

ООО «МаксПром»

ООО «Макспром» 119530, ИНН 7727730098
г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ
Очаково-Матвеевское, ш. Очаковское, д. 44,
помещение 17, этаж 2
email: info@maxprom.su
тел. 8 (495) 724-23-64

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОТЧЕТ

об исполнении обязательств по комплексному управлению и технической эксплуатации объекта недвижимости

Объект управления: Бизнес-центр «Вектор» (Общая площадь 12 500 м²)
Адрес объекта: г. Москва, ул. Рябиновая, д. 26
Отчетный период: Май 2026 года
Основание: Договор на комплексное управление эксплуатацией № УК-015/25 от 10.11.2025 г.

Настоящий отчет подготовлен ООО «Макспром», выполняющим функции управляющей организации для вышеуказанного объекта коммерческой недвижимости. Отчет содержит детальные сведения о техническом состоянии инженерных систем, выполнении планово-предупредительных работ (ППР), координации подрядчиков, а также финансовое обоснование исполнения операционного бюджета за отчетный месяц.

1. Выполнение планово-предупредительных работ (ППР)

В отчетном периоде техническая служба функционировала в штатном режиме. Все регламентные мероприятия проведены в строгом соответствии с СП 255.1325800.2016:

- **Система климатобразования (ОВиК):** Произведена сухая очистка воздушных фильтров приточных установок (12 шт.), замерено давление хладагента в центральной мультизональной системе, осуществлена химическая промывка поддонов фанкойлов в зонах общего пользования.
- **Водные коммуникации (ВК):** Проведена ревизия насосных станций повышения давления ХВС, устранены 3 локальных засора на выпусках внутренней канализации, выполнен регламентный осмотр запорной арматуры в подвальном помещении.
- **Электросистемы:** Проведен тепловизионный контроль контактных групп в главном распределительном щите (ГРЩ), заменены 42 перегоревшие люминесцентные лампы на энергоэффективные светодиодные (LED) аналоги в межэтажных коридорах.
- **Системы безопасности:** Осуществлено ежемесячное тестирование работоспособности шлейфов пожарной сигнализации, проверена емкость аккумуляторов в блоках резервного питания СКУД.

2. Взаимодействие с подрядными организациями и диспетчеризация

За отчетный месяц через единую службу диспетчеризации от арендаторов поступило 48 заявок технического характера. Из них 45 выполнены силами штатной дежурной бригады в нормативные сроки (время реагирования составило до 25 минут). 3 заявки, касающиеся специализированного обслуживания лифтового хозяйства, переданы профильному подрядчику и устранены в течение 2 часов под контролем нашего руководителя направления.

Сопровождение проверок надзорных органов:

21 мая 2026 года проведена плановая выездная проверка объекта инспекцией Государственного пожарного

надзора. Благодаря своевременному ведению журналов технического обслуживания и регулярному проведению испытаний систем пожарной автоматики специалистами ООО «Макспром», по результатам проверки замечаний не выявлено, штрафные санкции отсутствуют. Здание признано полностью безопасным.

3. Отчет об исполнении операционного бюджета эксплуатации (CAPEX/OPEX)

Финансовые показатели за отчетный месяц отражают строгое соблюдение утвержденного годового плана расходов без превышения лимитов:

№	Статья расходов операционного бюджета	План, руб.	Факт, руб.	Отклонение / Примечание
1	Фонд оплаты труда дежурной инженерной службы (включая налоги)	180 000,00	180 000,00	0,00 (в рамках лимита)
2	Регламентное техническое обслуживание внутренних сетей (ОВиК, ВК, ЭОМ)	95 000,00	91 200,00	-3 800,00 (экономия на химии)
3	Управление подрядными организациями (клининг, охрана, лифты)	320 000,00	320 000,00	0,00 (согласно договорам)
4	Расходные материалы, комплектующие, подменный фонд автоматики	45 000,00	48 500,00	+3 500,00 (закупка LED-ламп)
5	Ведение технического документооборота и администрирование	20 000,00	20 000,00	0,00
ИТОГО РАСХОДОВ ЗА МЕСЯЦ (БЕЗ НДС):		660 000,00	659 700,00	-300,00 (общая экономия)
ВСЕГО С УЧЕТОМ НДС 20%:		792 000,00	791 640,00	Выполнено без перерасхода

Выводы по отчетному периоду:

Техническая эксплуатация здания осуществляется в плановом режиме. Экономические показатели подтверждают эффективность внешнего управления (достигнута общая финансовая стабильность без привлечения экстренного бюджета). Риски аварийных ситуаций на объекте сведены к минимуму.

Отчет подготовил (Исполнитель):

ООО «Макспром»

Отчет принял (Заказчик):

Руководитель направления эксплуатации / Подпись / М.П.

Уполномоченный представитель Собственника / Подпись / М.П.