

ОТЧЕТ
ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»
о выполнении договора управления
за отчетный период с 01.01. 2024г. по 31.12.2024г.

- 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 - 43 в т.ч. авар. служба - 12;
- количество рассмотренных обращений граждан по вопросам управления (обслуживания), в т.ч. количество подготовленных документов, справок - 260
- направлено досудебных претензий-105, на сумму 875467,02 руб.;
- подано судебных исков по задолженности 48, на сумму 704705,24 руб.,
- Окончено исполнительных производств 13 на сумму 186387,91 руб.;
- Проверки надзорных органов: ГУ МЧС выдано 2 Предостережения по внеплановым инструктажам сотрудников и обучению мер пожарной безопасности, ИГЖН 1 Предостережение по фасаду над террасой 23 этажа 4 технологических отверстия, по жалобе собственника кв.170. Предписание ИГЖН не выдавалось.

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники помещений, прошел совместный седьмой год эксплуатации Вашего комплекса. Работа в отчетном периоде осуществлялась в условиях значительного повышения цен как на расходные материалы и оборудование, в т.ч. импортное, так и увеличения стоимости услуг подрядных и специализированных организаций, достаточно сложной ситуации с отраслевым дефицитом кадров в сфере ЖКХ.

В целом в 2024 году, жизненный цикл обслуживания общего имущества комплекса проходил в штатном режиме, не смотря на указанные выше трудности, а также наличия значительной дебиторской задолженности. За отчетный период традиционно уделялось должное внимание мероприятиям, направленным на обеспечение нормативной работы инженерных систем МКД, чистоты и порядка в местах общего пользования, своевременного выполнения заявок и обращений собственников помещений. Продолжились 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 замене 2-х стеклянных козырьков со стороны ул. 25 Октября, по причине дефицита средств на резервном счете в 2024 году из 2-х дополнительных камер приобретено оборудование для установки одной камеры, которая будет установлена в феврале 2025 года, а также были приобретены и установлены грязезащитные рамки «Аллигатор» во входных группах МКД, на рамках установим дополнительное декоративное обрамление.

На резервном счете собственников по состоянию на 01.01.2024 – 45208,12 руб., Поступило в 2024 году от аренды общего имущества — 116167,50 руб.

Остаток на счете на 01.01.2025 – 9566,39 руб.

Все обещания, данные собственникам и жителям комплекса мы выполнили. 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 равнодушное 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.	8 543 748	8 476 869	66 879 (в т.ч. кредит.задолж. за декабрь 2024г.) 270 848
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.			65 454,70
3.1. Холодное водоснабжение СОИ	522 202,37	456 747,67	(кредит.задолж. за декабрь 2024г.)
3.2. Электроснабжение СОИ	1 205 880,59	994 435,95	211 444,64 (кредит.задолж. за декабрь 2024г.)
3.3. Нагрев ГВС СОИ	67 222,68	61 773,62	5449,06 (кредит.задолж. за декабрь 2024г.)
4. Поступило в резервный в 2024 году руб.	116 167,50		
5. Поступило на специальный счет капремонта в 2024 году руб.	1 246 725,48		

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников на 01.01.2024 года	1 373 868,21
Начислено собственникам в 2024 году	11 500 658,05
Общая задолженность	12 874 526,26
Поступило средств в 2024 году	11 473 185,06
Задолженность собственников на 01.01.2025 года	1 401 341,20
в т.ч. просроченная	526932,59

3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту, выполненные в 2024 году

№ п/п	Наименование работ
1.	Замена светильников, ламп в МОП 138 ед.
2.	Замена потолочных плиток в МОП 18 шт.
3.	Замена светильников/ламп на подземной автопарковке - 42шт.
4.	Замена и регулировка закрывающих элементов оконных конструкций
5.	Замена торсионных пружин на секционных воротах в подземной автостоянке (5 шт.)
6.	Техническое обслуживание оборудования автономной системы обезжелезивания и осветления воды «Wise Water 3072», промывка фильтров грубой очистки, замена картриджей тонкой очистки воды. (5 шт. раз в квартал)
7.	Корректировочные настройки параметров отопления жилых и нежилых помещений в соответствии с температурным графиком
8.	Настройка автоматизированной системы включения уличного освещения и динамической подсветки
9.	Совместно с Администрацией Свердловского района была организована уборка и вывоз снега с прилегающей территории со стороны ул. Революции (автостоянка)
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.	Проверка Автоматов Включения Резерва в эл. щитовых ВРУ

21.	Изготовление и монтаж декоративной деревянной двери справа от спуска в подземную автопарковку между стеной и забором со стороны ул. Швецова
22.	Очистка от мусора направляющих конструкций дверей лифтового оборудования в 3-х лифтах с 2 по 25эт.
23.	Ревизия с «протяжкой» соединений, клемм в электрощитовых дома
24.	Ремонт электродвигателя «WILO» насоса № 3 верхней зоны системы ГВС
25.	Ремонт поломочной машины для влажной уборки подземной автостоянки
26.	Ремонт дренажного насоса в техническом помещении на минус первом этаже
27.	Ремонт снегоуборочной машины Husqvarna
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 16 машино-рейсов/240 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.	Окраска потолков на переходных лоджиях
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-27шт.
39.	Восстановление и монтаж креплений решёток ливневых лотков на подземной автопарковке – 7шт.
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 инженерного оборудования МКД от ПАО Тплус, оформление Паспорта готовности МКД к эксплуатации в осенне-зимний период 2024-2025 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 с 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 (4 случаев замены фотоэлементов)
46.	Замена керамогранитной фасадной плиты со стороны ул. Революции – 1шт.
47.	Восстановление и монтаж новых креплений решёток ливневых лотков на подземной автопарковке (4 шт.),
48.	Мойка/чистка стен подземной автостоянки
49.	Регулировка и настройка блоков контроля и управления тепловентиляторов Volcano на подземной автопарковке
50.	Восстановление штукатурного и лакокрасочного слоя колон на подземной автопарковке минус первого этажа
51.	Установка стеклянного козырька над входом в офис КАФЕ (1-2 эт) блок «Б»
52.	Установка стеклянного козырька над входом в офис № 5 блока «В»
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.	Освидетельствование пожарных лестниц и маршей специализированной организацией.
Восстановлено функционирование оборудования (нормативное состояние):	
1.	Ремонт эл. двигателя вытяжной вентиляционной системы в ИТП
2.	Замена общедомового аварийного участка канализационной чугунной трубы на пластиковую трубу Ø 110мм магазин № 10 блок Б – 2п.м.
3.	Установка пластикового канализационного компенсационного патрубка на общедомовых стояках в тройники Ø 110мм – 7шт.
4.	Замена металлического отвода, 90°, Ø89мм, на трубопроводе ГВС в ИТП между теплообменниками первой и второй ступени
5.	Замена циркуляционного насоса на обратке в тепловом узле приточно-отопительной вентиляции на подземной автопарковке
Оборудовано вновь:	
1.	Установка светодиодного прожектора с датчиком движения на велопарковке
2.	Установка камеры видеонаблюдения на посту охраны в пункте диспетчеризации
3.	Установка грязезащитных ковров «Аллигатор» - 2шт.
Замена оборудования:	

1.	Замена запорной арматуры на насосной станции ГВС в ИТП (верхняя зона)
2.	Замена запорной арматуры на обратном трубопроводе ГВС нижней и верхней зоны 4шт.
Устранение технических неполадок, протечек:	
1.	Устранение течи на вертикальных и горизонтальных трубопроводах системы ХГВС в технических помещениях на минус первом этаже, ИТП, проведение сварочных работ, установка ремонтных хомутов - 7 шт.
3.1. В рамках гарантийных обязательств организована работа с застройщиком по следующим направлениям	
Восстановлено в нормативное состояние и устранены замечания:	
1.	Восстановление штукатурного слоя на спуске при въезде на подземную автостоянку
2.	Устранение подтёков стен на спуске в подземную автопарковку
Отложенные работы по дефектам на 2025 год (Застройщик):	
1.	Выявление и устранение протечки дождевых стоков возле шахты панорамного лифта в нежилом помещении блока Б (фотостудия 1,2)

Директор



Кадакин П.Н.