

**ОТЧЕТ**  
**ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»**  
**о выполнении договора управления**  
**за отчетный период с 01.01. 2025г. по 31.12.2025г.**

- 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 - 20735,6 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений –5762,2 кв.м;
- степень износа по данным государственного технического учета на 2019г. - 0 %;
- общая площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества ЖК – 8932 кв.м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций – 50, в т.ч. авар. служба – 14;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) -226;
- направлено досудебных претензий 107 на сумму 1 449 618,69 руб.
- подано судебных исков 3, на сумму 57894 руб.
- взыскано денежных средств по претензиям, искам-977157,88 руб.

**1. Обращение руководителя Управляющей организации**

Уважаемые собственники помещений, прошел восьмой год для 1-очереди и совместный седьмой год эксплуатации Вашего комплекса. Работа в отчетном году осуществлялась в сложных логистических условиях доставки импортного оборудования, в частности европейского производства, а также значительного повышения цен на данную продукцию, возросли цены на услуги поставщиков и специализированных организаций, сложной остается ситуация с отраслевым дефицитом кадров в отрасли ЖКХ на территории Пермского края в целом.

Жизненный цикл обслуживания общего имущества комплекса в 2025 году проходил в штатном режиме, не смотря на указанные выше трудности, а также наличием дебиторской задолженности. Традиционно мы уделяли внимание как вопросам комфортного проживания в жилой зоне, так и нормативного обеспечения коммерческих помещений в ЖК. Значительный перечень работ выполнен при содержании общего имущества МКД, который указан ниже, в разделе 3.1 данного отчета. Дополнительные работы для МКД за счет средств резервного фонда собственников в 2025 году не выполнялись. По данному направлению мы закончили работы по дополнительному ограждению второго подъезда МКД, установлено и введено в эксплуатацию оборудование СКУД для входа/выхода, установлен декоративный логотип ЖК «Новый Центр с подсветкой. Денежные средства из резервного фонда для компенсации установки витражной конструкции со стороны ул. Революции не выделялись.

На резервном счете собственников по состоянию на 01.01.2025 находилось – 25750,55 руб. Поступило в 2025 году от аренды общего имущества – 73870,50 руб.

Остаток на счете на 01.01.2026 составлял – 99621,05 руб.

Все обещания, данные собственникам и жителям, в т.ч. восстановительный ремонт деревянных конструкций пергол, песочницы, скамеек, а также затратный ремонт всего теплообменного оборудования в ИТП 1-го подъезда мы выполнили. Согласно договору 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<br>затраты,<br>(руб.) | Фактические<br>затраты,<br>(руб.) | Разница,<br>(руб.)                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1                                                                     | 2                              | 3                                 | 4                                                     |
| 1. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества. | 14 865 185                     | 14 558 459                        | 306 726 (в т.ч. кредит.задолж.на 31.12.2025г. 609292) |
| 2. Работы по содержанию и текущему ремонту                            | См. раздел 3                   |                                   |                                                       |
| 3. Коммунальные услуги.                                               |                                |                                   |                                                       |
| 3.1. Холодное водоснабжение СОИ                                       | 140 893,99                     | 110 892,23                        | 30 001,76<br>(кредит.задолж. за декабрь 2025г.)       |
| 3.2. Электроснабжение СОИ                                             | 1 992 006,21                   | 1 879 161,59                      | 350 048,29<br>(кредит.задолж. за декабрь 2025г.)      |
| 3.3. Нагрев ГВС СОИ                                                   | 151 392,44                     | 149 192,00                        | 14 535,33<br>(кредит.задолж. за декабрь 2025г.)       |
| 4. Поступило в резервный фонд собственников в 2025 году руб.          | 73 870,50                      |                                   |                                                       |
| 5. На специальном счете капитального ремонта на 31.12.2025 года руб.  | 3 309 029,85                   |                                   |                                                       |

### 2.1. Дебиторская задолженность

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Задолженность собственников на 01.01.2025 года | 1 243 093,15  |
| Начислено собственникам в 2025 году            | 18 174 938,80 |
| Общая задолженность                            | 19 418 031,95 |
| Поступило средств в 2025 году                  | 17 615 987,40 |
| Задолженность собственников на 01.01.2026 года | 1 802 044,55  |
| в т.ч. просроченная                            | 266 904,14    |

## 3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту, выполненные в 2025 году

| №<br>п\п | Наименование работ                                                                                                                    |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Замена светильников, ламп в МОП 69 ед.                                                                                                |
| 2        | Замена потолочных плиток в МОП 37 шт.                                                                                                 |
| 3        | Восстановление дверных доводчиков на входных группах 1 и 2 подъездов, регулировки проседания дверей в лифтовых холлах 1 и 2 подъездов |
| 4        | Замена керамогранитных фасадных плиток на колоннах со стороны ул. Революции и во дворе дома 10 шт.                                    |
| 5        | Восстановление тротуарной плитки входная группа (2 подъезд) 4 шт.                                                                     |
| 6        | Мойка стен помещения рампы на въезде/выезде подземной автопарковке                                                                    |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | Работы по балансировке крыльчатки электродвигателя на вытяжной вентиляции, регулировка и настройка блоков контроля и управления, терморегуляторов тепловентилятора «Volcano» подземной автопарковки. Перевод инженерных систем на зимний режим, регулировка и настройка модулей контроля и управления приточно- отопительной вентиляции. |
| 8  | Восстановление и монтаж креплений решеток дренажных лотков в подземной автопарковке (3 шт.)                                                                                                                                                                                                                                              |
| 9  | Ремонт и восстановление калорифера на приточно-отопительной вентиляции в подземной автопарковке минус первого этажа.                                                                                                                                                                                                                     |
| 10 | Прочистка фильтров систем водоснабжения, приточно-вытяжной вентиляции на подземной автостоянке                                                                                                                                                                                                                                           |
| 11 | ТО станции водоочистки с чисткой фильтров грубой очистки и заменой фильтров тонкой очистки (ежеквартально или чаще по необходимости)                                                                                                                                                                                                     |
| 12 | Диагностика дренажного насоса в подземной автостоянке                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 13 | Прочистка общедомовой системы водоотведения с извлечением строительного и бытового мусора с использованием спец. оборудования (гидродинамическим способом)                                                                                                                                                                               |
| 14 | Осмотр, регулировка частотных преобразователей (в том числе сезонная) на общедомовой вытяжной вентиляции                                                                                                                                                                                                                                 |
| 15 | Настройка системы внутриквартирной вентиляции                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 16 | Регулярная промывка системы ГВС 1-го и 2-го подъездов                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 17 | Прочистка ливневых, дренажных каналов и водоприемников (ежеквартально)                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 18 | Прочистка этажных фильтров в системе отопления с 2 по 25эт.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 19 | Ревизия шкафов ВРУ с «протяжкой» соединений, клемм в электрощитовых дома                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 20 | Настройка автоматизированной системы включения уличного освещения и динамической подсветки                                                                                                                                                                                                                                               |
| 21 | Диагностика и восстановительный ремонт сетевой инфраструктуры архитектурного освещения фасадов МКД                                                                                                                                                                                                                                       |
| 22 | Локальные работы по восстановлению дорожной разметки в помещении подземной автостоянки                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 23 | Механизированная уборка придомовой территории, вывоз снега в зимний период, вывезенный объем на полигон 585 тонн/39 рейсов                                                                                                                                                                                                               |
| 24 | Механизированная влажная уборка подземной автостоянки (вторая декада месяца- проезды, в конце/начале месяца проезды с машино-местами)                                                                                                                                                                                                    |
| 25 | Настройка работы системы приточно-вытяжной вентиляции в подземной автопарковке минус первого этажа.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 26 | Генеральная влажная уборка на переходных лоджиях, в тамбурах                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 27 | Мойка витражей вне квартирных коридоров со 2 по 25 этаж, окон на 23,24,25 этажах, витражей панорамных лифтов (первый подъезд весной и осенью, второй подъезд только весной), входных групп в жилой дом.                                                                                                                                  |
| 28 | Чистка направляющих конструкций дверей лифтового оборудования в 3 лифтах с 2 по 25эт.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 29 | Сезонная уборка кровли блоков Г, Д, Е, козырьков над входными группами 1 и 2 подъездов                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 30 | Восстановление гидроизоляционного покрытия неэксплуатируемой кровли над офисом № 3 блока «Г»                                                                                                                                                                                                                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31 | Очистка от снежно-ледовых образований мест примыкания кровли (отливов, козырьков) со стороны ул. Революции, ул.25 Октября, отливов на террасах 23 эт.                                                                                                                                                                                                        |
| 32 | Мойка, дезинфекция и ремонт мусорных баков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 33 | Работы по озеленению террасы 1,2 подъездов, внутридомовой территории, оборудование цветников, доставка почвы, полив, посадочные и уходные работы. Подготовка террасы к летнему сезону (обновление лакокрасочного покрытия, расстановка мебели, наполнение вазонов землей)                                                                                    |
| 34 | Ремонт деревянных конструкций МАФ с заменой отдельных элементов конструкций и восстановлением защитного декоративного покрытия с предварительной очисткой конструкций. .                                                                                                                                                                                     |
| 35 | Реконструкция МАФ «Детская песочница» на внутренней территории МКД на детской площадке. Доставка нового песка запланирована весной 2026 года.                                                                                                                                                                                                                |
| 36 | Работы по восстановлению лакокрасочного слоя металлических конструкций МКД.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 37 | Осмотр ремонт и восстановление элементов детской площадки с протяжкой креплений оборудования.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 38 | Новогоднее оформление гостевых холлов подъездов, входных групп и придомовой территории, организация проведения детского новогоднего праздника.                                                                                                                                                                                                               |
| 39 | Замена фотоэлементов на стойке шлагбаума въезда на открытую парковку.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 40 | Настройка и регулировка шлагбаумов наружной парковки с ведением базы данных телефонных номеров.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 41 | Диагностика и ремонт снегоуборочной машин, с заменой расходных материалов.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 42 | Перемотка пожарных рукавов в МОП-196 шт.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 43 | Ревизия насосного оборудования станции пожаротушения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 44 | Систематические технические осмотры оборудования системы пожаротушения (АСПТ)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 45 | Ревизия запорной арматуры станции пожаротушения                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 46 | Организация поверки индивидуальных приборов учета ХГВС, тепла, в т.ч. демонтаж и монтаж ИПУ в жилых и нежилых помещениях.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 47 | Планово-предупредительный ремонт теплообменного оборудования ИТП в 1-ом подъезде с разборной очисткой пластин с заменой расходников и уплотнительных прокладок ТИЖ в количестве -140 шт. Аналогичные работы в ИТП 2-го подъезда запланированы на летний период 2026 года.                                                                                    |
| 48 | 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 2025-2026 годов. |
| 49 | Приобретение расходных материалов для разборной прочистки теплообменного оборудования «ТИЖ» в мае 2025 г. в рамках подготовки к ОЗП 2025 -2026 годов.                                                                                                                                                                                                        |
| 50 | Запуск системы отопления, регулировка автоматики, обход щитов отопления (проверка работоспособности ИПУ, соединений подачи, обратки) после подачи теплоносителя. Корректировочные настройки параметров отопления жилых и нежилых помещений в соответствии с температурным графиком.                                                                          |
| 51 | Ревизия запорной арматуры (задвижек) систем водоснабжения и отопления.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|    |                                                                                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 52 | Ежегодная организация мероприятий по страхованию и освидетельствованию лифтового оборудования.                                                                           |
| 53 | Организация и проведение очередного общего собрания собственников помещений МКД, открытие специального счета капитального ремонта МКД в Сбербанке.                       |
| 54 | Проведение заседаний совета дома, решение текущих вопросов функционирования МКД                                                                                          |
| 55 | Проведение весеннего/осеннего осмотров МКД, в.т.ч., конструкций зданий, инженерного оборудования, с оформлением документации.                                            |
| 56 | Организация взаимодействия с представителями «Энергосбыт Т-плюс» по вопросам правильности начислений за поставку тепла собственникам помещений по абонентским договорам. |
| 57 | Консультация собственников по строительно-ремонтным работам, выдача необходимых копий, схем и исполнительной документации для проведения ремонтных работ.                |

**Восстановлено функционирование (нормативное состояние):**

|    |                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 58 | Профилактический ремонт насоса № 1 на станции повышающего давления ГВС верхней зоны блок «Г»                                                                       |
| 59 | Замена обратных клапанов на станции повышающего давления ГВС верхней зоны блока «Г» насосов № 1 и № 2                                                              |
| 60 | Замена трехполюсного перекидного рубильника 250 А в ВРУ блок Д                                                                                                     |
| 61 | Замена затвора на подающем трубопроводе станции повышающего давления ГВС верхней зоны блок Г                                                                       |
| 62 | Восстановление работы системы пожарной безопасности в жилых и нежилых помещениях, в части регулировок и наладки работы систем дымоудаления и приточной вентиляции. |
| 63 | Ремонтные работы по замене подшипников электродвигателя и подшипника муфты насоса «WILLO» станции повышающего давления                                             |
| 64 | Замена аварийного участка канализационного трубопровода в техническом помещении на минус первом этаже блока «Д» -5 м. п.                                           |

**Устранение технических неполадок, протечек:**

|    |                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------|
| 65 | Устранение течи на трубопроводе ГВС в ИТП                        |
| 66 | Ремонт дренажного насоса, чистка приемка в подземной автостоянке |

**3.1. В рамках гарантийных обязательств Застройщика (контроль УК)**

| <b>Отложенные работы по дефектам на 2026 год (Застройщик):</b> |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 67                                                             | Частичное намокание стены в районе машино-места №66 в подземной автостоянке                                                            |
| 68                                                             | Многочисленные следы сколов и коррозии на поперечных балках металлического каркаса лифтовой шахты панорамных лифтов                    |
| 69                                                             | На кровле машинного отделения шахты лифта второго подъезда трещина кирпичной кладки                                                    |
| 70                                                             | Частичное намокание стены с отслоением штукатурного слоя на лестничном марше в подземную автостоянку со стороны баскетбольной площадки |

Директор



П.Н. Кадакин