

ОТЧЕТ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА
ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ВИКТОРИЯ-СЕРВИС»
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД
с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года.

- Адрес МКД: г. Пермь, шоссе Космонавтов, 118;
- год постройки 2016 год;
- этажность 21, в том числе технический этаж;
- количество квартир 180;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования – 12648,4 кв.м;
- общая площадь жилых помещений - 9840,8 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений - 537,6 кв.м;
- степень износа по данным государственного технического учета на 2016 год - 0 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД - 7045 кв.м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций – 4;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления и техобслуживания всего – 318, в том числе письменных – 8;
- претензионно-исковая работа о взыскании задолженности: подано исковых заявлений всего, количество/сумма – 2/76842,73руб., из них: взыскано и оплачено: 61 636, 88 руб., в суде количество/сумма - 2/15205,85 руб.

1. Обращение руководителя
ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»

Уважаемые собственники помещений, прошел очередной совместный год эксплуатации Вашего жилого комплекса. Работа в отчетном году проводилась в не простых условиях пандемии с режимом самоизоляции, которые внесли определенные коррективы для нашей организации, но жизненный цикл работы УК при обслуживании Вашего комплекса не прекращался. Мы благодарны всем без исключения жителям и собственникам помещениям за должное понимание, терпение в этот сложный период. В отчетном году много было сделано для повышения безопасного проживания в комплексе, в качестве эксперимента привлечена новая охранная структура, прекращен транзит посторонних лиц на придомовой территории, оборудован дополнительный пост охраны, улучшена система видеонаблюдения. Много времени и внимания уделялось работе с Застройщиком по устранению дефектов в рамках гарантий, но режим самоизоляции в первом полугодии внес свои коррективы и подрядные организации Застройщика не смогли в полном объеме выполнить часть запланированных работ, которые будут выполняться уже в 2021 году.

На резервном счете собственников по состоянию на 31.12.2020 находится - 164 589,91 руб., поступило в 2020 году от аренды общего имущества — 103 562,50 руб.

Расходы:

Благоустройство территории по протоколу от 16.12.2020 № 1/2020 – 19971,72 руб.

Все обещания, данные собственникам и жителям комплекса, мы выполнили. В рамках взаимодействия с застройщиком были определенные трудности по гарантийным мероприятиям, которые были намечены на весенний период в связи с введением режима самоизоляции.

Перечень основных проведенных работ ежеквартально размещался в лифтах, на стендах управляющей компании в холлах подъездов МКД и на сайте УК. В ГИС ЖКХ размещена и актуализируется вся необходимая информация в рамках возложенных на УК полномочий.

Мы знаем и ценим Ваше неравнодушное отношение к проблемам Вашего дома и всего комплекса «Галактика» в целом. Благодарим за добросовестное отношение к оплате коммунальных платежей.

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Плановые затраты на 31.12.2020, руб.	Фактически е затраты на 31.12.2020, руб.	Разница на 31.12.2020, руб.	Примечание
1	2	4	6	7
1. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в руб.	4 874 715,89	3 810 710	1 064 614	В т.ч. Кредит. Задолж. за декабрь 2020г. 455 474,31
1. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. таблицу 3.			
2. Коммунальные услуги:				
3.1. ХВС, водоотведение	7 431,62	7 431,62	0	
3.2. Электроснабжение	243 206,94	211 748,20	31 458,74	Кредит. Задолж. за декабрь 2020г.
3.3. Теплоснабжение	11 548,22	9 259,98	2 288,24	Кредит. Задолж. за декабрь 2020г.

4. На резервном счете собственников на 31.12.2020 года, руб.	164 589,91
--	------------

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников помещений на 01.01.2020, руб.	724 876,62
Начислено собственникам помещений в 2020 году, руб.	5 621 557,84
Общая задолженность, руб.	6 346 434,46
Поступило средств в 2020 году, руб.	5 779 700,89
Задолженность собственников на 01.01.2021, руб.	566 733,57
<i>в том числе просроченная задолженность, руб.</i>	<i>95 393,61</i>

3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту, выполненные в 2020 году

№ п/п	Наименование работ
В МКД 118:	
1.	Замена ламп в светильниках МОП 49 шт.
2.	Замена светильников в МОП на энергосберегающие (светодиодные) 8 шт.
3.	Ремонт патрубка на ГВС нижней зоны в ИТП
4.	Ремонт дверных доводчиков в МОП 3 шт.
5.	Ремонт плитки на крыльце входной зоны и на полу 12-го этажа
6.	Замена трубы обвязки теплообменника ГВС верхней зоны D=50
7.	Ремонт стояка канализации в МКД
8.	Ремонт светильников заградительных огней на крыше здания
9.	Замена запорного устройства на ГВС (шаровой кран п/п) на 20-м этаже
10.	Ремонт ввода гильз электрокабелей в электрощитовую МКД с покраской стен
11.	Оборудование кабельного волокна Интернет противопожарными муфтами
12.	Ремонтные работы по наружной герметизации стен, стыков штукатурного слоя в вентакмере, прижимных планок мягкой кровли.
Выполнение общих работ на территории ЖК «Галактика»:	
1.	Установка доводчиков на калитках ограждения
2.	Установка дополнительного поста охраны по стороны ш. Космонавтов с оснащением рабочего места сотрудника.
3.	Оснащение поста охраны со стороны ул. Малкова оборудованием с дополнительной системой видеонаблюдения за территорией ЖК «Галактика»

4.	Установка дополнительного ограждения с калиткой у шлагбаума со стороны ш. Космонавтов
5.	Перенос калитки ограждения по ул. Малкова к посту охраны с асфальтированием пешеходной дорожки к калитке
6.	Монтаж навесного юбочного ограждения на шлагбауме со стороны ш. Космонавтов
7.	Установка во входном холле МКД дозатора с антисептиком для дезинфекции рук жильцов и посетителей и периодическое их наполнение антисептиком
8.	Дезинфекция антисептиком в МОП, в том числе ручек входных дверей, кнопок вызова в лифтах
9.	Дезинфекция специализированной организацией придомовой территории, входных зон в жилые помещения, мусорокамер, контейнерных площадок, контейнеров для сбора мусора, детских игровых комплексов на территории ЖК «Галактика»
10.	Механизированная уборка территории от снега, всего 112 часов
11.	Вывоз снега на полигон совместно с МКД 118,120, ТЦ «Галактика» 1120,0 куб.м/75 машино-рейсов
12.	Нанесение разметки парковочных мест 140 п.м.
13.	Восстановление лакокрасочного покрытия: конструкций велопарковок, противоскоростных валов, 16 опор наружного освещения, контейнерной площадки, перил пандусов входных групп МКД, прямиков и спусков в ИТП -100 п.м., металлических конструкций ограждений, кровельных ливневых коробов приемников-более 100 м ² , 24 ограничительных полусфер,
14.	Уходные работы по содержанию газонов с подкормкой и подсыпкой черноземом, покос газонных трав на всей территории ЖК.
15.	Ремонтные работы конструкций детской площадки, замена элементов ступеней-лепестков на детском комплексе «Спайдермен»

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

№ п/п	Наименование работ
1.	Восстановление штукатурного слоя на обратной стороне лестничных маршей локальными участками (этажи – 19,15)
2.	Восстановление отделочного слоя на стенах квартирных холлов (с учетом тамбуров на переходные лоджии) локальными участками (этажи – 14,3,2,1)
3.	Восстановление на плите перекрытия между первым и вторым этажами по периметру здания снаружи штукатурного слоя
4.	Восстановление на стенах в электрощитовой, расположенной в подвале здания, слоя отделочного покрытия
5.	Ликвидированы следы протечек воды на 20-м этаже в месте расположения воронки и под решеткой вытяжной вентиляции

6.	Восстановлен штукатурный слой на козырьке входной зоны и на 4-х крыльцах всех входных групп с торца ступеней
7.	Восстановлен штукатурный слой на козырьке входной зоны в холл первого этажа жилых помещений между швами и прижимной планкой мягкой кровли имеются пустоты
8.	Устранены на мягкой кровле козырька входной зоны вздутия и пузыри
9.	Восстановлен на цоколе при спуске в ИТП и подвал, в обоих прямках штукатурный слой
10.	Устранены на стенах лестничных маршей трещины (этажи – 16,15,14)
11.	Устранены на стенах в квартирных холлах (с учетом тамбуров на переходные лоджии) трещины (этажи – 20,19,18,16,14,8,7,6,5,4,3,2)
Работы в стадии устранения, с перенесенными сроками устранения на 2021 год	
1.	Герметизация ввода кабелей в подвальное помещение ВРУ.
2.	В комплекте пожарных кранов отсутствует диафрагма на 1-9 этажах D=12мм, на 10-13 этажах D=16,8мм. Наличие диафрагмы в комплекте пожарных кранов предусмотрено проектом.
3.	Цементно-плиточное покрытие при выходе на крышу здания привести в соответствие проекту.

Директор ООО «УК «Виктория-Сервис»



П.Н. Кадакин