эвакуационной лестницы парадной 7 на ул. Шувалова (скрытый антивандальный монтаж проводки)			54 700
27	Установка дополнительного магнита на домофон в 4 парадной			38 000
28	Приобретение профиля к подвесному потолку Т-24 L= 1,2 м (1упаковка - 60 шт)	шт.	40	5 360
29	Закупка материала и проведение работ по гидроизоляции на технических балконах в 7 парадной	шт.	3	10 650
30	Приобретение, замена/установка противопожарных ручек	шт.	16	9 600
31	Приобретение, замена/установка дверных врезных замков	шт.	7	10 500
32	Закупка, замена замков на почтовых ящиках	шт.	20	4 200
33	Закупка/ замена ручек (скоба) на переходные балконы	шт.	50	1 850
34				

Итого:

3 519 903

№ 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 2024 года.
2	Системы холодного и горячего водоснабжения		
2.1	Настройка повысительной станции ХВС	1 шт.	4 квартал 2024 года.
2.2	Промывка стояков, лежачков ГВС, ХВС	в полном объеме	3 квартал 2024 года.
3	Канализация		
3.1	Прочистка и промывка ливневой и дренажной канализации	в полном объеме	4 квартал 2024 года.
3.2	Промыв стояков, лежачков канализации	в полном объеме	4 квартал 2024 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 2024 года.
5.3	Настройка автоматики	1 узел	4 квартал 2024 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	3 шт.	3-4 квартал 2024 года.
8.2	Промывка фильтров	12 шт.	3-4 квартал 2024 года.
8.3	Промывка, опрессовка трубопроводов, запорной арматуры ИТП	в полном объеме	4 квартал 2024 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 общедомовым 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.
	4951425,33	33959126,19	33487020,04	5423531,48
Жилищные услуги	2245732,10	17217849,41	15123727,75	2488914,56
АИТП	93455,04	666331,36	589958,17	98189,55
Благоустройство	43875,81	390466,65	337952,03	54431,47
Диспетчеризация	196095,03	1466082,55	1291248,94	213320,05
Обслуживание АППЗ	63359,35	476009,77	419026,37	69173,12
Обслуживание площадок сбора ТКО	33377,45	237978,62	210704,45	35068,42
Содержание и ремонт ПЗУ	26702,21	190383,84	168564,90	28055,11
Содержание и техническое обслуживание лифтов	295969,75	2571213,08	2230414,24	360438,74
Содержание общего имущества	403715,19	2359382,31	2140779,08	368440,41
Содержание придомовой территории	245761,29	1990027,37	1738159,74	283730,08
Текущий ремонт общего имущества	423456,38	3485044,79	3039015,35	494904,10
Тех. облс. видеонаблюдения	26702,21	190383,84	168564,90	28055,11
Уборка мест общего пользования	179892,29	1428192,20	1249939,99	204629,27
Управление МКД	159966,67	1385590,23	1202277,45	194370,22
Экспл. приб. учета	53403,43	380762,80	337122,14	56108,91
Коммунальные услуги	2202784,86	13264787,25	11862774,82	2198014,26
Водоотведение ХВС	621224,89	4442113,48	3891927,05	693403,32
Водоотведение ХВС для ГВС	401363,65	2742602,71	2419844,34	441298,95
Газоснабжение на ГВС	32550,95	-2612,40	18171,07	11767,48
Газоснабжение на Отопление	214495,78	-9432,52	137899,94	67163,32
ХВС для ГВС	339383,86	2325188,71	2050224,71	374612,73
Холодное водоснабжение	525248,50	3767114,77	3298242,83	588578,57
Электроэнергия день	10074,19	387,66	10079,71	382,14
Электроэнергия ночь	3548,97	122,96	3625,95	45,98
Электроэнергия однокот.	54894,07	-698,12	32759,22	20761,77
Прочие	148061,40	489611,16	367963,78	234375,67
Компенсация за металлическую дверь	0,00	69170,00	2970,93	66199,07
Компенсация разбитого стеклопакета разбитой двери 7 пар.	3521,30	0,00	2585,90	935,40
Повышающий коэфф. ГВС	53789,27	151928,33	132020,08	59997,68
Повышающий коэфф. ХВС	90750,83	268512,83	230386,87	107243,52
Коммунальные услуги на СОИ	216764,23	2877150,80	2565648,27	247693,73
Водоотведение СОИ	39356,62	179987,41	190972,12	11894,73
ГВС на СОИ	15167,46	-106,46	12586,67	2474,33
Подогрев ГВС в целях СОИ	18983,81	492539,01	434842,88	30877,23
ХВС на СОИ	18112,10	152279,91	148877,39	7583,75
Электроэнергия на СОИ	118776,38	-913,75	98096,79	19765,84
Электроэнергия на СОИ (День)	2616,05	1576684,10	1281836,25	139439,80
Электроэнергия на СОИ (Ночь)	3751,81	476680,58	398436,17	35658,05
Пени и аванс	138082,74	109727,57	3566905,42	254533,26