

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. 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 - 10515,90 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений – 7643,5 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 - 71 в т.ч. авар. служба -16;
- количество рассмотренных обращений граждан по вопросам управления (обслуживания) -133, в т.ч. оказанных платных услуг 72;
- количество подготовленных документов, справок-290
- количество предъявленных претензий по дебит. задолженности/сумма – 86/1 165 222,51
- количество поданных исков /сумма -3/47822,30
- Сумма взысканных денежных средств по искам и претензиям-641840

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники помещений, прошел совместный восьмой год эксплуатации Вашего комплекса. Работа в отчетном периоде осуществлялась в непростых условиях, связанных с действиями отдельных собственников жилых помещений по дестабилизации нормальной работы нашей организации по обслуживанию Вашего имущества, которые злоупотребляя правом собственника направляли многочисленные обращения в надзорные органы Пермского края, в т.ч. судебные инстанции.

Указанные действия не помешали нам обеспечить полный жизненный цикл обслуживания общего имущества в 2025 году. 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. Выполнены важные работы по плановому ремонту всего теплообменного оборудования ИТП с его полной разборкой и заменой расходников, работы по ремонту деревянных конструкций МАФ на придомовой территории, были продолжены 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.

В отчетном периоде были закончены дополнительные работы, финансируемые из резервного фонда МКД, принятые решением ОСС в 2024 году и перенесенные на 2025 год, а именно установлены дополнительные камеры с оборудованием (2 шт) со стороны ул. Сибирская и ул. Швецова.

На резервном счете собственников по состоянию на 01.01.2025 –**9566,39** руб., Поступило в 2025 году от аренды общего имущества — **117931,77** руб. Израсходовано-**65200** руб.

Остаток на счете на 01.01.2026 - **62298,24** 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.

Несмотря на все трудности 2025 года, в т.ч. окончание финансового года с перерасходом средств в «минус» (см. ниже), 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.	10 402 312	10 423 899	- 21 587 (в т.ч. кредит.задолж. за декабрь 2025г.) 417 669
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.			12 090,24 (кредиторская задолж. за декабрь 2025)
3.1. Холодное водоснабжение СОИ	371 071,45	424 435,91	
3.2. Электроснабжение СОИ	1 087 350,40	1 116 488,60	182 306,44 (кредиторская задолж. за декабрь 2025)
3.3. Нагрев ГВС СОИ	76 447,41	75 207,10	6689,37 (кредиторская задолж. за декабрь 2025)
4. Поступило в резервный в 2025 году руб.	117 931,77		
5. Поступило на специальный счет капремонта в 2025году руб.	3 125 034,96		

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников на 01.01.2025 года	1 401 341,20
Начислено собственникам в 2025 году	1 3026 352,52
Общая задолженность	1 427 693,72
Поступило средств в 2025 году	12 509 514,28
Задолженность собственников на 01.01.2026 года	1 918 179,44
в т.ч. просроченная	817 567,48

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

№ п\п	Наименование работ
1.	Замена светильников, ламп в МОП 64 ед.
2.	Замена потолочных плиток в МОП 4 шт.
3.	Замена светильников/ламп на подземной автопарковке - 48 шт.
4.	Очистка от снежных образований мест примыкания кровли, отливов, козырька над входной группой блока В

5.	Очистка дождевых водоприемников от листьев и др. мусора на кровлях блоков А, Б, В
6.	Замена и регулировка закрывающих элементов оконных конструкций
7.	Обслуживание автономной системы обезжелезивания и осветления воды «Wise Water 3072», с чисткой фильтров грубой очистки и заменой картриджа тонкой очистки воды. (20 шт., замена раз в квартал)
8.	Восстановление теплоизоляции фасада здания на 4ом этаже в осях ЖС и 1С-2С в рамках гарантийных обязательств
9.	Замена участка ливневой трубы с кровли въезда в подземную автостоянку со стороны ул. Швецова
10.	Прочистка водостоков в подземной автостоянке
11.	Прочистка общедомовой системы водоотведения с извлечением строительного и бытового мусора (7 случаев подпора системы ВО) с использованием спец. оборудования (гидродинамическим способом)
12.	Чистка фильтров систем отопления, водоснабжения МКД, прочистка и регулировка балансировочных клапанов системы ГВС
13.	Прочистка ливневых, дренажных каналов и приемников на придомовой территории
14.	Осмотр и настройка работоспособности частотных регуляторов вытяжной вентиляции на 23 и 26эт.
15.	Настройка работы системы приточно-вытяжной вентиляции на подземной автопарковке, в т.ч. перевод на зимний режим работы оборудования, регулировка и настройка модулей контроля и управления приточно-отопительной вентиляцией подземной автостоянки. Чистка фильтров на приточно-вытяжной вентиляции в подземной автостоянке
16.	Регулировка и настройка блоков контроля и управления тепловентиляторов «Volcano» на подземной автостоянке
17.	Восстановление и монтаж креплений решёток ливневых лотков на подземной автопарковке (кол-во шт.3)
18.	Мойка/чистка стен подземной автостоянки
19.	Ежемесячная механизированная влажная уборка подземной автостоянки (2р)
20.	Регулировка дверных доводчиков в лифтовых холлах, тамбурах с 1 по 25 эт.
21.	Ремонт/замена замков в квартирном холе (эл.щит, тепловые шкафы) (кол-во шт. 5/1)
22.	Покраска конструкции стен входной группы со стороны ул. Швецова
23.	Очистка от мусора направляющих конструкций дверей лифтового оборудования в 3-х лифтах с 2 по 25эт.
24.	Привлечение специализированной организации для санитарной обработки с дезинсекцией конструкции песочницы на детской площадке, с дальнейшей заменой песка
25.	Организация работ по специализированной обработке внутренних участков системы канализации и в квартирах №№ 4,12 с проведением аэрозольной дезинсекционной обработки

26.	Организация и проведение лабораторных испытаний проб питьевой воды из систем ХВС и ГВС в ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Пермском крае»
27.	Устранение трещин и восстановление штукатурного слоя на подземной автопарковке
28.	Замена участка оцинкованной тонкостенной шовной трубы Ø25мм на армированный полипропилен Ø32мм подающего трубопровода ГВС блока В на подземной автопарковке – 30м
29.	Строительные работы по гидроизоляции перекрытий в паркинге на минус первом этаже МКД (методом инъектирования)
30.	Монтаж изоляционного материала на подающий трубопровод ХВС на подземной автопарковке – 16м
31.	Ремонтные работы по восстановлению штукатурного и лакокрасочного слоя на отдельных участках в подвальных помещениях корпусов А,Б,В
32.	Локальные работы по очистке и покраске потолков на переходных лоджиях
33.	ТО поломоечной машины для влажной уборки подземной автостоянки
34.	ТО снегоуборочной машины, с заменой расходных материалов
35.	Ремонтные работы по установке пластикового канализационного компенсационного патрубка на общедомовых стоянках в тройники Ø110мм (перевели в нормативное состояние) (кол-во шт. 1)
36.	Механизированная уборка территории и вывоз снега на полигон. Всего 19 машино-рейсов/ 285 т.
37.	Сезонная комплексная очистка и мойка стеклянных конструкций панорамного лифта, витражей вне квартирных холлов (2-25 этажи), входных групп в МКД, витражей блоки А,В, входные витражи со стороны ул. Швецова при входе в подземный паркинг
38.	Настройка автоматизированной системы включения уличного освещения и динамической подсветки
39.	Ремонт деревянных конструкций МАФ, с заменой отдельных элементов и восстановлением лакокрасочного покрытия с предварительной обработкой. Обновление лакокрасочного покрытия элементов металлических конструкций на внутридомовой территории МКД Ремонтно-восстановительные и лакокрасочные работы с деревянными перголами во дворе дома
40.	Проверка индивидуальных приборов учета энергоресурсов, демонтаж/монтаж счетчиков тепла передача их на поверку - 4 шт.
41.	Организация и проведение работы по предотвращению выхода из строя внутридомовых отопительных вентиляционных систем при аварийном отключении теплоносителя со стороны ООО «ПАО Тплус».
42.	Приобретение расходных материалов для разборной прочистки теплообменного оборудования «ТИЖ» в ИТП в мае 2025 года в рамках подготовки к ОЗП 2025-2026 годов.
43.	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 Тплюс, оформление Паспорта готовности МКД к эксплуатации в осенне-зимний период 2025-2026 годов
44.	Запуск системы отопления, регулировка автоматики, обход щитов отопления (проверка работоспособности ИПУ, соединений подачи, обратки) после подачи теплоносителя
45.	Корректировочные настройки параметров отопления жилых и нежилых помещений в соответствии с температурным графиком
46.	Ревизия задвижек систем водоснабжения и отопления
47.	Ревизия с «протяжкой» соединений, клемм в электрощитовых дома, проверка Автоматов Включения Резерва (АВР) в эл. щитовых МКД
48.	Организация работ по проведению ревизии блоков управления домофонами и поэтажными блоками коммутации системы домофонной связи МКД
49.	Проведение ежемесячных мероприятий по снятию и передаче показаний ОДПУ в ресурсоснабжающие организации
50.	Произведена замена щитов купе кабины левого грузопассажирского лифта МКД на нержавеющей сталь
51.	Согласование Актов приемки в эксплуатацию помещений собственников после выполнения работ по перепланировке (переустройству) этих помещений
52.	Проведение сезонных (весеннего/осеннего) осмотров МКД, конструкции, инженерное оборудование, МОП оформлением документации
53.	Проведение адресных проверок работоспособности системы противопожарной защиты (пожарная сигнализация, оповещение и управление эвакуацией людей при пожаре, противодымной защиты).
54.	Перемотка пожарных рукавов в помещениях МОП
55.	Ремонт с заменой оборудования системы контроля въезда/выезда в подземной автостоянке (3 случая)
56.	Замена керамогранитной фасадной плиты: - со стороны ул. Революции – 2шт. - на фасаде здания во дворе дома – 16 шт.
57.	Ревизия насосов станций пожаротушения, систематический технический осмотр оборудования системы пожаротушения АСПТ, ревизия запорной арматуры на оборудовании станций пожаротушения. Перезапуск автоматики системы пожаротушения после сработки (3 случая)
58.	Замена участка трубопровода подачи ГВС тонкостенной шовной оцинкованной трубы на нержавеющий металл Ø 90мм между теплообменниками первой и второй ступенями
59.	Проведение сварочных работ на минус первом этаже в нежилом помещении блока Б (Фотостудия 1,2) на обратном трубопроводе ГВС
60.	Организация работ по страхованию и освидетельствованию лифтов.
61.	Организация и проведение очередного и внеочередного ежегодного общего собрание собственников МКД
62.	Проведение заседаний совета дома, решение текущих вопросов

63.	Дератизация тех. помещений и мусорной площадки, мойка мусорных баков
64.	Сезонные уходные работы по содержанию террасы: - посадка однолетних растений - восстановление напольного светильника 23-го этажа - локальный ремонт и покраска деревянной мебели на 23эт. (терраса)
65.	Уходные работы по элементам озеленения территории, стрижка, обеспечение полива, осенние удобрения
66.	Протяжка креплений оборудования детской площадки
67.	Новогоднее оформление МКД, светодиодного оборудования
Предупредительно-восстановительные мероприятия в ИТП:	
1.	Ремонтные работы на теплообменном оборудовании системы ГВС жилых и нежилых помещений с отключением водоснабжения: Разборка/сборка, очистка пластин на теплообменниках в ИТП с заменой уплотнительных прокладок в количестве – 266 шт.
Оборудовано вновь:	
1.	Установлено дополнительных видеокамер по решению собрания 2 шт. : - IPe-OF 5Мр АйТек ПРО на фасаде со стороны ул. Сибирская в поз. А МКД Революции, 24 - IPe-OF 5Мр АйТек ПРО на фасаде со стороны ул. Швецова в поз. В МКД Революции, 24
2.	Установлено зеркало внутри кабины левого грузового лифта
Замена оборудования:	
1.	Замена торсионной пружины на секционных воротах в подземной автостоянке
2.	Замена выходного вала в редукторе на откатных воротах
3.	Замена фотоэлементов ворот подземной парковки после повреждений
Устранение технических неполадок, протечек:	
1.	Всего 71 ситуация различного характера, выезд аварийной службы 16 случаев.
3.1. В рамках гарантийных обязательств организована работа с застройщиком по следующим направлениям	
Восстановлено в нормативное состояние и устранены замечания:	
1.	Герметизация отмостки здания для устранения причин водонасыщения участка наружной стены помещения технического этажа на минус первом уровне блока Б (переход в подземную парковку)
2.	Установка аэратора на кровлю, над магазином №2 блок «А» в рамках гарантийных обязательств
Отложенные работы по дефектам на 2026 год (Застройщик):	
1.	Ремонт помещений переходных лоджий силами Застройщика в 2026 году
2.	Устранение причин протечки на «стилобате» дождевых стоков возле шахты панорамного лифта в нежилом помещении блока Б (Фотостудия 1,2)

Директор



Кадакин П.Н.