

ОТЧЕТ
ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»
о выполнении договора управления
за отчетный период с 01.01. 2020г. по 31.12.2020г.

- Адрес ЖК «Новый Центр» г. Пермь, ул. Революции д. 22;
- год постройки 2019 год;
- этажность - 26 этажей;
- количество квартир - 312, количество офисов-27
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 33581, 9 кв.м;
- общая площадь жилых помещений - 20731,2 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений –5942,8 кв.м;
- степень износа по данным государственного технического учета на 2019г. - 0 %;
- общая площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества ЖК – 8932 кв.м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций – 39, в т.ч. авар. служба -15;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) -320, в т.ч. платные услуги -67;
- Подано 16 судебных исков по задолженности на общую сумму 413 719,12 руб., закрыто исполнительных производств 10 на общую сумму 298 933,00 руб.
- Проверки государственных надзорных органов:
Прокуратура Свердловского района 20.01.2020, нарушений требования законодательства не выявлено.

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники помещений, прошел совместный второй год обслуживания первой очереди строительства и первый полноценный год эксплуатации Вашего комплекса в целом. В первом подъезде из 165 квартир заселены 115 квартир, в 21 помещении проходят ремонтные работы, 29 квартир без движения. Во втором подъезде из 147 квартир заселена 61 квартира, 47 в стадии ремонта, 39 квартир без движения. Из 27 нежилых помещений комплекса не функционируют 8 помещений.

В отчетном году, по-прежнему, продолжались многочисленные консультации и совещания с собственниками, застройщиками по различным вопросам от перепланировок и ремонта помещений, до устранения замечаний в рамках гарантий застройщика. В августе 2020 года по нашей инициативе была организована рабочая встреча жителей с представителями руководства компании застройщика из г. Ижевск, которая сыграла ключевую роль в решении вопроса оборудования и благоустройства террасы 2 подъезда.

С началом отопительного сезона появилось много вопросов к поставщикам коммунальных ресурсов со стороны собственников нежилых помещений, позднее к ним подключились и собственники жилых помещений. Несмотря на отсутствие полномочий по договорам поставки ресурсов в МКД на протяжении отчетного периода мы оказывали содействие собственникам помещений в решении спорных вопросов с ресурсниками при корректировке начислений, было организовано взаимодействие с энергетиками по выявлению ошибок при выставлении платежных документов. Уверен, что данные мероприятия сыграют положительную роль в регулировании взаимоотношений между поставщиком и получателем ресурса.

Уходящий год стал годом принятия Правил проживания в ЖК, которые в рамках законодательства создавались, редактировались и утверждались на общем собрании совместно с советом дома. На сегодня этот документ позволяет создать необходимый уровень взаимопонимания и уважения среди собственников помещений и жителей МКД.

Работа в отчетном году проводилась в условиях пандемии с режимом самоизоляции, которые внесли определенные коррективы для нашей организации, но в целом жизненный цикл работы УК при обслуживании комплекса не прекращался, несмотря на значительный уровень дебиторской задолженности.

На резервном счете собственников по состоянию на 31.12.2020 находится 11322,22 руб., поступило в 2020 году от аренды общего имущества — 79874,72 руб.

Расходы:

-установка шлагбаума на наружной парковке — 179200 руб.

-установка светофора на подземной парковке — 31015 руб.

- модернизация емкостей ТКО (педали) – 7250 руб.

Итого: 217465 руб.

Все обещания, данные собственникам и жителям комплекса мы выполнили. В рамках взаимодействия с застройщиком были определенные трудности по гарантийным мероприятиям, которые были намечены на весенний период в связи с введением режима самоизоляции.

Перечень основных проведенных работ ежеквартально размещался в лифтах, на стендах управляющей компании в холла подъездов МКД и на сайте УК. В ГИС ЖКХ размещена и актуализируется вся необходимая информация в рамках возложенных полномочий на УК.

2. Затраты на работы и услуги, 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.	13 062 271,05	11 464 862	1 597 409,05 (в т.ч. кредиторская задолженность за декабрь 2020г. 1 089 283,00)
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.	27 408,89	27 408,89	0
3.1. Холодное водоснабжение СОИ			
3.2. Электроснабжение СОИ	855 079,78	704 903,38	150 176,4 (кредит. задолженность за декабрь 2020г.)
3.3. Нагрев ГВС СОИ	63 245,74	63 245,74	0

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников на 01.01.2020 года	2 070 061,30
Начислено собственникам в 2020 году	13 750 674,13
Общая задолженность	15 820 735,43
Поступило средств в 2020 году	14 087 322,49
Задолженность собственников на 01.01.2021 года	1 733 412,94
в т.ч. просроченная	561 375,11

**3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту,
выполненные в 2020 году**

№ п/п	Наименование работ
1	Замена светильников, ламп в МОП 37 ед.
2	Замена потолочных плиток в МОП 25 шт.
3	Замена и регулировка закрывающих механизмов оконных конструкций 11 ед.
4	Замена декоративных панелей и установка зеркал в кабинах панорамных лифтов 1 и 2 подъездов
5	Замена декоративного стеклянного ограждения на террасе 23-го этажа 1-го подъезда
6	Замена керамогранитных фасадных плит на колоннах со стороны ул. Революции 4 шт.
7	Замена декоративной фасадной панели (нащельник) угол 25 Октября/ул. Революции
8	Регулировка дверных доводчиков в лифтовых холлах, тамбурах с 1 по 25 эт. 250 шт., установка доводчика на 7эт 1 подъезда (кража)
9	Ремонт дверных доводчиков на входных группах 1 и 2 подъездов
10	Согласование проекта и контроль монтажных работ телекоммуникационных систем ЭР-Телеком (2 подъезд)
11	Модернизация емкостей ТКО с установкой педалей -5шт.
12	Сезонная ревизия с последующей смазкой силиконом уплотнителей окон во внеквартирных коридорах с 2 по 25 эт., поворотных шарниров дверей входных групп
13	Ревизия с «протяжкой» соединений, клемм в электрощитовых дома
14	Ремонт и установка двух баскетбольных колец на спортивной площадке МКД
15	Нанесение разметки автопарковки со стороны ул. Швецова
16	Механизированная уборка придомовой территории, вывоз снега в зимний период 39 машино-рейсов. Вывезенный объем 585т.
17	Плановая механизированная влажная уборка подземной автостоянки
18	Генеральная уборка переходных лоджий, дверей и стен входных групп в жилой дом
19	Мойка витражей внеквартирных коридоров со 2 по 25 этаж, окон на 23,24,25 этажах, витража панорамного лифта, входных групп в жилой дом
20	Чистка направляющих дверей лифтового оборудования в 3 лифтах с 2 по 25эт.
21	Сезонная уборка кровли блоков Г, Д, Е, козырьков над входными группами 1 и 2 подъездов
22	Мойка и дезинфекция мусорных баков

23	Восстановление накладок перил в 1-ом подъезде
24	Восстановление внутривдворового декоративного ограждения клумбы (около детской площадки), а также МАФ.
25	Восстановление крепления декоративной обивки внутривдворовых вент. коробов у спортивной площадки
26	Изменение системы доступа 2-х калиток на территорию МКД со стороны ул.Швецова, во
27	Установка 2-х светофоров на въезде и выезде подземной автостоянки
28	Установка 6-х полусфер на придомовой территории и на открытой парковке
29	Установка запрещающих дорожных знаков на въезде в МКД со стороны ул. Швецова
30	Установка информационных табличек на территории МКД
31	Установка фотоэлемента для автоматического закрывания секционных ворот в подземной автостоянке
32	Дополнительное крепление этажных информационных табличек
33	Монтаж и настройка шлагбаумов с занесением номеров в базу данных
34	Организация и проведение заседание Совета дома по текущим и хозяйственным вопросам-6 раз
35	Организация и проведение внеочередного очно-заочного общего собрания собственников МКД
36	Инициирована и организована рабочая встреча жителей по вопросам ввода в эксплуатацию террасы во 2 подъезде с представителями руководства застройщика ООО «СК» Новый центр» г.Ижевск.
37	Организация дезинфицирующей обработки входных групп, лифтов в связи с объявлением угрозы распространения коронавирусной инфекции. Заполнение дозаторов антисептиком. Дополнительная санобработка МАФ на придомовой территории. Ежедневная обработка антисептиками в МОП, в т.ч. дверных ручек, кнопок управления лифтами, почтовых ящиков
38	Восстановление функционирования автоматизированной системы контроля и учета энергоресурсов (выход из строя по вине собственника) в квартирах, 8 шт.
39	Установка частотного преобразователя на систему вытяжной вентиляции в подземной автостоянке для бесперебойной работы.
40	Восстановление работоспособности системы сололифт и обратного клапана в подземной автостоянке
41	Прочистка общедомовой системы водоотведения с извлечением строительного мусора минимум 2 раза в месяц
42	Сезонная прочистка ливневых, дренажных каналов и приемников

43	Прочистка этажных фильтров в системе отопления с 2 по 25эт-94ед.
44	Работы по подготовке МКД к отопительному сезону, опрессовка, инженерного оборудования, диагностика автоматики на ИТП, промывка систем, регулировка режимов
45	Восстановление работоспособности стояка ГВС нижняя зона на 1, 2 подъезде (замена запорной арматуры на обратке, прочистка клапанов)
46	Устранение течи в резьбовых соединениях трубопроводов ГВС на 24 этаже
47	Замена участка трубопровода ХГВС нижней зоны по причине коррозии соединений в тех.подвале
48	Замена участка общедомовой канализации трубы для улучшения работы системы водоотведения на 2 и 3 стояках первого подъезда
49	Перемотка пожарных рукавов в МКД- 100ед.
50	Организация работ по страхованию и освидетельствованию лифтов.

3.1. В рамках гарантийных обязательств организована работа с застройщиком по следующим направлениям

Оборудовано вновь:	
1.	Системы дополнительных вытяжных магистральных вентиляторов на общедомовых вент.каналах (кровля 26 эт. и 23 эт. терраса) для предотвращения опрокидывания воздушного потока;
2.	Дополнительный выпуск ревизии на общедомовом канализационный стояке блока Е
3.	Дополнительные ограждающие конструкции на переходной лоджии 26 этажа для предотвращения накопления осадков в 1-м и во 2-ом подъездах
4.	Светильники на лестничном марше с 1-го по 3-й этаж, согласно проекту в МОП блок Е со стороны ул.Революции
5.	Керамические плитки с уклоном в водосборных лотках переходных лоджий. со 2 по 26 этаж во 2-ом подъезде
6.	Облицовка керамической плиткой стен в тамбуре 1-го подъезда со стороны ул. 25-го Октября. для предотвращения разрушения от влаги
Восстановлено функционирование (нормативное состояние):	
7.	Крепежи парапетных крышек и светопрозрачных козырьков над входными группами офисных помещений со стороны ул. Революции.
8.	Светильников во дворе МКД возле 1-го подъезда.
9.	Светодиодный участок архитектурной динамической подсветки на фасаде дома 1 подъезда.
10.	Восстановлена настройка контроллера ELC-310 на системе отопления в ИТП из-за сбоя в программе
11.	Участки штукатурного и покрасочного слоя в лифтовых, лестничных и внеквартирных холлах 2-25 этаж 2-го подъезда
12.	Лакокрасочное покрытие металлических конструкций лестниц на входе в 1-й подъезд со двора

13.	Лакокрасочное покрытие ограждающих металлических конструкций на переходных лоджиях 1-го и 2-го подъездов, а так же перил на спусках в автостоянку
14.	Штукатурный слой на потолках переходных лоджий 23,24, 25 этажей 2-го подъезда
15.	Штукатурный слой на потолке рецепции 1 подъезда
16.	Линии электроснабжения наружного освещения (подсветка на деревянных конструкциях)
Замена :	
18.	Индивидуальных приборов учета в квартирах 46 ед.
19.	Дренажного насоса в подземной автостоянке (вышел из строя)
20.	Контроллера управления системой отоплением нижней зоны в ИТП 1-го подъезда
21.	Источников бесперебойного питания Powercom SPT-1500F -2шт.
22.	Общедомового прибора учета холодного водоснабжения (ОДПУ)
23.	Запорной арматуры на стояке ХВС в техническом помещении
24.	Обратного клапана в системе отопления на 25 этаже
25.	Тротуарной плитки на спусках в подземную автостоянку и в технические помещения
26.	Керамогранитной плитки на террасе 23 эт. 2 подъезд
27.	Участка трубопровода ГВС в ИТП 2-го подъезда
28.	Элементов питания (батарейки) в ИПУ тепла жилых и нежилых помещениях в количестве, 173шт. (1 подъезд),
29.	Термоманометров на трубопроводе подачи ГВС 2 подъезда
30.	Датчиков преобразователей давления в ИТП
31.	Контактора на основном вводе в электрощитовой блока Г
Устранение технических неполадок, протечек:	
32.	Диагностика и ремонт насосного оборудования станции повышения давления ГВС в ИТП
33.	Диагностика и ремонт насосного оборудования станции пожаротушения МКД
34.	Устранение деформаций на стояках системы отопления лифтовых холлах 1 и 2 подъездов
35.	Устранение течи на трубопроводе системы пожаротушения подземной автостоянки
Не устраненные дефекты с переходом на 2021 год:	
1.	Течь стеклянных козырьков со стороны ул. Революции
2.	Дефекты штукатурного слоя отделки в МОП МКД 22 (2подъезд). Отслоение и многочисленные трещины во внеквартирных, лифтовых холлах, лестничном марше.
3.	Благоустройство и ввод в эксплуатацию террасы на 23 этаже второго подъезда
4.	Восстановление работоспособности линий грунтовых светильников

Директор УК «Виктория-Сервис»



П.Н. Кадакин