

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. 24;
- год постройки 2017 год;
- этажность - 26 этажей;
- количество квартир - 170, количество офисов-33
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 22986,9 кв.м;
- общая площадь жилых помещений - 10509,0 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений – 8 738,50 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 - 39 в т.ч. авар. служба -9;
- количество рассмотренных обращений граждан по вопросам управления (обслуживания) -256, в т.ч. оказанных платных услуг 49;
- количество подготовленных документов для снятия/постановки на рег.учет, справок-33
- Подано судебных исков по задолженности 10, на сумму 192502,59 руб., в исполнительном производстве 12 дел, на сумму 253819,52 руб., закрыто исполнительных производств 3, на сумму 103607,58 руб.;
- Участие в судебных инстанциях в качестве ответчика по иску собственника долей в подземной парковке по понуждению УК к обслуживанию общедолевой парковки и взысканию сумм неосновательного обогащения за пользование имуществом собственников долей. Конечная инстанция ВС РФ отказал истцу.
- Проверки надзорных органов:
 - март 2021 года плановая выездная проверка ИГЖН, нарушений нет;
 - апрель 2021 года внеплановая документарная проверка ИГЖН, нарушений нет;
 - май 2021 года внеплановая проверка ИГЖН, Прокуратура, нарушений нет

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники помещений, прошел, совместный четвертый год эксплуатации Вашего 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. 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. По итогам работы все договоры с абонентами коммерческих помещений на поставку тепла заключены, проведены перерасчеты платежей собственникам со стороны ПАО Т плюс. Продолжались мероприятия по организации взаимодействия с Застройщиком по устранению выявленных УК замечаний в рамках гарантии в досудебном порядке. В целях стабилизации ситуации с поставкой некачественной воды в весенне-летний период 2021 года, были организованы дополнительные мероприятия по доработке системы ГВС для промывки трубопроводов в МКД, заменены часть

трубопроводов на полипропилен, а также нами была инициирована процедура с администрацией города, по передаче бесхозяйных 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, финансируемых из резервного фонда собственников.

На резервном счете собственников по состоянию на 01.01.2021 находилось 125891,41 руб., Поступило в 2021 году от аренды общего имущества — 64500 руб.

- установка детских замков на окнах МОП-32400руб.;
- модернизация системы СКУД -56300руб.;
- установка спорт. тренажера-15118 руб.;
- установка видеонаблюдения в кабинах лифтов 2 шт-54751руб.;
- установка полусфер на территории-13800руб.;
- установка декор.панели в панорамном лифте «Новый Центр»-13375руб..

Расходы:

Итого расходы: 185564,00. Остаток на счете на 01.01.2022г. – 4827,41

Все обещания, данные собственникам и жителям комплекса мы выполнили. В рамках взаимодействия с застройщиком были определенные трудности по гарантийным мероприятиям, которые были отложены на 2022 год. Перечень основных проведенных работ ежеквартально размещался в лифтах, на стенде управляющей компании в холле жилой части МКД и на сайте УК. В ГИС ЖКХ размещена и актуализируется вся необходимая информация в рамках полномочий УК.

Мы по-прежнему благодарны собственникам помещений за неравнодушное отношение к общему имуществу своего дома, добросовестное отношение к своим обязанностям по 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.	9 423 624	8 078 704	1 344 920 (в т.ч.кредит.задолж. за декабрь 2021г.) 785302
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.			
3.1. Холодное водоснабжение СОИ	156 937,77	137 291,66	19646,11(кредит.задолж. за декабрь 2021г.)
3.2. Электроснабжение СОИ	1 016 782,56	821 915,81	194866,75(кредит.задолж. за декабрь 2021г.)
3.3. Нагрев ГВС СОИ	64 620,68	59 642,77	4977,91(кредит.задолж. за декабрь 2021г.)

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников на 01.01.2021 года	1 423 002,04
Начислено собственникам в 2021 году	10 536 238,95
Общая задолженность	11 959 240,99
Поступило средств в 2021 году	1 018 303,31
Задолженность собственников на 01.01.2021 года	1 823 937,68
в т.ч. просроченная	938 385

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

№ п\п	Наименование работ
1.	Сезонная комплексная очистка и мойка стеклянных конструкций панорамного лифта, витражей внеквартирных холлов (2-25 этажи), входных групп в МКД, витражей блоки А,В, входные витражи со стороны ул. Швецова при входе в подземный паркинг
2.	Замена светильников, ламп, датчиков движения в МОП 98 ед..
3.	Замена потолочных плиток в МОП 24 шт.
4.	Замена и регулировка закрывающих элементов оконных конструкций 4 ед.
5.	Регулировка дверных доводчиков в лифтовых холлах, тамбурах с 1 по 25 эт. 125 шт.
6.	Ревизия с последующей смазкой силиконом уплотнителей окон во внеквартирных коридорах с 2 по 25 эт.
7.	Локальный ремонт мебели, цветочных вазонов, покраска скамеек, работы по озеленению на террасе 23этажа
8.	Окраска МАФ с частичной заменой деревянных элементов скамеек на придомовой территории
9.	Обновление лакокрасочных покрытий дренажных решеток во дворе МКД
10.	Обновление лакокрасочных покрытий пожарных лестниц
11.	Очистка направляющих конструкций дверей лифтового оборудования в 3-х лифтах с 2 по 25эт.
12.	Демонтаж поврежденных стеклянных декоративных козырьков над входными группами офисных помещений.
13.	Замена окна на террасе 23 этаж, (порча имущества МКД)
14.	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.
15.	Ремонт насосного оборудования на станции повышения давления ГВС (замена сальников, подшипника, резиновых уплотнителей), устранение дефекта на трубопроводе системы ГВС в ИТП
16.	Замена стеклянной дверцы пожарного щита в холле (порча имущества МКД)
17.	Работы по предотвращению выхода из строя внутридомовых отопительных вентиляционных систем при аварийном отключении теплоносителя со стороны ООО «ПСК».
18.	Организация работ по страхованию и освидетельствованию лифтов.
19.	Механизированная уборка территории в зимний период, вывоз снега. Вывезено 14 машино-рейсов. Вывезенный объем 210 т.

20.	Дератизация тех. помещений и мусорной площадки
21.	Организация дезинфицирующей обработки входных групп, лифтов в связи с объявлением угрозы распространения коронавирусной инфекции
22.	Прибор учета ТСРВ, установленный на вентиляцию в подземной автостоянке принят к допуску.
23.	Организация работ по обслуживанию общедомовой подземной автостоянки по отдельному перечню работ, согласованных с собственниками машиномест.
24.	Организация мероприятий по нормализации качества 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 быстрой промывки системы от загрязнений, поступивших в МКД, обеспечение контроля поступающей в МКД воды, промывки, пневмо гидропрочистка трубопроводов систем ХГВС.
25.	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».
26.	Организация взаимодействия с представителями «ПермьэнергосбыТ+» по вопросам правильности начислений за поставку тепла собственникам помещений по абонентским договорам.
Восстановлено функционирование (нормативное состояние):	
1.	Дверных замков со стороны ул. Революции (вход в жилой дом)
2.	Деревянных конструкций МАФ во дворе МКД
3.	Гидроизоляционного материала на общедомовом трубопроводе ХВС в подземной автостоянке
4.	Пожарной сигнализации в квартирах и нежилых помещений после завершения ремонтов
5.	Целостности зеркальных столов на террасе 23-го этажа
6.	Напольного светильника на террасе 23-го этажа
7.	Лакокрасочного слоя в нежилом помещении после протечки общедомового канализационного стояка
8.	Лавочек со стороны ул. Революции
9.	Номерных табличек почтовых ящиков
10.	Дренажного насоса подземной автостоянки
Оборудовано вновь:	
1.	Дополнительные полусферы со стороны ул. Революции
2.	Две ЖК-панели в лифтах для размещения рекламной информации
3.	Дизайнерское оформление стены в шахте панорамного лифта (1 этаж)
4.	Установка в холле 1 этажа кофе-автомата

5.	Установка дополнительных спускных кранов на 21, 24 этажах труб ГВС
6.	Установка алюминиевых пластин в лифтовых холлах со 2 по 25 эт. (для защиты штукатурного слоя от дверных доводчиков)
7.	Установка декоративного ограждения у въезда на подземную парковку
8.	Дополнительные ограничители на входные группы в МОП блока А, В
9.	Благоустройство и озеленение террасы 23-го этажа
10.	Приобретены насадки для полива «Geolia», шланги поливочные
Замена оборудования:	
1.	Направляющих роликов откатных ворот, в связи с естественным износом.
2.	Запорной арматуры и устранение течи на трубопроводе ГВС блок Б (нежилые помещения)
3.	Плавкой вставки в ВРУ жилого дома
4.	Участка трубопровода ГВС на армированный полипропилен, замена запорной арматуры (70 п.метров)
5.	Комплектующие замка с дверной ручки в МОП блока А (порча имущества)
6.	Ремонт и восстановление механизма подъемных ворот в подземной автостоянке (2 троса, 2 пружины подъемного механизма)
Устранение технических неполадок, протечек:	
1.	Дефекты в работе насосного оборудования станции повышения давления ГВС в ИТП
2.	Дефекты в работе насосного оборудования станции пожаротушения МКД
3.	Дефекты гидроизоляции стилобатной части и панорамном лифте с протечкой в помещения магазина «Перекресток».
4.	Устранение аварийной ситуации в нежилом помещений в связи с разморозкой приточной вентиляции
5.	Течь ревизии канализационного стояка в квартирах
6.	Течь соединения на канализационном стояке в 2-х квартирах
7.	Проведены ремонтные работы приточно-вытяжной вентиляции в подземной автостоянке: продувка калорифера, мойка фильтров, замена 2-х приводных ремней
8.	Течь воздухотводчиков в щитах отопления на 25 эт.
9.	Устранение течи вертикального стояка ГВС (установка ремонтных хомутов)
10.	Устранение течи горизонтальных стояков ХГВС (установка ремонтных хомутов, сварочные работы)
3.1. В рамках гарантийных обязательств организована работа с застройщиком по следующим направлениям	
Восстановлено в нормативное состояние и устранены замечания:	
1.	Деформированные угловые участки фасадных плит с 23 по 25 этаж со стороны ул. Сибирской
2.	Устранение протечки воды, следов намокания на штукатурном слое в техническом помещении блока Б (спуск в подземную автостоянку)
3.	Устранение протечки дождевых стоков возле шахты панорамного лифта в нежилом помещении блока Б (Фотостудия 1,2)
4.	Устранение усадочных трещин в штукатурном слое по отдельным участкам марша жилого дома
5.	Устранение трещин на примыканиях кровли в местах перепада высот (Блок Б)

6.	Дефекты на кровле с протечкой на внутриквартирном холле 25 этажа
7.	Устранение течи витражного окна на 25 этаже
8.	Устранение причины течи на кровле блока Б в районе воронки ливневой канализации
9.	Штукатурного слоя на спуске в подземную автостоянку
10.	Устранение намокания на потолке переходной лоджии на 25 этаже
11.	Восстановление ступеней лестницы блока А
12.	Восстановление ступеней лестницы блока В
13.	Восстановление штукатурного слоя у входной двери кв.№123
14.	Восстановление планки с резиновым уплотнителем на двери в МОП блока А
15.	Восстановление ограждений вентиляционных установок на террасе 23 эт
16.	Ремонт участка с перекладкой тротуарной плитки по ул. Швецова у блока А для исключения скопления дождевых стоков
17.	Покраска лестницы ведущей со двора МКД на стилобат
Не устраненные дефекты на 2021 год:	
1.	Разрушение штукатурного слоя во внеквартирном холле на 19 этаже
2.	Разрушение штукатурного слоя на потолке переходной лоджии на 19, 25 этаже
3.	Разрушение штукатурного слоя в МОП блоков А, В
4.	Разрушение штукатурного слоя на в лестничных и внеквартирных холлах со 2 по 25 эт.
5.	Скопление воды на машиноместах и общих проездах автомобилей из-за участков в отрицательным или нулевым уклоном на подземной автостоянке

Директор



Кадакин П.Н.