

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. 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 - **37** в т.ч. авар. служба -**5**;
- количество рассмотренных обращений граждан по вопросам управления (обслуживания) -**370**, в т.ч. оказанных платных услуг **69**;
- количество подготовленных документов, справок-138
- Подано судебных исков по задолженности **31**, на сумму 479915,56 руб., в исполнительном производстве **27** дел на сумму 473338,91 руб., закрыто исполнительных производств **8**, на сумму 123443,41 руб.;
- Проверки надзорных органов:
нет

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники помещений, прошел совместный шестой год эксплуатации Вашего комплекса. Работа в отчетном году по прежнему проводилась в сложных логистических условиях доставки оборудования импортного производства, в условиях дефицита и значительного повышения цен на европейское оборудование и материалы, увеличения стоимости услуг специализированных организаций. В целом жизненный цикл обслуживания Вашего имущества комплекса проходил в штатном режиме, не смотря на общие экономические трудности и наши местные, связанные с дебиторской задолженностью. За отчетный период традиционно уделялось должное внимание мероприятиям с поставщиками ресурсов и мониторингу работы автоматизированной системы хранения потребленных энергоресурсов. В целях нормализации ситуации с расчетами за поставляемое тепло, оперативно корректировались выявленные ошибки РСО при начислениях платежей за СОИ. Продолжались мероприятия по организации взаимодействия с Застройщиком по устранению выявленных УК замечаний в предыдущие годы в рамках гарантии в досудебном порядке., с работами можно ознакомиться ниже в разделе 3.1. Совместно с советом дома были определены и выполнены УК дополнительные работы для МКД, финансируемые из резервного фонда собственников, в т.ч. работы по установке камеры видеонаблюдения на рецепции гостевого холла, проведены работы по замене бетонной экоплитки на тротуарную внутри двора в районе детской площадки, проведены работы по приобретению и посадке однолетних растений на террасе, определен подрядчик для замены 2-стеклянных козырьков коммерческих помещений, работы начнутся в апреле этого года, по причине дефицита средств на резервном счете в 2023 году.

На резервном счете собственников по состоянию на 01.01.2023 – 20686,58, Поступило в 2023 году от аренды общего имущества — 141071,54 руб.

Остаток на счете на 01.01.2024 – 45208,12

Все обещания, данные собственникам и жителям комплекса мы выполнили. В рамках взаимодействия с застройщиком были определенные трудности по гарантийным мероприятиям, которые были отложены на 2024 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.	8 559 284	8 169 816	389 468 (в т.ч. кредит.задолж. за декабрь 2023г.) 414 855
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.			23 343,44
3.1. Холодное водоснабжение СОИ	390 001,17	366 657,73	(кредит.задолж. за декабрь 2023г.)
3.2. Электроснабжение СОИ	1 011 427,62	951 602,68	59 824,94 (кредит.задолж. за декабрь 2023г.)
3.3. Нагрев ГВС СОИ	62 948,18	58 117,45	4830,73 (кредит.задолж. за декабрь 2023г.)
4. Поступило в резервный в 2023 году руб.	141 071,54		

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников на 01.01.2023 года	1 861 984,92
Начислено собственникам в 2023 году	10 669 283,40
Общая задолженность	12 531 268,32
Поступило средств в 2023 году	11 157 400,11
Задолженность собственников на 01.01.2024 года	1 373 868,21
<i>в т.ч. просроченная</i>	412 066,95

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

№ п\п	Наименование работ
1.	Замена светильников, ламп в МОП 114 ед.
2.	Замена потолочных плиток в МОП 24 шт.
3.	Замена светильников/ламп на подземной автопарковке-28шт.
4.	Замена и регулировка закрывающих элементов оконных конструкций
5.	Замена торсионных пружин на секционных воротах в подземной автостоянке
6.	Приобретение и ввод в эксплуатацию автономной системы обезжелезивания и осветления воды «Wise Water 3072». Обслуживание оборудования, замена картриджей тонкой очистки воды. (5 шт. раз в квартал)
7.	Монтаж локальной силовой кабельной линии для автономной системы обезжелезивания и осветления воды «Wise Water 3072»
8.	Организованы мероприятия по определению подрядной организации, закупке и доставке декоративных корзин для внешних блоков кондиционеров, а также разработка технического задания для монтажа единой системы отвода конденсата на белой стороне фасада МКД (в осях А-Д)
9.	Организация работ по установке подвесных корзин для внешних блоков кондиционеров, со стороны ул. 25 Октября в осях А-Д («белый фасад»)
10.	Прочистка водостоков в подземной автостоянке
11.	Прочистка общедомовой системы водоотведения с извлечением строительного и бытового мусора (6 случаев подпора системы ВО)
12.	Чистка фильтров на приточно-вытяжной вентиляции в подземной автостоянке
13.	Чистка фильтров систем отопления, водоснабжения МКД
14.	Прочистка и регулировка балансировочных клапанов системы ГВС
15.	Прочистка ливневых, дренажных каналов и приемников на придомовой территории
16.	Осмотр и настройка работоспособности частотных регуляторов вытяжной вентиляции на 23 и 26эт.
17.	Регулировка дверных доводчиков в лифтовых холлах, тамбурах с 1 по 25 эт.
18.	Локальный ремонт и покраска деревянной мебели, цветочных вазонов на 23эт. (терраса)
19.	Обновление лакокрасочного слоя МАФ с частичной заменой деревянных элементов скамеек на внутридомовой территории
20.	Обновление покрытия дверных ручек на входных группах со стороны ул. Революции (вход в жилой дом) и выход во двор

21.	Покраска конструкции стен входной группы со стороны ул.Швецова
22.	Очистка от мусора направляющих конструкций дверей лифтового оборудования в 3-х лифтах с 2 по 25эт.
23.	Монтаж противоскользких лент в тамбурах входных групп
24.	Ремонт электродвигателя «WILO» насоса № 2 верхней зоны системы ГВС
25.	Ремонт поломочной машины для влажной уборки подземной автостоянки
26.	Ремонт дренажного насоса в подземной автостоянке
27.	Ремонт снегоуборочной машины, мойки высокого давления «Karcher»
28.	Ремонт насосного оборудования «WILO» на станции повышения давления ГВС в ИТП
29.	Посадочные и уходные работы по озеленению территории, стилобат, полив
30.	Механизированная уборка территории и вывоз снега на полигон. Всего 8 машино-рейсов/120 т.
31.	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
32.	Хим.чистка мягкой мебели в холле 1эт.
33.	Ежемесячная влажная уборка подземной автостоянки
34.	Дератизация тех. помещений и мусорной площадки, мойка мусорных баков
35.	Организация работ по страхованию и освидетельствованию лифтов.
36.	Организация и проведение очередного и внеочередного ежегодного общего собрание собственников МКД
37.	Проведение заседаний совета дома, решение текущих вопросов
38.	Проверка индивидуальных приборов учета энергоресурсов, демонтаж/монтаж счетчиков тепла передача их на поверку-55шт.
39.	Организация и проведение работы по предотвращению выхода из строя внутридомовых отопительных вентиляционных систем при аварийном отключении теплоносителя со стороны ООО «ПАО Плюс».
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 МКД от ПАО 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.	Проведение сезонных (весеннего/осеннего) осмотров МКД, конструкции, инженерное оборудование. МОП оформлением документации

43.	Проведение адресных проверок работоспособности системы противопожарной защиты (пожарная сигнализация, оповещение и управление эвакуацией людей при пожаре, противодымной защиты).
44.	Перемотка пожарных рукавов в помещениях МОП
45.	Проведение ремонта с заменой оборудования системы контроля въезда/выезда в подземной автостоянке (5 случаев)
46.	Замена керамогранитной фасадной плиты со стороны ул. Революции – 2шт.
47.	Восстановление и монтаж новых креплений решёток ливневых лотков на подземной автопарковке (86 шт.), установка новых дренажных решеток (6 п.м.).
48.	Мойка/чистка стен подземной автостоянки
49.	Замена металлических трубопроводов системы ГВС верхней зоны на армированный полипропилен диаметром 63мм с 4 по 13 этажи, а также с 1 на минус первый этаж.
50.	Восстановление проёмов стен в квартирных холлах после замены трубопроводов ГВС верхней зоны с 4 по 13 этажи
51.	Устранение трещин и восстановление штукатурного слоя стен в местах общего пользования блоков А и В с покраской..
52.	Работы на внутренней территории по замене участка (45 кв.м.) экоплитки на тротуарную.
53.	Сезонные работы по содержанию террасы, с посадкой и уходными работами с однолетними растениями.
54.	Новогоднее оформление МКД, установка ели, светодиодного оборудования
55.	Проведено плановое обучение (подтверждение квалификации) технического персонала службы эксплуатации по группам допуска по электробезопасности
56.	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 оборудования (нормативное состояние):	
1.	Ремонт эл. двигателя вытяжной вентиляционной системы в ИТП
2.	Восстановление работоспособности освещения детской площадки во дворе МКД
3.	Ремонт и восстановление теплообменного оборудования приточно-отопительной вентиляции подземной автопарковки минус первого этажа
Оборудовано вновь:	
1.	Установлена камера видеонаблюдения в холе 1 этажа
Замена оборудования:	
1.	Замена запорной арматуры на насосной станции ГВС в ИТП (верхняя зона)
Устранение технических неполадок, протечек:	
1.	Устранение течи на вертикальных и горизонтальных трубопроводах системы

	ХГВС (2, 3 эт.), техническое помещение, ИТП, проведение сварочных работ, установка ремонтных хомутов на стояках ХГВС -6 шт.
3.1. В рамках гарантийных обязательств организована работа с застройщиком по следующим направлениям	
Восстановлено в нормативное состояние и устранены замечания:	
1.	Устранение трещин и восстановление штукатурного слоя на подземной автопарковке
2.	Устранение подтёков стен на спуске в подземную автопарковку
Отложенные работы по дефектам на 2024 год (Застройщик):	
1.	Выявление и устранение причины подтёков на спуске в подземную автопарковку
2.	Выявление и устранение протечки дождевых стоков возле шахты панорамного лифта в нежилом помещении блока Б (фотостудия 1,2)

Директор



Кадакин П.Н.