

ОТЧЕТ
ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»
о выполнении договора управления
за отчетный период с 01.01. 2021г. по 31.12.2021г.

- Адрес ЖК «Виктория» г. Пермь, ул. Революции д. 21(А,Б,В);
- год постройки 2011;
- этажность -16/21/25 этажей;
- количество квартир - 328 , количество офисов-21
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 65104,2 кв.м;
- общая площадь жилых помещений - 33482,1 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений – 12302,5 кв.м;
- общая площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества ЖК – 15577,68 кв.м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций - 47 в т.ч. авар. служба -17;
- количество рассмотренных обращений граждан по вопросам управления (обслуживания) -464, в т.ч. оказанных платных услуг 61;
- количество подготовленных документов для снятия/постановки на рег.учет, справок-41
- Подано новых судебных исков по задолженности 14 на общую сумму 555022,02 руб., исполнительных производств 19 на сумму 1460709,23 руб., закрыто (взысканных) исполнительных производств 5 на общую сумму 328728,51 руб.;
- Проверки ИГЖН Пермского края 3 – нарушений не выявлено:

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники помещений, прошел совместный юбилейный десятый год эксплуатации Вашего комплекса. В отчетном году нашей компании тоже исполнилось 10 лет. 2021 год стал стартом начала модернизации инженерных сетей в рамках капитального ремонта системы ХГВС на основании решения собственников. В рамках 1 этапа капитального ремонта закончены работы по замене магистральных сетей ХГВС, объект капитального ремонта 1 этапа введен в эксплуатацию с 5-летней гарантией. По результатам приемки, сложившаяся экономия средств в размере 600 тыс.руб. будет направлена на дополнительные работы в насосной станции по замене трубопроводов и головных задвижек ХВС, которые не могли быть включены в ПСД по капитальному ремонту из-за отсутствия средств. Всего в ЖК «Виктория» заменили 4,5 тыс. метров магистральных трубопроводов.

В рамках текущего ремонта, также особое внимание уделялось инженерному оборудованию ЖК, у которого истекли сроки эксплуатации 10 лет. Так в рамках текущего ремонта проведены внеплановые работы фактически на 70% насосного оборудования, установленном в системах тепло, водоснабжения и приточной тепловой системы вентиляции ЖК, требующих профилактики и ремонта на сумму более 1,2 млн.руб.

Работа в отчетном году продолжалась в условиях пандемии, которая вносила определенные коррективы для нашей организации, но в целом жизненный цикл работы УК при обслуживании комплекса не прекращался, несмотря на значительный уровень дебиторской задолженности. На конец отчетного периода 97% сотрудников УК прошли вакцинацию. Все обещания, данные собственникам и жителям комплекса мы выполнили.

На резервном счете собственников по состоянию на 31.12.2021 находится 18032,97 руб.,
Поступило в 2021 году от аренды общего имущества — 133746,17 руб.

Расходы: 141820,00руб., в т.ч.:

Изготовление и установка на стилобате металлической конструкции для панна футбола – 76000,00 руб.

Оборудование на стилобате Рокария (композиция из камня) – 31920,00руб.

Установка дополнительных объемных зеркал на выездах из паркинга – 3900 руб

Демонтаж стеклянных козырьков нежилых помещений корпуса А-30000,00руб.

Перечень основных проведенных работ ежеквартально размещался в лифтах, на стенде управляющей компании в холле жилой части МКД и на сайте УК. В ГИС ЖКХ размещена и актуализируется вся необходимая информация в рамках полномочий УК.

Долги собственников на 31.12.2021 только по просроченным платежам составляли более 1,5 млн.руб. На должников по оплате услуг за содержание было подано всего 14 судебных исков, из которых 7 успешно взысканы, по 5-ти ведутся судебные разбирательства, в настоящее время ведется 19 исполнительных производств ОСП по Свердловскому району г. Перми, закрыты 5 (из которых 4 были открыты с 2019 года) исполнительных производств. В отчетном году впервые подали документы по процедуре банкротства крупного должника ООО «Деловая атмосфера».

Мы знаем и ценим Ваше равнодушное отношение к вопросам качества проживания в жилом комплексе «Виктория». Благодарим за добросовестное отношение к 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.	24 654 600	23 529 757	1 124 843, в т.ч. кредит.задолж. 745 680
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.			
3.1. ХВС, ГВС, водоотведение	2 612 463,53	2 432 409,94	180 053,59 кредит.задолж.за декабрь 2021г.
3.2. Электроснабжение	13 147 623,54	12 077 920,53	1 069 703,01 кредит.задолж.за декабрь 2021г.
3.3. Отопление, нагрев ГВС	14 460 348,94	12 573 252,23	1 887 096,71 кредит.задолж.за декабрь 2021г.

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников на 01.01.2021 года	7 222 758,02
Начислено собственникам в 2021 году	51 477 733,23
Общая задолженность	58 700 491,25
Поступило средств в 2021 году	52 222 227,63

Задолженность собственников на 01.01.2022 года	6 478 263,62
в т.ч. просроченная	1 573 604,97

3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту, выполненные в 2021 году

№ п\п	Наименование работ
1.	Замена ламп/светильников в местах общего пользования 271/65 шт.
2.	Замена расходных элементов и составляющих при ремонте дверей, подвесных потолков, электро коммуникаторов всего 283 шт.
3.	Ремонт оборудования приточных тепловых вент. установок, химпромывка теплообменников (радиаторов) приточных тепловых вентустановок ЖК №№ с 1 по 18
4.	Ремонт насосного оборудования (3 шт.) верхней зоны насосной станции, с заменой комплектующих «Grundfos»
5.	Замена циркуляционного насосного оборудования (2 шт) нижней зоны отопления с оборудованием автоматизации управления в ИТП « Wilo»
6.	Ремонт, пайка, опрессовка теплообменников (радиаторов) 7 шт. приточных вентустановок.
7.	Установка дополнительной ручной регулировочной системы клапанов для балансировки подачи отопления между верхней и нижней зоной
8.	Полная диагностика оборудования насосной станции повышения давления системы ХВС, замена ОДПУ ХВС.
9.	Ремонт циркуляционных насосов «Grundfos» приточной системы тепловой вентиляции ЖК (2 шт.)
10.	Замена магистральных циркуляционных насосов «Grundfos» в корпусе Б (2 шт.)
11.	Замена дренажных насосов в подземном паркинге (3 шт.)
12.	Замена тепловой воздушной установки на входной группе корпуса В.
13.	Приобретение и установка дополнительных тепловых завес в панорамных лифтах (2 шт.)
14.	Организация проведения 1 этапа работ по капитальному ремонту магистральных сетей ХГВС (4,5 км. сетей), приемка работ, сдача объекта в эксплуатацию с гарантией 60 мес.
15.	Плановый цикл работ по подготовке ЖК к отопительному сезону с проведением гидравлических испытаний и промывке систем, сдача выполненных работ
16.	Замена выходных кнопок СКУД
17.	Ремонт ИПБ систем технической безопасности
18.	Замена пружины по подъемно секционных воротах паркинга «-1» уровень
19.	Замена электромеханических защелок
20.	Замена платы управления шлагбаума гостевой зоны с ул. Революции

21.	Установка обогревателя тумбы шлагбаума со стороны ул. 25 Октября
22.	Ремонт шлагбаумов GARD 6000 (шпильки, рычаг мотора, упоры, рычаг соединительный)
23.	Герметизация швов напольных плит технического этажа от протечек в корпусе А
24.	Ремонт стен на въезде на подземный паркинг со стороны 25 Октября со снятием штукатурного слоя с применением гидроизоляционных материалов.
25.	Демонтаж стеклянных козырьков с дефектами на поверхности корпус А (5 шт)
26.	Высотные ремонтные работы по герметизации и укреплению фасадных плит на вертикальных участках вентилируемого фасада (корпус А 24 этаж), корпус В на 13 этаже, на горизонтальных участках со стороны Революции под стилобатом.
27.	Ремонт лестничных маршей с заменой плитки стилобат корпус В, выход с -1 на дебаркадер 1 уровне под баром «Лось»
28.	Ремонт стен входных групп, зоны разгрузки на паркинге-1 корпуса Б
29.	Ремонт пожарных дверей у входа на панорамный лифт из паркинга со стороны ул. Сибирской
30.	Ремонт лифтового холла корпуса А со стеновой зашивкой труб мусорокамер
31.	Ремонт стен на въезде в паркинг с установкой информационного баннера со схемой парковки с подсветкой
32.	Ремонт стен входной группы лифтового холла и зоны разгрузки на паркинге-1 корпуса В
33.	Замена дренажных металлических решеток в подземном паркинге 70 п.м.
34.	Установка объемного зеркала для удобства выезда из паркинга 1 уровня
35.	Оборудование и установка панна-футбольной площадки на стилобате
36.	Перетяжка диванов в гостевых холлах жилых корпусов
37.	Приобретение новой поломоечной машины «Karcher» для обслуживания парковок
38.	Частичное восстановление дорожной разметки на паркингах и гостевой парковке
39.	Изготовление и установка информационного баннера - схемы подземного паркинга с указанием дорожной разметки, элементов инфраструктуры для удобства владельце машиномест на « 1» уровне.
40.	Обустройство композиции из камня на стилобате между колоннами с элементами ландшафтного дизайна (декоративный Рокарий) с торца корпуса В
41.	Восстановление газонов на стилобате 32 кв.м.
42.	Оформление и оборудование интерьера вестибюля на 1 этаже корпуса Б
43.	Аварийные замены компенсаторов ГВС в 18 жилых помещениях 21 шт
44.	Аварийный ремонт 22 дефектных участков на вертикальных трубопроводах ГВС
45.	Аварийный ремонт участков ливневой канализации в техэтаже корпус В
46.	Аварийные ремонты оборудования подъемных механизмов ворот на паркинги 6 случаев
47.	Ремонт помещения после аварии в магазине посуды Кухни Ленд
48.	Установка новогодней атрибутики на стилобате и гостевых холлах.

Директор УК «Виктория-Сервис»



П.Н. Кадакин