

**ОТЧЕТ**  
**ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»**  
**о выполнении договора управления**  
**за отчетный период с 01.01. 2019г. по 31.12. 2019г.**

- Адрес ЖК «Новый Центр» г. Пермь, ул. Революции д. 24;
- год постройки 2017 год;
- этажность - 26 этажей;
- количество квартир - 170, количество офисов-33
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 22966,8 кв.м;
- общая площадь жилых помещений - 10509,5 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений – 8 688,3 кв.м;
- степень износа по данным государственного технического учета на 2018г. - 0 %;
- общая площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества ЖК – 8087,48 кв.м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций - 25 в т.ч. авар. служба -12
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) -481, в т.ч. платные услуги 110.
- Подано судебных исков по задолженности 20, в суде 2, получено судебных приказов 18, взыскано по 14, в исполнительном производстве 4 иска
- Проведено 4 плановые проверки надзорных органов (прокуратура, Роскомнадзор и ГУ МЧС РФ) нарушения отсутствуют.
- Проведено несколько проверок ИГЖН, в том числе 1 документальная и 2 выездные., по двум нарушениям не выявлено, по одной выдано предписание, в настоящее время в процессе суда.

**1. Обращение руководителя Управляющей организации**

Уважаемые собственники, мы с вами прожили в новом доме два года. В большинстве нежилых и жилых помещений закончился ремонт и появились постоянные пользователи. Переход всех собственников на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями потребовал многочисленных консультаций с ресурсоснабжающими организациями. Перечень основных проведенных работ ежеквартально вывешивался в лифтах, на стенде управляющей компании в холле жилой части МКД и на сайте ГИС ЖКХ.

Долги собственников на 01.01.2020 составляют почти 600 тыс.рублей. На должников по оплате услуг за содержание подано 20 судебных исков, оплачено 14, в исполнительном производстве 4 иска и 2 исковых заявления в суде. Собственники офисов и магазинов, молодцы, платят вовремя.

- ✓ Управляющая компания намерена получить согласие собственников на досрочно расторжение договора управления по инициативе УК на основании п 8.1.1. Договора управления (собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности УК.

систематических невыполнений обязательств по оплате и существенного затруднения своими действиями условий хозяйственной деятельности УК.

**2. Работы, выполненные за отчетный период**

Перечень работ и услуг	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, (руб.)	Разница, (руб.)
1	2	3	4
1. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества.	9070475,19	7739993	1330482,9в т.ч. кредитор за 768327 декабрь.
2. Работы по текущему ремонту	См. приложение 1		
3. Коммунальные услуги.			
3.1. Холодное водоснабжение и водоотведение., в том числе СОИ с 01.06.2019.	309395,76	300925,45	8570,31 кредитор за декабрь.
3.2. Электроснабжение, в том числе СОИ с 01.06.2019.	816845,69	668226,15	148619,54 кредитор за декабрь.
3.3. Отопление и нагрев ГВС до 01.06.2019	2287255,56	2287255,56	
<b>ВСЕГО:</b>	<b>начислено</b>	<b>11722145,80</b>	<b>1500739,46</b>
	<b>долг 2018года</b>	<b><u>1565159,44</u></b>	<b>в т.ч. кредитор</b>
	<b>всего</b>	<b>13287305,24</b>	<b>за декабрь</b>
	<b>поступило средств</b>		<b>905375,02</b>
		<b>11786565,78</b>	

ИТОГО неплатежи собственников на 31.12.2019 - **595364,44** рубля.

#### Основные работы по текущему ремонту выполненные в 2019 году

№ п/п	Наименование работ
1	Установлены датчики движения в межквартирных, лифтовых холлах и на лестничных площадках со 2 по 25 этаж( 100 штук) цель-энергосбережение
2	Замена панелей, светильников с антивандальными решетками ,установка зеркал и в грузовом и панорамном лифтах
3	Восстановление штукатурного и окрасочного слоя на стенах в лифтовых и коридорных холлах 2,3,4 этажей, поврежденными собственниками при ремонте .
4	Замена светильников 30 шт.
5	Замена потолочных плиток в МОП 12шт.
6	Смонтированы: в холле 1 этажа поэтажная нумерация квартир, у входа в жилую часть дома-указатели

7	Разработка и согласование регламентов с ООО «Новогор-Прикамье», ПАО «ПермьЭнергосбыт», ОАО «ЭнергосбытПлюс», региональным оператором вывоза ТКО по переходу собственников МКД на прямые договоры
8	Замена разбитых фасадных плиток со стороны Революции
9	Восстановление ливневой решетки на ул. Швецова(украдена)
10	Установка 6 доводчиков ( украдены)
11	Ремонт мебели и цветочных ящиков на террасе 23этажа
12	Установка 9 новых ручек на дверях взамен сломанных и снятых
13	Замена композитной плиты фасада на 11 этаже (повреждена собственником)
14	Возврат переплаченных собственникам средств за тепло из ОАО «ЭнергосбытПлюс»
15	Подготовка к федеральной проверке по пожарной безопасности в ноябре, диагностика обратных клапанов в составе станции пожаротушения, сработка систем 3 раза, перемотка пожарных рукавов 108 шт. на этажах и техпомещениях, восстановление противопожарной символики 150шт,заена огнетушителей 13 шт.
16	Установлены елка и украшения к Новому году
17	Работы по предотвращению аварии внутридомовых отопительных систем из-за отключения теплоносителя ООО «ПСК». этажа

В рамках гарантийных обязательств организовали работу подрядчиков по:

- **Установке:**
  - на эксплуатируемой кровле (терраса 23 этаж) 2 видеорекамер и магнитных замков на входные группы
  - заменяемых по гарантии светильников -16
  - отливов на террасе 23 этажа
- **Восстановлению:**
  - напольного плитуса на 14, 25 этажах
  - декоративной обивки вентиляционных коробов на 23 этаже (терраса)
  - дворовой тротуарной плитки (провалилась после осадков)
  - штукатурного слоя стен (стыков ГКЛ) в лифтовом холле на 2, 3, 9,16, 17 этажах и в межквартирных холлах на 2, 7, 25 этажах
  - окрасочного покрытия потолка в холле 1 этажа, ограждающих решеток переходных лоджиях с 1го по 25 этаж
  - малых архитектурных форм двора: скамейки, навесы, столбцы
  - гидроизоляционный слой на террасе-23эт.
  - штукатурный слой в коридоре технического этажа (выход на автостоянку)
  - штукатурного слоя на потолке переходной лоджии 25 этажа
  - парапетных крышек на кровле 25 этажа
  - фасадной плитки дома между 20-21 этажами

- штукатурного слоя в межквартирных холлах 22,23 этажей
- **Устранению:**
  - подтопления талым снегом с кровли офиса №6 блока Б
  - намокание стены вокруг трубопровода ХВС в тех.помещении блока В (герметизация между футляром и трубой водопровода)
  - намокание стен (герметизация проходов коммуникаций между футляром и трубой водопровода, обработка деформационного шва гидрофобным составом)
  - протечки дождевых вод на реечном потолке на спуске в подземную стоянку
  - провалов в брусчатке у входа в блока А, во дворе со стороны блока В и у лестницы на стилобат
  - протечки в техническом помещении блока В (герметизация участка стены между фасадом здания и лестницей блока В)
  - усадочных трещин на лестничном марше 1 этажа
  - течи ливневой канализации в межквартирном холле на 23 этаже.
- **Остались на контроле обязательства Застройщика на 2020год**
  - обратная тяга в системе вентиляции жилого корпуса
  - завышенная температура в ИТП
  - скопление талых и дождевых вод у ТП и в песочнице
  - восстановление вспучивания тротуарной плитки у блок А
  - не включаются грунтовые светильники
  - течь талых и дождевых вод в магазин «Перекресток»

Директор УК «Виктория-Сервис»



В.А.Сединина