

ОТЧЕТ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА
ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ВИКТОРИЯ-СЕРВИС»
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД
с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года.

- Адрес МКД: г. Пермь, шоссе Космонавтов, 116;
- год постройки 2015 год;
- этажность 21, в том числе технический этаж;
- количество квартир 180;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 12634,9 кв.м;
- общая площадь жилых помещений - 9823,2 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений - 535,9 кв.м;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД – 7045 кв.м;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления и техобслуживания всего – 148, в том числе письменных – 29;
- претензионно-исковая работа по взысканию дебиторской задолженности – подано исковых заявлений всего, количество/сумма 5/133158,74руб.,
- в исполнительном производстве: 5/133158,74 руб., окончено 4/75389,01руб.
- Проверки надзорных органов: нет

1. Обращение руководителя

ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»

Уважаемые собственники помещений, прошел совместный, восьмой год эксплуатации Вашего жилого комплекса. Работа в отчетном году проводилась в сложных условиях логистических проблем с поставками импортного оборудования и повышения цен на расходные материалы европейского производства. В целом жизненный цикл работы УК проходил в штатном режиме, не смотря на дебиторскую задолженность отдельных собственников. За отчетный период, нашей компанией был обеспечен весь необходимый комплекс работ и услуг по функционированию ЖК, в т.ч. организованы и проведены важные для комплекса общие собрания собственников по вопросам капитального ремонта. Совместно с советом дома были определены и выполнены дополнительные работы за счет средств резервного счета собственников МКД на сумму 129753,64 руб. Так, были проведены работы по реконструкции тротуарной плитки на придомовой территории (14333 руб.), локальный ремонт асфальтового полотна проездов на придомовой территории (20833,33 руб), приобретение и высадка однолетних растений и кустарников (22459 руб.), приобретение полипропиленовых трубопроводов с расходными материалами для проведения работ по замене коррозированных участков (72128,31 руб.). На резервном счете собственников по состоянию на 01.01.2023 – 138813,24 руб., поступило в 2023 году от аренды общего имущества – 90690,00 руб. Остаток на счете на 01.01.2024. – 99 749,60 руб.

Перечень основных проведенных работ ежеквартально размещался 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 по-прежнему благодарны жителям и собственникам помещениям за неравнодушное отношение к общему имуществу ЖК, должное отношение к своим обязанностям при оплате КУ.

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Плановые затраты на 31.12.2023, руб.	Фактические затраты на 31.12.2023, руб.	Разница на 31.12.2023, руб.	Примечание
1	2	4	6	7
1. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в руб.	4 619 856	4 634 073	- 14 217	В т.ч. кредитор. задолж.за декабрь 2023г. – 65 919
2.Работы по содержанию и текущему ремонту	См. таблицу 3.			
3. Коммунальные услуги				
3.1. ХВС, водоотведение	1 401 745,70	1 296 315,84	105 429,86	кредит. задолж.за декабрь 2023г.
3.2. Электроснабжение	1 644 944,20	1 499 809,40	145 134,80	кредит. Задолж.за декабрь 2023г.
3.3. Теплоснабжение	2 744 495,97	2 365 976,29	378 519,68	кредит. Задолж.за декабрь 2023г.
4. На резервном счете собственников на 31.12.2023 года, руб.	99 749,60			

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников помещений на 01.01.2023, руб.	1 526 093,69
Начислено собственникам помещений в 2023 году, руб.	10 822 393,12
Общая задолженность, руб.	12 348 486,81
Поступило средств в 2023 году, руб.	11 194 839,37
Задолженность собственников на 01.01.2024, руб.	1 153 647,44
<i>в том числе просроченная задолженность руб.</i>	201 113,12

3.

3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту

Выполнение заявок собственников помещений, (кол-во):

Сантехник	Сантехнические работы, ИПУ	111
Электрик	Электротехнические, монтажные работы	51
Дворник-мусорщик	устранение засоров мусоропровода	82
Уборщица МОП	дополнительная уборка в связи с проведением ремонтных работ в квартирах, иных экстренных ситуациях	5
ООО СК «БЕЛДЭКС»	совместно с МКД 118,120	115

ООО «Лифт-Сервис»	Замечания по работе лифтов	41
Вызов аварийной бригады	В выходные и праздничные дни, в ночное время	6
Работа по обращениям	Ответы на обращения, в том числе уведомлений о замене/поверке ИПУ	148
Наименование работ:		
Организация и проведение общих собраний собственников помещений МКД – годового общего собрания собственников, внеочередного общего собрания собственников по вопросам капитального ремонта		
Демонтаж датчика давления на общедомовом приборе учета тепла для проведения поверки. Монтаж датчика давления на общедомовом приборе учета тепла после поверки. Получен допуск на ввод в эксплуатацию ОДПУ тепла		
Подготовка МКД к отопительному сезону 2023-2024гг., в том числе опрессовка сетей, инженерного оборудования, диагностика автоматики на ИТП, промывка систем, регулировка режимов, химическая промывка теплообменников в верхней и нижней зоне и системы отопления. Получен паспорт готовности жилого дома к эксплуатации в ОЗП 2023 - 2024 годов. Тепловой инспекцией осуществлена проверка и осмотр технической готовности теплопотребляющей энергоустановки к ОЗП. УК выдан Акт проверки готовности МКД к отопительному периоду 2023-2024 годов		
Замена подающего трубопровода ХВС для теплообменников верхней зоны и ГВС (лежанки) коммерческих помещений. Прочистка врезки на коммерческой лежанке ГВС. Замена трубопровода и насосного узла рециркуляции ГВС верхней зоны, теплоизоляция. Ремонт(пайка) циркуляции ГВС верхней зоны. Ревизия насоса ГВС (верхняя зона). Сварка новых резьб под манометры на насосном узле циркуляции ГВС верхней зоны. Ремонт погружного насоса в приямке ИТП		
Аварийные сварочные работы по устранению порывов трубопроводов ХГВС верхней, нижней зоны		
Протяжка контактов в контакторах электрооборудования и замена контакторов в ИТП		
Демонтаж/ монтаж ИПУ э/энергии, воды, тепла взамен вышедших из строя и истечении межповерочного интервала в квартирах совместно с ресурсоснабжающей организацией, с подключением к автоматизированной информационно-измерительной системе учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг.		
Замена аварийных полотенцесушителей, заглушек на полотенцесушителях, устранение протечек соединений полотенцесушителей		
Замена ламп светодиодных в светильниках, предохранителей, светильников СА		
Замена стеклопакета на первой двери входной группы, рейки на подвесном потолке (13 этаж)		
Локальная штукатурка и покраска стен в местах общего пользования. Покраска емкостей для атмосферных осадков и стен вентиляционной камеры на крыше МКД		
Ремонт дверей, доводчиков, светодиодных светильников в МОП, почтовых ящиков, замка у администратора, двери и оборудования на мачтах заградительных огней на крыше МКД, мусорных контейнеров, клапанов и камеры.		
Ремонт лифтов, сварка порогов дверей кабины и шахты лифтов, замена кнопок вызова и приказа лифтов. Проведено ежегодное освидетельствование лифтов в рамках существующего договора		
Ремонт уличных светильников, магнитов замков и доводчиков на калитках ЖК, калиток, опоры калитки, металлической сетки ограждения и ворот на спортивной площадке, оборудования на детских площадках, скамеек, ограждения ЖК, резинового покрытия на детском комплексе «Спайдермен», шлагбаумов, контейнерной площадки, кресел администраторов, МФУ(принтер), уборочного инвентаря (лопаты, скреперы и т.д.)		

Покраска и обновление покраски скамеек, МАФ вело парковок, металлических перил и вызывных панелей входных групп, калиток, антипарковочных бетонных полусфер, конструкций контейнерной площадки, парковочной разметки дватотранспорта, пешеходного перехода со стороны ш. Космонавтов, искусственных неровностей для ограничения скорости, мачт освещения
Установка сеток на баскетбольных кольцах на спортивной площадке, пластиковых столбиков С211 (ограждение тротуаров), ограничений на двери в МОП
Засыпка провалов возле ТП-5428
Замена тротуарной плитки с обустройством (увеличением) пешеходной дорожки
Локальный ремонт асфальтового полотна проездов на придомовой территории
Монтаж летнего водопровода для полива газонов
Высадка декоративных кустарников с привлечением специализированной организации «Эдем». Наполнение уличных вазонов однолетними растениями
Чистка переходных лоджий от окурков, грязи и снега, ливневых воронок на кровле дома, козырьков входных групп, мест примыкания кровли на крыше, технического выхода на крышу, снега с оконных карнизов на 20-м этаже, колодцев сетей канализации здания с привлечением спец техники
Мойка ствола мусорного трубопровода, мусорной камеры
Санитарная обработка технических этажей, подвалов, мусоропроводов
Замена грязезащитных ковриков в холле 1-го этажа
Подсыпка антигололедными смесями (реагент «Бионорд»)
Механизированная уборка территории от снега, совместно с МКД 116,118, ТЦ «Галактика», всего 128 часов
Вывоз снега на полигон, совместно с МКД 116,118, ТЦ «Галактика», 480,0 куб.м./ 30 рейсов
Организация и проведение сезонных осмотров конструктивных элементов МКД, инженерного оборудования, мест общего пользования, придомовой территории с элементами благоустройства и МАФ с оформлением комиссионных актов
Плановый обход домов по гребенкам отопления, выявление утечек после запуска теплоносителя в отопительный период
Профилактические обходы и осмотры инженерного оборудования в ИТП МКД электриком и слесарем-сантехником.
Снятие показаний ОД ПУ воды, тепла, энергии и выявление ошибок на индивидуальных приборах учета. Информирование жильцов о неисправности ИПУ
Сбор и сдача ртути содержащих ламп, элементов питания (батареек), термометров.
Обновление лакокрасочного покрытия и ремонт деревянной композиции «Маша и Медведь»
Осмотр и мелкий ремонт оборудования МАФ на детских площадках, каждый понедельник
Организация дезинфекции антисептиком в МОП, в том числе ручек входных дверей, кнопок вызова в лифтах, не менее 3-х раз в сутки
Дозаправка дозатора с антисептиком, для дезинфекции рук жителей и посетителей в холле входной группы МКД
Уходные работы по содержанию газонов с подкормкой и подсыпкой черноземом, покос и полив газонных трав на всей территории ЖК.
Подготовка багутов к летнему сезону и закрытие на зимний период
Диагностика станции пожаротушения, обслуживание двигателей повышенного давления, перемотка пожарных рукавов
Приобретение, установка и украшение новогодней ели на спортивной площадке. Украшение холла 1-го этажа и входной группы МКД к новогодним праздникам световыми гирляндами
Установка дополнительных камер видеонаблюдения с проведением строительно-монтажных и наладочных работ
Техническое обслуживание шлагбаума и замена фотоэлементов на шлагбауме со стороны ул. Шоссе Космонавтов совместно с МКД 116, 118

Организация и введение новых функций по администрированию платежей для формирования фонда капитального ремонта собственников на специальном счете МКД

Организация и контроль мероприятий по передаче бесхозных наружных сетей электро, тепло, водоснабжения, водоотведения ЖК «Галактика» в муниципальную собственность, для дальнейшей передачи на обслуживание специализированных организаций.

Директор ООО «УК «Виктория-Сервис»

П.Н. Кадакин



