

**ОТЧЕТ**  
**ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис»**  
**о выполнении договора управления**  
**за отчетный период с 01.01. 2023г. по 31.12.2023г.**

- 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 – 34, выезд авар. службы -23;
- количество рассмотренных обращений граждан по вопросам управления (обслуживания) -325, в т.ч. оказанных платных услуг 130 жителям в квартирах;
- направлено 711 исходящих документов по вопросам функционирования ЖК;
- количество выданных справок/доверенностей – 37/43;
- подано исковых заявлений - -28 на общую сумму 637 311.72 руб., в суде на конец года 14 заявлений на общую сумму 399 563,53 руб., получено по договору уступки права требования задолженность за ЖКХ за банкрота ООО «Деловая атмосфера» 811 390,18 руб. Открыты 20 исполнительных производств на общую сумму 478 686,15 руб. (с учетом возбужденных производств в 2022), окончено 9 исполнительных производств на общую сумму 131 132,05 руб., на конец года 11 производств на общую сумму 347 554,10 руб.
- Проверки надзорных органов: нет

**1. Обращение руководителя Управляющей организации**

Уважаемые собственники помещений, закончился совместный двенадцатый год эксплуатации Вашего комплекса. Приоритетом в работе за отчетный период по прежнему была модернизация внутренних инженерных систем в рамках капитального ремонта системы ХГВС. По 2 этапу капитального ремонта нарастающим итогом были закончены работы в 311 квартирах из 328. Подготовлена проектно-сметная документация по дополнительным работам для замены магистрали ХВС от насосной станции в корпусах Б,В., которые не были включены в ПСД по капитальному ремонту из-за дефицита заложенных средств в смете 2020 года по 1 этапу.

Работа в отчетном году, по прежнему осуществлялась в сложных условиях. К основным трудностям относились логистические проблемы при доставке расходных материалов и оборудования, повышение цен на импортное оборудование и материалы европейского производства, услуги, в т.ч. специализированных организаций. В целом жизненный цикл ЖК «Виктория» обеспечивался в штатном режиме, несмотря на превышение фактических затрат

над плановыми, а также значительным уровнем дебиторской задолженности. Все обещания, данные собственникам и жителям комплекса мы выполнили.

На резервном счете собственников по состоянию на 31.12.2023 находится 100745,72 руб., Поступило в 2023 году от аренды общего имущества — 184013,81 руб.

Расходы: 207000 руб., в т.ч. работы по локальному ремонту асфальтового покрытия на придомовой территории, установке детской качели на детской площадке, установки 12 съемных металлических авто-барьеров на гостевой парковке.

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 31.12.2023 только по просроченным платежам составляли более 1,09 млн.руб.

Мы по прежнему высоко 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.	23 723 082,00	23 793 435,00	-70 353, в т.ч. кредит. задолж. на 01.01.2024г. -216 900,00
2. Работы по содержанию и текущему ремонту	См. раздел 3		
3. Коммунальные услуги.			192 646,67 кредит. задолж. за декабрь 2023г.
3.1. ХВС, ГВС, водоотведение	2 458 745,00	2 266 098,33	
3.2. Электроснабжение	13 923 877,12	12 468 192,04	1 455 685,08 кредит. задолж. за декабрь 2023г.
3.3. Отопление, нагрев ГВС	13 922 497,03	11 754 218,49	2 168 278,54 кредит. задолж. за декабрь 2023г.
4. На резервном счет собственников на 31.12.2023 года руб.		100 745,72	

### 2.1. Дебиторская задолженность

Задолженность собственников на 01.01.2023 года	8 204 416,16
Начислено собственникам в 2023 году	55 889 670,89
Общая задолженность	64 094 087,05
Поступило средств в 2023 году	58 011 540,20
Задолженность собственников на 01.01.2024 года	6 082 546,85
в т.ч. просроченная	1 096 689,52

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

№	Наименование работ
1.	Замена ламп/светильников в местах общего пользования 248/71 шт.
2.	Замена расходных элементов и сопутствующего оборудования при ремонте входных групп дверей, витражей, подвесных потолков, электро коммуникаторов всего 242 шт.
3.	Замена после выхода из строя и ввод в эксплуатацию нового общедомового прибора учета (ОДПУ) тепла (электронный теплосчетчик КМ-5) на коммерческом узле учета тепловой энергии в ИТП.
4.	Монтаж и ввод в эксплуатацию нового теплообменного оборудования на установке приточной тепловой вентиляции в подземном паркинге корпус А.
5.	Ремонт трубопроводов системы полива с вскрытием участка асфальта с бордюром на стилобате.
6.	Замена кассетных фильтров в 18-ти установках приточной вентиляции помещений встроенных паркингов и коммерческих нежилых помещений.
7.	Диагностика и предупредительный ремонт насосного оборудования «Grundfos» в системе приточной тепловой вентиляции ЖК (4 шт)
8.	Замена выключателя (разъединителя) подачи электроснабжения в ВРУ-5,7
9.	Проведение работ по замене ИПУ по заявкам собственников (43 случая). Организованы централизованные мероприятия по поверкам ИПУ ХГВС собственников с истекшими сроками по 110 квартирам
10.	Замена электронного регулятора системы ГВС и отопления нижней зоны «ECL Comfort 3000 Danfos»
11.	Модернизация теплообменника 2 ступени верхней зоны ГВС в ИТП (увеличение мощности на 15 пластин)
12.	Плановый цикл работ по подготовке ЖК к отопительному сезону с проведением гидравлических испытаний и промывке систем, сдача выполненных работ тепловой инспекции, получение Актов и Паспортов готовности ЖК к ОЗП 2023-2024 годов.
13.	Дополнительные работы по подготовке проектно-сметной документации и монтажу нового распределительного коллектора на магистралях ХГВС от ИТП в жилые помещения корпуса Б между 4 и 5 этажами.
14.	Организация проведения 2 этапа работ по капитальному ремонту с заменой вертикальных трубопроводов ХГВС, приемка работ, сдача в эксплуатацию с гарантией. Всего за год нарастающим итогом работы закончены в 311 квартирах.
15.	Организация ремонта лифтового оборудования в корпусе А с заменой тяговых канатов
16.	Ремонт с изменением и модернизацией конструктива креплений нержавеющей корпусов наружных светильников со стилобата. 12шт.
17.	Замена наружных камер видеонаблюдения (3 шт).
18.	Замена датчиков пожарной безопасности ИП 212-45 (5 шт)
19.	Замена аккумуляторные батарей для бесперебойного питания (СКУД) 7 шт.
20.	Приобретение и установка расходного оборудования для шлагбаумов G6000 (обогрев тумбы, ограничители, шпильки, замки блокиратора, механизм разблокировки)
21.	Приобретение пружин и АКБ для шлагбаумов ЗиП (4 изд.)
22.	Ремонт платы управления электромагнитными замками СКУД в корпусе В. Замена электромеханических защелок в дверях 2шт.

23.	Приобретение и монтаж расходного оборудования для секционных ворот в паркинги разных уровней (фотоэлементы, рейки приводные, ролики ворот, тросики.) всего 17 изд.
24.	Замена шкафа бесперебойного питания 12V со световой индикацией на посту охраны
25.	Ремонтные работы на ж/б конструкциях полов в подземном паркинге корпуса А по вырезке элементов (острых углов) для улучшения проездов ТС на поворотах.
26.	Замена дверной конструкции со стеклопакетами входной группы панорамного лифта со стороны ул.25 Октября.
27.	Ремонт конструкций дверей входной группы панорамного лифта со стороны ул. Сибирской с заменой доводчика.
28.	Проведение высотных работ по восстановлению лакокрасочного покрытия металлических ограждений шахт кондиционеров на внутренней фасадной части корпус В. (тестовые работы для подготовки к плановым работам по всему ЖК)
29.	Ремонт подпорной стенки со стороны ул. Сибирская/Революции. Локализация намокания нижнего уровня и отслоения декоративного камня (35 кв.м.)
30.	Ремонт стен в гостевых холлах корпусов Б,В после проведения прокладки новых трубопроводов в рамках капремонта в жилых помещениях.
31.	Работы по ремонту с инъектированием потолков в кладовках собственников для герметизации по дефектам застройщика (кладовки. №2,3, корпус А)
32.	Высотные работы на фасадах ЖК по устранению деформации монтажных узлов навесного фасада по 5-ти участкам, работы по утеплению стен в 2-х жилых помещениях
33.	Работы по утеплению с герметизацией стыков и швов витражных конструкций нежилых помещений (ТАЛАН) со снятием элементов фасада.
34.	Установка 12 авто-барьеров безопасности для пешеходного тротуара на гостевой парковке
35.	Ремонтные работы в подземном паркинге корпуса А по замене участка трубопровода водоотведения из коммерческих помещений (35 п.м.)
36.	Организация плановых промывок стволов мусоропроводов спецоборудованием повышенного давления с привлечением специализированной организации в корпусах А,Б,В.
37.	Локальный ремонт асфальтового покрытия на придомовой территории ЖК (120 м2)
38.	Установка детской качели «Гнездо» на детской площадке стилобата
39.	Ремонт и герметизация потолочных и стеновых швов между лифтовым холлом корпуса А и помещением приемной мусорной камеры.
40.	Ремонт самоходной поломоечной машины, мойки в/давления
41.	Приобретение и замена дренажных решеток в подземном паркинге (45 п.м.)
42.	Уходные работы по объектам озеленения. Дополнительные работы по озеленению ЖК в части восстановления живой изгороди, с высадкой 28 кустарников, обеспечение цветников однолетними растениями (970 шт.) Доставка и раскладка чернозема для цветников и газонов.
43.	Восстановительные работы по разметке машиномест в паркингах и гостевой парковке.
44.	Сезонная мойка витражей и панорамных лифтов, стеклянных козырьков, гранитной плитки на фасадах.
45.	Ремонт и восстановление лакокрасочного покрытия МАФ, урн, скамеек, металлических конструкций, колон на стилобате.
46.	Ремонт и восстановление декоративных детских металлических конструкций на стилобате у панорамного лифта со стороны ул. 25 Октября.

47.	Перетяжка диванов в гостевых холлах корпусов А,В.
48.	Локальный ремонт помещений общего пользования к корпусам А,Б,В (ремонт стен, удаление трещин, штукатурка, покраска, ) более 400 кв.м.
49.	Аварийные замены компенсаторов ГВС в 4 жилых помещениях до проведения капремонта
50.	Аварийный ремонт на трубопроводах ХГВС участка до проведения капремонта (12 случаев)
51.	Аварийные ремонты оборудования: подъемные механизмы секционных ворот на паркингах 11 случаев, шлагбаумы 17 случаев.
52.	Механизированная уборка и вывоз снега (1,4 кварталы) всего 62 рейса (930т.)
53.	Подготовка проектно-сметной документации для обустройства универсальной спортивной площадки на стилобате напротив МЦ «Галантус» по решению совета МКД для вынесения вопроса на общее собрание собственников в 2024 для голосования.
54.	Установка новогодней атрибутики на стилобате и гостевых холлах, приобретение и установка дополнительных светодиодных изделий на стилобате, установка и оформление новогодней ели на стилобате (7м.).
55.	Досудебная работа с МКУ «Пермблагоустройство» по устранению замечаний и восстановлению элементов благоустройства дворового сквера ЖК «Виктория» на ул. Сибирской после ремонта ул. Сибирской в летнем сезоне 2023 года.
56.	Проведено плановое обучение (подтверждение квалификации) технического персонала службы эксплуатации по группам допуска по электробезопасности
57.	Контроль мероприятий по передаче бесхозного наружного водовода по ул. 25 Октября от ул. Швецова до ул. Малышева в муниципальную собственность. Передача бесхозных вводов ХВС ЖК «Виктория» на обслуживание ООО «Новогор Прикамья» Судебное заседание назначено на 27.02.2024.

Директор УК «Виктория-Сервис»



П.Н. Кадакин

