

ОТЧЕТ
ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»
о выполнении договора управления
за отчетный период с 01.01. 2023г. по 31.12.2023г.

- 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 – 31, в т.ч. авар. служба -1
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) -279
- подано судебных исков по задолженности 30, на сумму 354830,49 руб.,
- открыто исполнительных производств 17 на сумму 154136,33руб., окончено исполнительных производств, на сумму 27553,60 руб.
- Проверки надзорных органов Пермского края: нет

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники помещений, закончился совместный пятый год для первой очереди строительства и четвертый год в составе всего жилого комплекса МКД. Работа УК в отчетном периоде по прежнему осуществлялась в сложных условиях. Основные трудности - это логистические проблемы при доставке расходных материалов и оборудования, повышение цен на импортное оборудование и материалы европейского производства, услуги, в т.ч. специализированных организаций. В целом жизненный цикл работы УК при обслуживании комплекса проходил в штатном режиме. Уже по традиции УК уделяла достаточно внимания вопросам нормализации ситуации в работе автоматизированной системы хранения потребленных энергоресурсов, а также расчетам за поставляемое тепло, в оперативном режиме устранялись выявленные ошибки поставщиков ресурсов при начислениях платежей, в т.ч. за СОИ. 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. Совместно с советом дома были определены и выполнены УК дополнительные работы для МКД за счет средств резервного фонда собственников, а именно: установлена камера видеонаблюдения в холле 1 подъезда, выполнены работы по модернизации наружной автостоянки со стороны ул. Швецова (увеличение на два машиноместа), установлен защитный козырек над лестничным маршем в техническое помещение блока «Е» со стороны ул.Революции из монолитного поликарбоната. Установка декоративной защитной сетки на речные металлические козырьки входных групп со стороны ул.25 Октября, ул.Революции и покупка новогодней ели большего размера, будет осуществлена уже в этом году по мере наполнения резервного фонда, по причине дефицита средств резервного фонда на начало 2023 года.

На резервном счете собственников по состоянию на 01.01.2023- (**– 18875,70руб**), Поступило в 2023 году от аренды общего имущества — 89025,00 руб.

Остаток на счете на 01.01.2024 – 17274,30 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.	11 895 840	11 280 102	615 738 (в т.ч. кредит. задолж. на 01.01.2024г. 538 487)
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.			
3.1. Холодное водоснабжение СОИ	270 666,47	259 248,51	11 417,96(кредит. задолж. за декабрь 2023г.)
3.2. Электроснабжение СОИ	1 930 247	1 699 737	230 510 (кредит. задолж. за декабрь 2023г.)
3.3. Нагрев ГВС СОИ	136 673,92	125 738,29	10 935,63 (кредит. задолж. за декабрь 2023г.)
4. Поступило в резервный фонд собственников в 2023 году руб.	89025,00		
2.1. Дебиторская задолженность			
Задолженность собственников на 01.01.2023 года	1 637 181,66		
Начислено собственникам в 2023 году	15 203 175,51		
Общая задолженность	16 840 357,17		
Поступило средств в 2023 году	15 202 809,83		
Задолженность собственников на 01.01.2024 года	1 637 547,34		
<i>в т.ч. просроченная</i>	262 977,83		

3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту, выполненные в 2023 году

№ п/п	Наименование работ
1	Замена светильников, ламп в МОП 52 ед.
2	Замена потолочных плиток в МОП 26 шт.
3	Замена, установка и регулировка дверных доводчиков 28шт.
4	Установка информационных табличек/указателей 2/1 шт.
5	Установка информационного стенда на подземной автопарковке
6	Замена керамогранитных фасадных плиток на колоннах со стороны ул. Революции 6 шт.

7	Восстановление тротуарной плитки входная группа (2 подъезд)/восстановление облицовочной плитки в МОП (1,2 подъезд) 2/4 шт.
8	Мойка стен на въезде/выезде подземной автопарковке
9	Демонтаж защитных деревянных панелей в грузовых лифтах 1, 2 подъезда
10	ТО с заменой фильтров тонкой очистки на станции водоочистки (ежеквартально)
11	Восстановление дверных доводчиков на входных группах 1 и 2 подъездов, проседании дверей в лифтовых холлах 1 и 2 подъездов
12	Прочистка водостоков и дренажей, диагностика насоса в подземной автостоянке
13	Прочистка общедомовой системы водоотведения с извлечением строительного и бытового мусора (4 случая)
14	Прочистка фильтров систем водоснабжения, приточно-вытяжной вентиляции на подземной автостоянке
15	Промывка балансировочных клапанов нижней зоны ГВС
16	Прочистка ливневых, дренажных каналов и приемников (ежеквартально)
17	Прочистка этажных фильтров в системе отопления с 2 по 25эт-94ед.
18	Ревизия шкафов ВРУ с «протяжкой» соединений, клемм в электрощитовых дома
19	Перенос шлагбаума на открытой автопарковке (въезд со стороны ул. Швецова)
20	Обновление и восстановление дорожной разметки в помещении подземной автостоянки
21	Механизированная уборка придомовой территории, вывоз снега в зимний период, вывезенный объем 185 т/12 рейсов
22	Механизированная влажная уборка подземной автостоянки
23	Генеральная влажная уборка на переходных лоджиях, в тамбурах
24	Мойка витражей внеквартирных коридоров со 2 по 25 этаж, окон на 23,24,25 этажах, витражей панорамных лифтов, входных групп в жилой дом
25	Химчистка мягкой мебели в холлах 1 эт. (1,2 подъездов)
26	Чистка направляющих конструкций дверей лифтового оборудования в 3 лифтах с 2 по 25эт.
27	Сезонная уборка кровли блоков Г, Д, Е, козырьков над входными группами 1 и 2 подъездов
28	Очистка о снежно-ледовых образований мест примыкания кровли (отливов, козырьков) со стороны ул. Революции,, ул.25 Октября, отливов на террасах 23 эт.
29	Мойка, дезинфекция и ремонт мусорных баков
30	Работы по озеленение террасы 1,2 подъездов, внутридомовой территории, оборудование цветников, доставка почвы, полив, посадочные и уходные работы

31	Работы по восстановлению лакокрасочного слоя МАФ на внутридомовой территории, покраска входных групп со стороны ул.Швецова, контейнерной площадки
32	Установка дополнительных полусфер на открытой парковке со стороны ул. Швецова 6 шт.
33	Приобретение новогодней атрибутики, оформление гостевых холлов подъездов, установка новогодней ели.
34	Установка дополнительной камеры видеонаблюдения в холе 1 подъезда
35	Ремонт баскетбольных колец 2 шт.
36	Настройка и регулировка шлагбаумов наружной парковки с ведение базы данных телефонных номеров.
37	Диагностика и ремонт поломочной и снегоуборочной машин, с заменой расходных материалов.
38	Перемотка пожарных рукавов в МОП-196 шт.
39	Проверка индивидуальных приборов учета ХГВС, тепла, организация поверки счетчиков тепла. в т.ч. демонтаж и монтаж счетчиков в жилых и нежилых помещениях - 56шт.
40	Подготовка МКД к отопительному сезону. Промывка и опрессовка системы отопления, промывка фильтров, клапанов, прочистка лежанок, промывка теплообменников ГВС, ХВС, отопления, сдача объекта представителю тепловых сетей, получения акта готовности от ПАО Т-плюс, оформление Паспорта готовности МКД к эксплуатации в осенне-зимний период 2023-2024 годов
41	Запуск системы отопления, регулировка автоматики, обход щитов отопления (проверка работоспособности ИПУ, соединений подачи, обратки) после подачи теплоносителя
42	Совместно с Администрацией Свердловского района организована уборка и вывоз снега с прилегающей территории со стороны ул. Революции (внешняя автопарковка)
43	Ежегодная организация мероприятий по страхованию и освидетельствованию лифтов.
44	Организация и проведение очередного общего собрания собственников помещений МКД.
45	Проведение заседаний совета дома, решение текущих вопросов функционирования МКД
46	Проведение весеннего/осеннего осмотров МКД, в.т.ч., конструкций зданий, инженерного оборудования, с оформлением документации.
47	Организация взаимодействия с представителями «Энергосбыт Т-плюс» по вопросам правильности начислений за поставку тепла собственникам помещений по абонентским договорам.
48	Установка и подключение наружных декоративных светильников «ШАР» во дворе на клумбе возле голубой ели 3 шт.
49	Увеличение на два машиноместа автопарковки (за счёт изменения разметки и демонтажа газона на въезде из парковки) со стороны ул. Швецова

50	Установка защитного козырька над лестничным маршем в техническое помещение блока Е со стороны ул. Революции
51	Восстановление и замена креплений ливневых решёток дренажа на подземной автопарковке (168 шт.)
52	Проведено плановое обучение (подтверждение квалификации) технического персонала службы эксплуатации по группам допуска по электробезопасности
53	Контроль мероприятий по передаче бесхозяйного наружного водовода по ул. 25 Октября от ул. Швецова до ул. Малышева в муниципальную собственность, для передачи на обслуживание ООО «Новогор Прикамья» Судебное заседание назначено на 27.02.2024.
Восстановлено функционирование (нормативное состояние):	
51	Ремонт крышки контейнера для сбора ТКО 3шт.
52	Замена считывателя на входной двери в подземную автопарковку 1 шт.
53	Восстановление работы системы пожарной безопасности в жилых и нежилых помещениях, в части регулировок и наладки работы систем дымоудаления и приточной вентиляции
54	Восстановление малых архитектурных форм на внутримонопольной территории
55	Замена трёхполюсного автоматического выключателя 100А (эл. щитовая блок Д)
56	Замена трёхполюсного автоматического выключателя в ЩАО (эл. щитовая блок Г)
57	Ремонт тепловой завесы (въезд на подземную автопарковку)
58	Замена вибрационной гидромфты на станции повышающего давления ГВС верхней зоны второго подъезда
Устранение технических неполадок, протечек:	
60	Устранения течи, ремонт грязевика фильтра грубой очистки на подаче в тепловом шкафу квартирного холла 10 шт.
61	Устранение течи на трубопроводе ГВС в ИТП
62	Ремонт светильника уличного освещения (сварочные работы) со стороны ул. Швецова
63	Проведение телеинспекции канала естественной вентиляции (РВ-5) кухонь квартир 1-го подъезда, удаление посторонних предметов (строительные отходы) из шахты, восстановление штатной работы системы вентиляции.

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

Оборудовано и заменено:	
1	Замена стеклопакета в шахте панорамного лифта – 1 подъезд
2	Замена шарового крана диаметром 120 мм в ИТП – 2 подъезд
3	Замена шарового крана диаметром 80 мм в ИТП – 2 подъезд
4	Восстановление лакокрасочного покрытия перил переходных лоджий на семи этажах во втором подъезде
5	Ремонт отделочного покрытия потолка в подземной автопарковке
6	Замена фасадных плит здания на смотровой площадке 23 этажа в первом подъезде 10 шт.
7	Восстановление штукатурного слоя и окраска стен на лестничном марше с

	Иго по 25ый этажи во втором подъезде
8	Восстановление бетонной площадки при входе со двора первого подъезда
9	Замена внутренней части стеклопакета на переходной лоджии 14 эт.
10	Восстановление верхнего слоя пандуса на въезде/выезде подземной автопарковки (асфальтирование проезда)
Отложенные работы по дефектам на 2024 год (Застройщик):	
1.	Частичное намокание стены возле машиноместа №66 в подземной автостоянке
2.	Многочисленные следы сколов и коррозии на поперечных балках металлического каркаса лифтовой шахты панорамных лифтов
3.	На кровле машинного отделения шахты лифта второго подъезда трещина кирпичной кладки
4.	Восстановление работоспособности кнопки вызова лифта на 25 эт. второй подъезд
5	Частичное намокание стены с отслоением штукатурного слоя на лестничном марше спуска в подземную автостоянку, со стороны баскетбольной площадки

Директор УК «Виктория-Сервис»



П.Н. Кадакин