

ОТЧЕТ
ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»
о выполнении договора управления
за отчетный период с 01.01. 2021г. по 31.12.2021г.

- 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 – 8087,48 кв.м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций – 28, в т.ч. авар. служба -12;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) -571
- Подано судебных исков по задолженности 11, на сумму 191705,49 руб., закрыто исполнительных производств 8, на сумму 144925,25 руб.
- Проверки надзорных органов Пермского края:
 - март 2021 ИГЖН, плановая выездная проверка (нарушений нет)
 - август 2021 Роспотребнадзор, внеплановая проверка по жалобам собственников 4-х квартир на качество воды. Постановление Главного санитарного врача по ПК обжаловано УК, в суде 2 инстанции 24.03.2022, результат: решение суда 1 инстанции отменить, направить дело на новое рассмотрение.

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники помещений, прошел, совместный третий год эксплуатации первого подъезда Вашего МКД и второй полноценный год уже в составе всего жилого комплекса. Работа в отчетном году также проводилась в условиях пандемии которые внесли определенные коррективы для нашей организации, но в целом жизненный цикл работы УК при обслуживании комплекса не прекращался, несмотря на значительный скачок уровня цен на расходные материалы, оборудование и услуги во втором полугодии. Согласно всех указаний Роспотребнадзора, 97% сотрудников нашей компании прошли вакцинацию. На конец отчетного периода из 312 квартир МКД не были заселены 43 квартиры, в 49 жилых помещениях проводились ремонтные работы. За отчетный период должное внимание уделялось мероприятиям с поставщиками тепла. Для нормализации ситуации с расчетами за поставляемое тепло, исправлены ошибки ресурсников при начислениях платежей за СОИ всем жителям, причина – наличие не заключенных договоров с собственниками нежилых помещений. По итогам работы все договоры с абонентами коммерческих помещений на поставку тепла заключены, проведены перерасчеты платежей собственникам со стороны ПАО Т плюс. Значительный перечень работ выполнен при организации взаимодействия с Застройщиком по устранению выявленных УК замечаний в рамках гарантии в досудебном порядке. Наиболее значимые мероприятия указаны ниже, в разделе 3.1 данного отчета. В целях стабилизации ситуации с поставкой некачественной воды в весенне-летний период 2021 года, были организованы мероприятия для приобретения автономной станции водоочистки в доме, а также нами была инициирована процедура с администрацией города, по передаче бесхозных сетей наружного водоснабжения МКД, которые не обслуживались более 15 лет, в муниципальную собственность г. Перми, для последующей передачи для обслуживания в Новогор-Прикамье. Совместно с советом дома были определены дополнительные работы для МКД, часть которых

выполнены УК в 2021 году, а часть из-за сезонности, была отложена на первое полугодие 2022 года. Это работы по установке турника с брусьями, декоративного ограждения на штатный забор по ул. Швецова, увеличению велопарковки, окончанию работ по установке детских замков на окнах МОП 2 подъезда.

На резервном счете собственников по состоянию на 31.12.2021 находится 62588,57 руб., поступило в 2021 году от аренды общего имущества — 153529,83 руб.

Расходы:

- установка конструкции велопаркинга — 15198,48 руб.;
- установка детского сиденья на качели — 6500,00 руб.;
- установка оборудования доп. видекамеры в холле 2 подъезда – 24000,00 руб.;
- приобретение новогодней атрибутики – 21295,00 руб.;
- установка детских замков на окнах 1 подъезда – 35270,00 руб.

Итого: 102263,48 руб.

Все обещания, данные собственникам и жителям мы выполнили. Согласно договора управления, перечень основных проведенных работ ежеквартально размещался в лифтах, на стенде управляющей компании в холле жилой части МКД, на сайте УК, а также в ГИС ЖКХ.

Мы знаем и ценим Ваше неравнодушное отношение к вопросам качества проживания в МКД Революции, 22 жилого комплекса «Новый Центр». Благодарим за добросовестное отношение к оплате коммунальных платежей.

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.	13 073 520	11 052 072	2 021 448 (в т.ч. кредит. задолж. 1089460)
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.			0
3.1. Холодное водоснабжение СОИ			
3.2. Электроснабжение СОИ	1435933,75	1262227,75	173706 (кредит. задолж. за декабрь 2021г.)
3.3. Нагрев ГВС СОИ	114561,69	104 146,99	10414,70 (кредит. задолж. за декабрь 2021г.)

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников на 01.01.2021 года	1 730 459,95
Начислено собственникам в 2021 году	14 894 369,37
Общая задолженность	16 624 829,32
Поступило средств в 2021 году	14 559 575,52
Задолженность собственников на 01.01.2022 года	2 065 253,80
в т.ч. просроченная	276 282,60

**3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту,
выполненные в 2021 году**

№ п/п	Наименование работ
1	Замена светильников, ламп в МОП 47 ед.
2	Замена потолочных плиток в МОП 20 шт.
3	Замена и установка дверных доводчиков (в связи с их поломкой) 4шт.
4	Замена декоративных панелей и грузовом лифте 1 подъезда
5	Замена витражного стекла на террасе 1 подъезда-1шт.
6	Замена керамогранитных фасадных плиток на колоннах со стороны ул. Революции -12 шт.
7	Ремонт и восстановление дверей входных групп, в лифтовых холлах
8	Регулировка дверных доводчиков в лифтовых холлах, тамбурах с 1 по 25 эт. -250 шт.
9	Восстановление дверных доводчиков на входных группах 1 и 2 подъездов
10	Очистка парогенератором напольного покрытия в холлах МКД 1,2 подъездов
11	Прочистка общедомовой системы водоотведения с извлечением строительного и бытового мусора
12	Чистка фильтров системы водоснабжения, отопления, приточно-вытяжной вентиляции на подземной автостоянке
13	Сезонная ревизия с последующей смазкой силиконом уплотнителей окон во внеквартирном коридоре с 2 по 25 эт., поворотных шарниров дверей входных групп
14	Ревизия с «протяжкой» соединений, клемм в электрощитовых дома
15	Установка дополнительных спускных кранов на 21, 24 эт. труб ГВС в 1ом подъезде
16	Обновление и восстановление разметки парковочных мест, стрелок в подземной автостоянке
17	Механизированная уборка придомовой территории, вывоз снега в зимний период 27 машино-рейсов, вывезенный объем 405т.
18	Механизированная влажная уборка подземной автостоянки 12 раз
19	Генеральная влажная уборка на переходных лоджиях, в тамбурах
20	Мойка витражей внеквартирных коридоров со 2 по 25 этаж, окон на 23,24,25 этажах, витражей панорамных лифтов, входных групп в жилой дом, керамогранитной плитки на спусках в подземную автостоянку
21	Чистка направляющих дверей лифтового оборудования в 3 лифтах с 2 по 25эт.
22	Сезонная уборка кровли блоков Г, Д, Е, козырьков над входными группами 1 и 2 подъездов
23	Мойка и дезинфекция мусорных баков

24	Работы по озеленение террасы 1,2 подъездов, внутридомовой территории, оборудование цветников, доставка почвы, полив, уходные работы
25	Восстановление дворового декоративного ограждения клумбы (около детской площадки), а также обновление лакокрасочного слоя МАФ.
26	Приобретение новогодней атрибутики, оформление гостевых холлов подъездов, установка новогодней елки, монтаж новой декоративной подсветки на деревянных частях МАФ.
27	Установка дополнительной велопарковки на территории МКД
28	Установка дополнительной видеокамеры в холле 2 го подъезда
29	Установка детского сидения на качели для детей от 1 до 5 лет
30	Установка информационных табличек на территории МКД
31	Установка детских замков во внеквартирных холлах (1 подъезд)
32	Установка нового декоративного забора (сетка «рабица») в районе контейнерной площадки
33	Дополнительное крепление этажных информационных табличек с 2 по 25эт.
34	Монтаж и настройка шлагбаумов с внесением номеров в базу данных
35	Диагностика и ремонт поломочной и снегоуборочной машин.
36	Организация и проведение заседаний Совета дома по текущим и хозяйственным вопросам-7 раз.
37	Организация и проведение ежегодного отчетного очно-заочного, а также внеочередного очно-заочного общего собрания собственников МКД
38	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
39	Проверка (сверка) ИПУ ХГВС, отопления, в т.ч. восстановление функционирования автоматизированной системы контроля и учета энергоресурсов в квартирах, проверено более 700 приборов учета.
40	Сезонная прочистка ливневых, дренажных каналов и приемников
41	Прочистка этажных фильтров в системе отопления с 2 по 25эт-94ед.
42	Совместно с Застройщиком проведены работы по приемке элементов благоустройства террасы 2 подъезда.
43	Комплекс работ по подготовке МКД к отопительному сезону, опрессовка, инженерного оборудования, диагностика автоматики на ИТП, промывка систем, регулировка режимов. Сдача объекта тепловой инспекции, получение паспорта готовности МКД к ОЗП 2021-2022гг.
44	Оборудование дополнительных секций ограждений 2 подъезда со стороны магазина «Пятерочка»

45	Организация мероприятий по страхованию и освидетельствованию лифтов.
46	Организация процедуры в администрации города Перми по передаче бесхозной наружной сети водоснабжения МКД протяженностью 365 п.м. от ул.Швецова до ул. Пушкина в муниципальную собственность, для последующей передачи в ООО «Новогор Прикамья».
47	Организация взаимодействия с представителями «ПермьэнергосбыТ+» по вопросам правильности начислений за поставку тепла собственникам помещений по абонентским договорам.
48	Обеспечение судебной защиты прав собственников при использовании МОП, проведение претензионно-исковой работы по дебиторской задолженности в отношении 47 собственников, имеющих задолженность в отчетный период.
49	Организация мероприятий по нормализации качество подачи воды в МКД, претензионная работа с поставщиком услуг ООО «Новогор Прикамья» по результатам проведения ремонтных работ на наружных сетях водоснабжения, проведение экспертиз проб поставленной воды, модернизация внутридомовой горизонтальной разводки системы ГВС для оперативной промывки системы от поступающих в МКД загрязнений, обеспечение контроля поступающей в МКД воды, промывки, пневмо гидроочистка трубопроводов систем ХГВС.

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

Оборудовано и заменено:	
1	Дополнительное крепление откосов, расположенных на кровле
2	Монтаж дополнительной гидроизоляции на трубах ливневой канализации 22,25эт.
3	Замена источников питания в ИПУ отопления квартир (2подъезд), нежилых помещений -164шт.
4	Замена счетчиков ХГВС в жилых и нежилых помещениях-53шт.
5	Замена насосов подпитки системы отопления в ИТП для исключения завоздушивания (2 подъезд)-2шт.
6	Замена декоративной подсветки (светодиодной ленты) во дворе у 1 подъезда
7	Замена встраиваемого светильника VARTON в холле 2 подъезда, «Карин LED 900 «Роса» во 2 подъезде
8	Замена драйверов в потолочных светильниках в холле 1 подъезда
9	Замена таймеров электронного программирования (TDM TЭ15) 1 и 2 подъездов
10	Замена оцинкованных труб на армированный полипропилен на магистральных трубопроводах с отводами ГВС 1 подъезда (300 п.м.), в тех.помещении, на 23 этаже
11	Частичная замена канализационного стояка в перекрытии между 1 и 2 эт. (1 подъезд)
12	Замена напольных плиток у входной группы 2 подъезда
Восстановлено функционирование (нормативное состояние):	
13	Восстановление лакокрасочного слоя на металлических составляющих лестниц и пожарных лестниц: внутридомовой, на кровле 26эт.
14	Восстановление штукатурного слоя и покраска на потолке, на спуске в подземной автостоянке, вентиляционных коробов во дворе
15	Восстановление торцевой части пожарной лестницы во дворе
16	Восстановление штукатурного слоя с покраской стен во внеквартирных и лифтовых холлах со 2 по 25эт. (2 подъезд) и на 23эт. в 1 подъезде
17	Ремонт облицовочных керамогранитных плит в холле 1 эт (1 подъезд)
18	Покраска калиток, ограждающего забора со стороны ул.Швецова и спортивной площадки

19	Устранение протечек кровли в нежилом помещении магазин 3-Г.
20	Работы по гидроизоляции эксплуатируемой кровли в 1 подъезде с восстановлением благоустройства террасы.
Устранение технических неполадок, протечек:	
21	Устранение дефекта 2 фасадных облицовочных плит 1 подъезд
22	Устранение дефекта декоративного потолка над пожарным выходом магазин (8 блок Г)
23	Устранение причин скопления воды в водоотводных дренажных лотках из-за контур уклона в подземной автостоянке
Отложенные работы по дефектам на 2022 год:	
1.	Восстановление штукатурного слоя с покраской стен в МОП лестничных маршей со 2 по 25 этажи во 2 подъезде.
2.	Устранение причин скопления воды в подземной автостоянке на машиноместах 1, 2, в проезде возле водостока
3.	Ремонт тротуарной плитки на спуске в тех.помещение блок Е
4.	Восстановление целостности линии электроснабжения напольных светильников со стороны ул. Революции перед коммерческой зоной
5.	Удаление коррозии на внутридомовых ограждениях и перилах из нержавеющей стали
6.	Удаление трещины на асфальтобетонном покрытии на автопарковке со стороны ул. Швецова
7.	Устранение протечек козырьков со стороны ул. Революции
8	Дополнительные работы по гидроизоляции эксплуатируемой кровли в 1 подъезде с восстановлением благоустройства террасы (протечка в кв.154.)
9.	Работы по замене линии точечных и линейных грунтовых светильников на альтернативное декоративное освещение во дворе МКД.

Директор УК «Виктория-Сервис»



П.Н. Кадакин