

ОТЧЕТ
ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»
о выполнении договора управления
за отчетный период с 01.01. 2022г. по 31.12.2022г.

- 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 – 44, выезд авар. службы -27;
- количество рассмотренных обращений граждан по вопросам управления (обслуживания) -354, в т.ч. оказанных платных услуг 65;
- количество выданных справок/доверенностей – 37/8
- количество поданных исков -34 на 667 810,51руб, взыскано по 17 искам, на 842 203,68руб., по 12 ведутся судебные разбирательства на 1 224 699,74 руб. (из которых УК инициировано банкротство ООО «Деловая атмосфера» просуженная задолженность 811 390,18руб.). Открыты 5 исполнительных производств на 615 098,90 руб., закрыто 17 исполнительных производств на 842 203,68руб.
- Проверки ИГЖН Пермского края 1 – нарушений не выявлено:

1. Обращение руководителя Управляющей организации

Уважаемые собственники помещений, закончился совместный одиннадцатый год эксплуатации Вашего комплекса. Приоритетом в работе за отчетный период по прежнему была модернизация внутренних инженерных путем капитального ремонта системы ХГВС ЖК согласно решения ОСС. В рамках 2 этапа капитального ремонта были закончены работы в 161 квартире из 328. По результатам приемки 1 этапа капремонта в 2021 году, сложившаяся экономия средств в размере 600 тыс.руб. была направлена на дополнительные работы в насосной станции водоснабжения ЖК и модернизации участка магистрали ХВС от насосной станции в корпусах Б,В., которые не могли быть включены в ПСД по капитальному ремонту из-за дефицита заложенных средств в смете 2020 года.

В рамках текущего ремонта, также особое внимание уделялось инженерному оборудованию ЖК. Так в рамках текущего ремонта закончены работы на импортном насосном оборудовании систем водоснабжения и приточной тепловой системы вентиляции ЖК, В плановом режиме проведены работы по ремонту помещений МОП, обновлению зеленой зоны стилобата в части реконструкции цветников, газонов, живой изгороди, а также дополнительных работ по решению ОСС, финансируемых из резервного фонда собственников. Часть отложенных, по различным причинам работ в 2022 году, будут выполняться в 2023 году.

Работа в отчетном году осуществлялась в условиях дефицита и значительного повышения цен на импортное оборудование и материалы европейского производства. В целом жизненный цикл ЖК «Виктория» обеспечивался в штатном режиме, несмотря на значительный уровень дебиторской задолженности. Все обещания, данные собственникам и жителям комплекса мы выполнили.

На резервном счете собственников по состоянию на 31.12.2022 находится 50731,92 руб., Поступило в 2022 году от аренды общего имущества — 183502,45 руб.

Расходы: 150803,51 руб., в т.ч. работы по замене уличных урн на придомовой территории 1 уровня 16 шт., реконструкция цветников с высадкой многолетних растений 60 шт., восстановление живой изгороди с высадкой кустарников 57 шт., приобретение и установка новогодних светодиодных фигур на стилобате.

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

Долги собственников на 31.12.2022 только по просроченным платежам составляли более 2,2 млн.руб.

Мы знаем и ценим Ваше неравнодушное 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.	22 900 441	23 161 730	-261289, в т.ч. кредит. задолж. на 01.01.2023г. -557635
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.			
3.1. ХВС, ГВС, водоотведение	2 383 491,64	2 219 658,51	163 833,13 кредит. задолж. за декабрь 2022г.
3.2. Электроснабжение	14 019 436,07	12 628 263,65	1 391 172,42 кредит. задолж. за декабрь 2022г.
3.3. Отопление, нагрев ГВС	15 538 350,93	13 168 999,93	2 369 351 кредит. задолж. за декабрь 2022г.

2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников на 01.01.2022 года	6 478 263,62
Начислено собственникам в 2022 году	55 056 391,05
Общая задолженность	61 534 654,67
Поступило средств в 2022 году	52 533 586,73
Задолженность собственников на 01.01.2023 года	8 204 416,16
в т.ч. просроченная	2 215 898,21

3. Основные работы по содержанию и текущему ремонту, выполненные в 2022 году

№	Наименование работ
1.	Замена ламп/светильников в местах общего пользования 242/79 шт.
2.	Замена расходных элементов и сопутствующего оборудования при ремонте входных групп дверей, витражей, подвесных потолков, электро коммуникаторов всего 262 шт.
3.	Замена головных задвижек основного и резервного вводов холодного водоснабжения ЖК
4.	Диагностика и ремонт насосной группы нижней зоны ХВС в насосной станции (3шт.)
5.	Приобретение и установка нового теплообменника приточной тепловой установки подземного паркинга корпус А
6.	Диагностика и ремонт циркуляционных насосов приточной тепловой вентиляции (4 шт. 1 замена) в подземном паркинге корпуса А,Б.
7.	Замена в ИТП клапанов аварийного сброса давления в системе ГВС 2шт., в системе приточной вентиляции 1 шт.
8.	Замена выключателя (разъединителя) подачи электроснабжения в ВРУ-3
9.	Приобретение собственного оборудования для гидравлических испытаний (опрессовки) сетей и оборудования для промывки теплообменников в ИТП
10.	Модернизация теплообменного оборудования верхней зоны ГВС в ИТП для увеличения мощности с установкой дополнительных пластин.
11.	Замена запорной арматуры на трубопроводах в техэтажах корпуса А и В (8 шт.)
12.	Плановый цикл работ по подготовке ЖК к отопительному сезону с проведением гидравлических испытаний и промывке систем, сдача выполненных работ тепловой инспекции, получение папортов готовности ЖК к ОЗП 2022-2023 годов.
13.	Дополнительные работы по замене магистрального участка ХВС в подземном паркинге от корпуса Б к насосной станции (95 п.м.)
14.	Организация проведения 2 этапа работ по капитальному ремонту с заменой вертикальных трубопроводов ХГВС, приемка работ, сдача в эксплуатацию с гарантией. Всего за год проведены работы в 161 квартире.
15.	Замена ОДПУ холодного водоснабжения ЖК в насосной станции
16.	Полная замена измерительных приборов в ИТП (манометры 15шт.)
17.	Замена наружных камер видеонаблюдения (5 шт).
18.	Замена датчиков пожарной безопасности ИП 212-45 (20 шт)
19.	Замена аккумуляторные батарей для бесперебойного питания (СКУД) 14 шт.
20.	Приобретение и установка расходного оборудования для шлагбаумов G6000 (платы блоков управления, упоры, ограничители, шпильки, рычаги мотора, ограничители)
21.	Приобретение пружин и АКБ для шлагбаумов ЗиП (13 изд.)
22.	Замена электромеханических защелок в двери (СКУД) 4шт.
23.	Приобретение и монтаж расходного оборудования для секционных ворот в паркинги разных уровней (рейки приводные, ролики ворот, тросики.) всего 24 изд.
24.	Приобретение пеногенератора для внутренних моечных работ в паркингах
25.	Герметизация швов в полах технического этажа корпуса В

26.	Замена стекол в пакетах дверных конструкциях переходных лоджий корпусов А,Б,В (6 шт.)
27.	Ремонт дверей входной группы панорамного лифта со стороны ул. Сибирской и входа в подземный паркинг между помещениями Русс Медикал и Клуб 40, с установкой электромагнитного замка.
28.	Ремонт помещений панорамных лифтов с отделкой первого этажа керамоплиткой и покраской стен.
29.	Работы по инъектированию (цементация) стеновых пустот по 2-м участкам в техническом этаже корпуса В со стороны стилобата.
30.	Ремонт стен в гостевых холлах корпусов после проведения монтажа магистральных трубопроводов в рамках капремонта.
31.	Окончание работ по инъектированию потолков в кладовках собственников для герметизации швов по дефектам застройщика (кл. №2,3,4 корпус А)
32.	Высотные работы на фасадах ЖК по устранению деформации монтажных узлов навесного фасада по 3-м участкам.
33.	Работы по герметизации стыков и швов витражных конструкций нежилых помещений д/с «Апельсин» и банка УБРиР.
34.	Установка дополнительных барьеров безопасности на межэтажных площадках панорамных лифтов ЖК (6 шт.)
35.	Установка новогодней атрибутики на стилобате и гостевых холлах, приобретение и установка дополнительных светодиодных изделий на стилобате.
36.	Глубокая промывка с очисткой ствола мусоропровода спецоборудованием в корпусе А, замена уплотнителей на затворах этажных мусороприемников в корпусах А,Б,В.
37.	Локальный ремонт участков стен в подземном паркинге (200 м2)
38.	Ремонт лифтовых холлов на -1 уровне в паркинге корпус Б (секции1,2) и А, на 5 и 15 этажах корпуса А
39.	Ремонт ливневой канализации с отводами над кладовками в подземном паркинге корпус А.
40.	Ремонт фасада в районе въездной группы 3 уровня встроенного паркинга (80 кв.м.)
41.	Приобретение и замена дренажных решеток в подземном паркинге (60 п.м.)
42.	Работы по восстановлению живой изгороди, высадка 57 кустарников, реконструкция цветников на стилобате с посадкой 60 многолетних растений.
43.	Работы по приобретению и монтажу 16 урн по периметру ЖК 1 уровня
44.	Аварийные замены компенсаторов ГВС в 6 жилых помещениях 14 шт. до проведения капремонта
45.	Аварийный ремонт вертикальных трубопроводах ГВС участки до проведения капремонта (22 случая)
46.	Аварийные ремонты оборудования: подъемные механизмы секционных ворот на паркингах 14 случаев, шлагбаумы 12 случаев.
47.	Механизированная уборка и вывоз снега (1,4 кварталы) всего 98 рейсов (1470т.)
48.	Организация мероприятий по передаче бесхозяйного наружного водовода по ул. 25 Октября от ул. Швецова до ул. Малышева в муниципальную собственность. Передача бесхозяйных вводов ХВС ЖК «Виктория» на обслуживание ООО «Новогор Прикамья»

Директор УК «Виктория-Сервис»



П.Н. Кадакин