

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, 120;
- год постройки 2014 год;
- этажность 21, в том числе подвальный этаж;
- количество квартир - 180;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 12562,8 кв.м;
- общая площадь жилых помещений 9836,3 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений 520,6 кв.м;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД - 7046 кв.м;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления и техобслуживания всего – 127, в том числе письменных – 27;
- претензионно-исковая работа по взысканию дебиторской задолженности – подано исковых заявлений всего, количество/сумма 11/254967,28руб.;
- в исполнительном производстве: 4/175006,33 руб.;
- оплачено: 2/76153,80 руб.
- Проверки надзорных органов: нет

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

Уважаемые собственники помещений, прошел совместный, девятый год эксплуатации Вашего жилого комплекса. Работа в отчетном году проводилась в условиях логистических проблем с заказом и доставкой импортных расходных материалов и оборудования, дефицита и повышения цен на оборудование 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 определены и выполнены дополнительные работы за счет средств резервного фонда собственников МКД на сумму 203837,14 руб. Так, были проведены мероприятия по проверке счетчиков импульсов-регистраторов в кол-ве 64 шт. (71000 руб.), проведены работы по реконструкции тротуарной плитки на придомовой территории (14334 руб.), локальный ремонт асфальтового полотна проездов на придомовой территории (20833,34 руб.) приобретению и высадке однолетних растений и кустарников (22459 руб.), приобретение полипропиленовых трубопроводов с расходными материалами для проведения работ по замене коррозированных участков на 10 этаже и в ИТП (75210,80 руб.). На резервном счете собственников по состоянию на 01.01.2023 -166121,95 руб., поступило в 2023 году от аренды общего имущества — 98790,00 руб. Остаток на счете на 01.01.2024 – 61 074,81

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 помещений 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.	4 619 292	4 560 660	58 632	В т.ч. кредитор. задолж.за декабрь 2023г. – 64 319
2.Работы по содержанию и текущему ремонту				
3.Коммунальные услуги:				
3.1. ХВС, водоотведение	214 224,95	174 439,73	39 785,22	кредитор. задолж.за декабрь 2023г.
3.2.Электроснабжение	470 031,03	436 192,12	33 838,91	кредитор. задолж.за декабрь 2023г.
3.3. Теплоснабжение	34 501,29	31 697,39	2 803,90	кредитор. задолж.за декабрь 2023г.
4. На резервном счете собственников на 31.12.2023 года, руб.		61 074,81		

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников помещений на 01.01.2023, руб.	793 896,09
Начислено собственникам помещений в 2023 году, руб.	6 813 756,52
Общая задолженность, руб.	7 607 652,61
Поступило средств в 2023 году, руб.	6 939 132,58
Задолженность собственников на 01.01.2024, руб,	668 520,03
в том числе просроченная задолженность, руб.	239 166,94

3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту, выполненные в 2023 году

Заявки собственников помещений, (кол-во):

Сантехник	Сантехнические работы, ИПУ	87
Электрик	Электротехнические, монтажные работы	77
Дворник-мусорщик	устранение засоров мусоропровода	75
Уборщица МОП	дополнительная уборка в связи с проведением ремонтных работ в квартирах, иных экстренных ситуациях	12
ООО СК «БЕЛДЭКС»	совместно с МКД 116,118	115
ООО «Лифт-Сервис»	Устранение дефектов, замечаний	41

Вызов аварийной бригады	В выходные и праздничные дни, в ночное время	13
Подготовлено ответов собственникам/ уведомлений, шт.	Ответы на обращения, в том числе уведомлений о замене/поверке ИПУ	127
Наименование работ:		
Организация и проведение общих собраний собственников помещений МКД – годового общего собрания собственников, внеочередного общего собрания собственников по вопросам капитального ремонта		
Демонтаж общедомового прибора учета тепла для проведения поверки. Монтаж общедомового прибора учета тепла после поверки, с подключением к автоматизированной информационно-измерительной системе учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг. Получен допуск на ввод в эксплуатацию ОДПУ тепла		
Организация поверки счетчиков импульсов-регистраторов Пульсар в кол-ве 64 шт.		
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 коррозированных участков трубопроводов на полипропилен на 10 этаже и в ИТП. Ремонт обратных клапанов на циркуляции ГВС. Монтаж насосного узла рециркуляции ГВС. Чистка крыльчатки ротора насоса циркуляции ГВС нижней зоны от ржавчины. Ремонт насосов № 1 станции повышения давления нижней зоны с заменой подшипников, торцевых уплотнителей. Приобретение и установка нового насоса циркуляции «Wilо» в ИТП, верхней зоны ГВС взамен вышедшего из строя. Замена кранов (запорная арматура) на лежанке рециркуляции ГВС верхней и нижней зоны МКД, сварка новых резьб. Замена вставки на узле ХВС лежанки коммерческих помещений МКД. Замена автомата на насосах подпитки. Теплоизоляция рециркуляции ГВС. Диагностика и ремонт циркуляционного насоса в ИТП. Ремонт панели автоматической регулировки температуры отопления и горячего водоснабжения. Настройка преобразователей частоты на станции повышения давления верхней зоны в ИТП.		
Аварийные сварочные работы по устранению порывов трубопроводов ХГВС верхней, нижней зоны		
Протяжка контактов в контакторах электрооборудования в ИТП		
Монтаж кабеля для водоочистительной станции		
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		
Локальная штукатурка и покраска стен в местах общего пользования. Покраска емкостей для атмосферных осадков и стен вентиляционной камеры на крыше МКД		
Ремонт дверей, светодиодных светильников в МОП, стеллажа для книг в холле МКД, плитки при входе в лифт, оборудования на мачтах заградительных огней на крыше МКД, ступеней крыльца подъезда 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.)
Установка сеток на баскетбольных кольцах на спортивной площадке, пластиковых столбиков С211 (ограждение тротуаров)
Покраска и обновление покраски скамеек, МАФ вело парковок, металлических перил и вызывных панелей входных групп, калиток, антипарковочных бетонных полусфер, конструкций контейнерной площадки, парковочной разметки д/автотранспорта, пешеходного перехода со стороны ш. Космонавтов, искусственных неровностей для ограничения скорости, мачт освещения
Сварка и изготовление перил
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
Планный 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 ртуть 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 баутов к летнему сезону и закрытие на зимний период

Диагностика станции пожаротушения, обслуживание двигателей повышенного давления, перемотка пожарных рукавов
Приобретение, установка и украшение новогодней елки на спортивной площадке. Украшение холла 1-го этажа и входной группы МКД к новогодним праздникам
Техническое обслуживание шлагбаума и замена фотоэлементов на шлагбауме со стороны ул. Шоссе Космонавтов совместно с МКД 116,118
Восстановлено видеонаблюдение на территории жилого комплекса (с заменой неработающего ИБП) системы после скачка напряжения на городских сетях
Организация и введение новых функций по администрированию платежей для формирования фонда капитального ремонта собственников на специальном счете МКД
Организованы работы по приобретению, установке и вводу в эксплуатацию станции водоподготовки «Wise Water» в систему водоснабжения 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

