

ОТЧЕТ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА
ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ВИКТОРИЯ-СЕРВИС»
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД
с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 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;

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 значительного повышения цен на импортное оборудование, а также логистических проблем по доставке расходных материалов. 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 и значимых хозяйственных нужд, выполнены дополнительные работы по модернизации инженерного оборудования, благоустройству и озеленению. Совместно с советом дома определены и выполнены дополнительные работы за счет средств резервного счета собственников МКД на сумму 168725,66 руб. Так, были проведены работы Поверка счетчиков импульсов-регистраторов «Пульсар». (86828,00 руб.), приобретение и высадка однолетних растений и кустарников (14448,5 руб.), приобретение полипропиленовых трубопроводов с расходными материалами для проведения работ по замене шаровых кранов и коррозированных участков, (31593,6 руб.), Приобретение 2х камер видеонаблюдения и активного сетевого оборудования (35855,56 руб.) .На резервном счете собственников по состоянию на 01.01.2024 – 99749,60 руб., поступило в 2024 году от аренды общего имущества — 87613,50 руб. Расходы составили 168725,66, Остаток на счете на 01.01.2025. –18637,44 руб.

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 по-прежнему благодарны жителям и собственникам помещений за равнодушное отношение к общему имуществу ЖК, должное отношение к своим обязанностям при оплате КУ.

2. Работы, выполненные за отчетный период

	<i>Перечень работ и услуг</i>	<i>Плановые затраты на 31.12.2024, руб.</i>	<i>Фактические затраты на 31.12.2024, руб.</i>	<i>Разница на 31.12.2024, руб.</i>	<i>Примечание</i>
	1	2	4	6	7
1	Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в руб.	4 619 856	5 026 749	-406 893	В т.ч. кредитор. задолж. за декабрь 2024г. – 56919
2	Работы по содержанию и текущему ремонту	См. таблицу 3.			

3	Коммунальные услуги				
3.1	ХВС, водоотведение	1 539 293	1 411 615	127 678	В т.ч. кредит. задолж. за декабрь 2024г.
3.2	Электроснабжение	1 839 752	1 709 861	129 891	В т.ч. кредит. задолж. за декабрь 2024г.
3.3	Теплоснабжение	2 983 694	2 616 495	367 199	В т.ч. кредит. задолж. за декабрь 2024г.
4	На резервном счете собственников на 31.12.2024 года, руб.	18637,44			
5.	На специальном счете капитального ремонта МКД на 31.12.2024	2 573 339,77			

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников помещений на 01.01.2024, руб.	1 153 647,44
Начислено собственникам помещений в 2024 году, руб.	11 619 993,25
Общая задолженность, руб.	12 773 640,69
Поступило средств в 2024 году, руб.	11 817 614,09
Задолженность собственников на 01.01.2025, руб.	956 026,60
в том числе просроченная задолженность руб.	

2.2. Претензионно-исковая работа

Досудебные претензии	96
Сумма досудебных претензий, руб.	959759,15
Подано судебных исков	16
Сумма судебных исков, руб.	416077,98
Всего исполнительных производств/сумма	5/83267,98
Закрыто исполнительных производств, руб.	3
Взыскано, руб.	25294,90
Проверки надзорных органов	ИГЖН ПК в рамках лицензионного контроля - нарушений нет

3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту

Выполнение заявок собственников помещений, (кол-во):

Сантехник	Сантехнические работы, ИПУ	86
Электрик	Электротехнические, монтажные работы	45
Дворник-мусорщик	устранение засоров мусоропровода	42
Уборщица МОП	Дополнительная уборка в связи с проведением ремонтных работ в квартирах, иных экстренных ситуациях	2
ООО СК «БЕЛДЭКС»	совместно с МКД 118,120	106
ООО «Лифт-Сервис»	Замечания по работе лифтов	69
Вызов аварийной бригады	В выходные и праздничные дни, в ночное время	10
Работа по обращениям	Рассмотренных обращений по вопросам управления и техобслуживания, в том числе уведомлений о замене/поверке ИПУ	274

Наименование работ:

Организация и проведение общих собраний собственников помещений МКД – годового общего собрания собственников, Инициирована процедура предоставления во временное пользование части придомовой территории для проведения строительно-монтажных работ по реконструкции шахты ГРК №2 с восстановительными работами по благоустройству территории, с ООО «Новогор-

Прикамье» (в соответствии с решением собственников). Проведено очно-заочное голосование собственников домов, в т.ч. по вопросам: размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите; об утверждении тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества на 2025 год; об увеличении стоимости арендной платы, поступающей в резервный фонд собственников помещений МКД от провайдеров в 2025 году.
Проверка счетчиков импульсов-регистраторов «Пульсар». Дома в комплексе оборудованы автоматизированной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг – «Пульсар». Данные с ИПУ передаются на общий прибор, у которого межповерочный интервал 6 лет. Закончился межповерочный интервал.
Установка 2х камер видеонаблюдения в холле 1го этажа. Одна камера установлена в лифтовом холле. Вторая камера (со звуком) установлена возле консьержа, для урегулирования возникающих конфликтов. Замена видеорегистраторов и сетевого оборудования.
Подготовка МКД к отопительному сезону 2024-2025гг., 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 2024 - 2025 годов. Тепловой инспекцией осуществлена проверка и осмотр технической готовности теплопотребляющей энергоустановки к ОЗП. УК выдан Акт проверки готовности МКД к отопительному периоду 2024-2025 годов
Замена трубопровода ХВС от станции повышающей давления нижняя зона до лежанки. Замена датчика температуры теплоносителя отопления установленного в ИТП. Замена насоса рециркуляции ГВС верхней зоны в ИТП. Ремонт(пайка) циркуляции ГВС верхней зоны. Ревизия насоса ГВС (верхняя зона). Сварка резьб под шаровые краны.
Аварийные сварочные работы по устранению порывов трубопроводов ХГВС верхней, нижней зоны
Протяжка контактов в контакторах электрооборудования.
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
Сбор и сдача отработанных ртутьсодержащих ламп, элементов питания (батареек), термометров.
Локальная штукатурка и покраска стен в местах общего пользования. Покраска емкостей для атмосферных осадков и стен вентиляционной камеры на крыше МКД
Ремонт дверей переходных лоджий, доводчиков, светодиодных светильников в МОП, почтовых ящиков, оборудования на мачтах заградительных огней на крыше МКД, мусорных контейнеров, клапанов мусоропровода.
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.), ремонт ступеней входные группы МКД .
Покраска и обновление 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
Установка сеток на баскетбольных кольцах на спортивной площадке, пластиковых столбиков С211 (ограждение тротуаров), ограничений на двери в МОП
Засыпка провалов возле ТП-5428 согласование в подключении зарядной станции .

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 126 часов
Вывоз снега на полигон, совместно с МКД 116,118, ТЦ «Галерея», 576,0 куб.м/ 36 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 батутов к летнему сезону и закрытие на зимний период
Диагностика станции пожаротушения, обслуживание двигателей повышенного давления, замена торцевого соединения , перемотка пожарных рукавов, перезарядка огнетушителей. Установка фланцев на трубопровод системы пожаротушения, Устранение протечки пожарного крана.
Монтаж ИПУ тепла, с подключением к автоматизированной информационно -измерительной системе учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг,(истечение межповерочного интервала)
Приобретение, установка и украшение новогодней елки на спортивной площадке. Украшение холла 1-го этажа и входной группы МКД к новогодним праздникам
Замена погружного насоса в приемке ИТП.
Ремонт погружного насоса в приемке ИТП, кол-во раз, 5
Замена тротуарной плитки локально.
Тех обслуживания шлагбаума со стороны ул. шоссе Космонавтов, совместно с МКД 118,120, кол-во раз – 2, замена вызывных видео панелей въезда выезда автотранспорта.

Директор ООО «УК «Виктория-Сервис»

П.Н. Кадакин

