

**Отчет управляющей организации перед собственниками помещений
в многоквартирном доме о выполнении договора управления
за 2023 год**

Информация о деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сервис-групп» по управлению многоквартирным домом Жилой комплекс «Итальянский квартал», расположенным по адресу г. Москва, ул. Фадеева, д. 4а за период: с 01 января по 31 декабря 2023 г.

Место нахождения управляющей организации: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 4а, помещение IX, комната 5.

Наименование должности руководителя управляющей организации: генеральный директор
Медведев Владислав Евгеньевич

Контактное лицо: заместитель генерального директора ООО «УК «Сервис-групп»
Бойко Вадим Васильевич

Телефон: (495) 660-91-16

Адрес электронной почты: info@uk-servicegroup.ru

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации

(в случае наличия таковой): <http://www.uk-servicegroup.ru/>

Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве юридического лица:
ОГРН 5117746064079, ИНН 7703760583

Раздел I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Москва, ул. Фадеева, д. 4а.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: 77:01:0004010:3455
3. Серия, тип постройки: индивидуальный проект.
4. Год постройки: 2013 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета: нет
6. Степень фактического износа: нет.
7. Год последнего комплексного капитального ремонта: нет.
8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта): нет.
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет.
10. Количество этажей по корпусам: 5, 7, 10, 13.
11. Наличие подземных уровней: подземный паркинг площадью 23 577,5 кв. м.
12. Количество квартир: 308 шт.
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:
 - а) машино-мест – 620 шт.
 - б) помещения без конкретной технологии – 42 шт.
 - в) кладовых - 97 шт.Всего: 759 шт.
14. Строительный объем: 397 145 куб. м.
15. Строительный объем подземной части (паркинг): 141 510 куб. м.
16. Строительный объем надземной части: 255 635 куб. м.
17. Площадь:
 - а) жилых помещений (общая площадь квартир): 41 446,5 кв. м;
 - б) подземной автостоянки (паркинг): 23 577,5 кв. м.
 - в) нежилых помещений без конкретной технологии: 8 983,7 кв. м.
 - г) обособленных нежилых помещений: 8 716,0 кв. м.
 - д) технических этажей: 2 490,2 кв. м.
18. Площадь мест общего пользования: 32 468,7 кв. м.
19. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины): 29 978,5 кв. м.

20. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.): 2 490,2 кв. м.

21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 19 200 кв. м.

22. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 77:01:0004010:3269

№	Характеристика строения, виды инженерного оборудования	Ед. изм-ия	Количество/описание
1	Фундаменты		Монолитные ленточные гидроизолированные
2	Наружные и внутренние капитальные стены		бентонитовыми матами
3	Перегородки		Монолитный железобетон
4	Материал оконных блоков		Шлакобетонные блочные
5	Полы МОП		ПВХ
6	Перекрытия (чердачные, межэтажные, подвальные)		Керамический гранит, мрамор.
7	Крыша		Монолитный железобетон
8	Площадь кровли		Черепица керамическая
9	Водосток внутренний с террас жилой зоны (стальная труба)	мм	7 316,4 кв.м. 50
10	Водосток внутренний с газонов прилегающей территории (стальная труба)	мм	100
11	Водосток внутренний с проезжей части прилегающей территории (стальная труба)	мм	200
12	Центральный тепловой пункт (цокольный этаж)	шт.	1
13	Автоматизация МРБ		Есть
14	Теплообменники центр. отопления, ГВС, приточной вентиляции	шт.	10
15	Система горячего водоснабжения		ЦТП
16	Щиты систем управления (ЩСУ)	шт.	4
17	Система холодного водоснабжения		Водопроводный ввод (Насосная станция)
18	Система противопожарного водоснабжения		Насосная станция
19	Прибор учета отопления и горячей воды (ВИСТ)	шт.	ЦТП 1 шт
20	Приборы индивидуального учета тепла	шт.	289
21	Приборы учета холодной воды (водопроводный ввод)	шт.	1
22	Приборы учета потребления ХВС	шт.	333
23	Приборы учета ГВС	шт.	645
24	Шкафы силовые, управления, автомат в помещении водопроводного ввода	шт.	5
25	ТП (4 x 1600 кВа)	шт.	1
26	ГРЩ (0,4кВ)	шт.	3
27	ВРУ (0,4кВ)	шт.	18
28	Уличное освещение (столбы)	шт.	79
29	Фасадное освещение (светильников)	шт.	509
30	Лифты и лифтовое оборудование	шт.	22
31	Установки принудительной приточно-вытяжной вентиляции	шт.	110
32	Вент. установки системы дымоудаления и подпора воздуха	шт.	150
33	Вент. установки воздушно – тепловых завес	шт	68
34	Охрана входов (домофоны)	шт	9
35	Диспетчеризация инженерного оборудования		Есть
36	Система охранной сигнализации		Есть
37	Система пожарной сигнализации		Есть
38	Система контроля удаленного доступа		Есть
39	Система оповещения и экстренной эвакуации		Есть
40	Система автоматического пожаротушения		Есть
41	Система телевизионного видеонаблюдения		Есть
42	Охранно-защитная дератизационная система		Есть
43	Радиотрансляционная сеть МГРТС		Есть
44	Центральный тепловой пункт	шт.	1
45	Узел холодного водоснабжения:	шт.	2

46	Узел пожаротушения:		
47	Насосы повысительной станции (ХВС)	шт.	1
48	Насосы центрального отопления	шт.	4
49	Насосы циркуляционные ИТП корпуса «М»	шт.	3
50	Насосы ГВС		
51	Насосы теплообменников вент. систем	шт.	3
52	Насосы заполнения и подпитки системы отопления	шт.	3
53	Насосы дренажные	шт.	2
54	Насосы каскадного фонтана		56
55	Тепловой ввод		2
56	Водопроводный ввод (2 шт)	мм	250
57	Ливневая сеть (водоотведение с участка) D max	мм	2 x 200
58	Напорная ливневая канализация	мм	300
59	Канализация самотёчная	мм	100
60	Мусороудаление (мусоросборные камеры)	шт.	150
61	Площадка для контейнеров ТБО	шт.	111
62	Площадь земельного участка по ГПЗУ	шт.	1
63	Прилегающая территория	га	2,45
64	Тротуары, дорожки	кв. м.	10 490
65	Зеленые насаждения:	кв. м.	8 055
66	Кусты	шт.	1 698
67	Деревья	шт.	2030
68	Газон	шт.	83
71	Детские сооружения и площадки	кв. м.	182
72	Спортивные сооружения и площадки	шт.	2
73	Фонтан каскадный		Нет
74	Указатели: улицы, номера дома и т.д.	шт.	1
75	Въездной шлагбаум	шт.	4
76	Помещение КПП	шт.	4
77	Ограждение периметра: кованное на бетонном цоколе с облицовкой декоративной плиткой	шт.	3
		пог. м.	359,0

Раздел II. Техническое состояние многоквартирного дома

№	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, отделка и пр.)	Техническое состояние	% износа
1	Фундамент	Монолитные ленточные гидроизолированные бетонитовыми матами	Новостройка	0
2	Наружные стены	Монолитный железобетон	Удовлетворительное	0
3	Внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон	Удовлетворительное	0
4	Крыльцо, лестница		Удовлетворительное	0
5	Перегородки	Шлакобетонные блочные	Удовлетворительное	0
6	Перекрытия (чердачные, межэтажные, подвальные)	Монолитный железобетон	Удовлетворительное	0
7	Площадь крыши	7 316,4 кв. м.	Удовлетворительное	0
8	Кровля	Черепица керамическая	Удовлетворительное	0
10	Полы МОП	Мраморные плиты	Удовлетворительное	0
11	Окна	Деревянные	Удовлетворительное	0
12	Двери	Деревянные	Удовлетворительное	0
13	Отделка внутренняя		Удовлетворительное	0
14	Отделка наружная:	Вентилируемые фасады «Мокрые» фасады	Удовлетворительное	0
15	Холодное водоснабжение	Водопроводный ввод (Насосная станция)	Удовлетворительное	0
16	Горячее водоснабжение	ЦТП	Удовлетворительное	0
17	Отопление	ЦТП	Удовлетворительное	0
18	Водоотведение	Канализация самотёчная	Удовлетворительное	0
19	Газоснабжение	Нет	Удовлетворительное	0
20	Электроснабжение	ТП (4 x 1600 кВа)	Удовлетворительное	0
21	Мусороприемные камеры	111 шт.	Удовлетворительное	0
22	Лифт	22 шт.	Удовлетворительное	0

23	Установки принудительной приточно-вытяжной вентиляции	110 шт.	Удовлетворительное	0
24	Уличное освещение (столбы)	79 шт.	Удовлетворительное	0
25	Фасадное освещение (светильников)	509 шт.	Удовлетворительное	0
26	Лифты и лифтовое оборудование	22 шт.	Удовлетворительное	0
27	Установки принудительной приточно-вытяжной вентиляции	110 шт.	Удовлетворительное	0
28	Вент. установки системы дымоудаления и подпора воздуха	150 шт.	Удовлетворительное	0
29	Вент. установки воздушно – тепловых завес	68 шт.	Удовлетворительное	0
30	Охрана входов (домофоны)	9 шт.	Удовлетворительное	0
31	Диспетчеризация инженерного оборудования	Есть	Удовлетворительное	0
32	Система охранной 33сигнализации	Есть	Удовлетворительное	0
33	Система пожарной сигнализации	Есть	Удовлетворительное	0
34	Система контроля удаленного доступа	Есть	Удовлетворительное	0
35	Система оповещения и экстренной эвакуации	Есть	Удовлетворительное	0
36	Система автоматического пожаротушения	Есть	Удовлетворительное	0
37	Система телевизионного видеонаблюдения	Есть	Удовлетворительное	0
38	Охранно-защитная дератизационная система	Есть	Удовлетворительное	0
39	Радиотрансляционная сеть МГРТС	Есть	Удовлетворительное	0
40	Центральный тепловой пункт	1 шт.	Удовлетворительное	0
41	Площадка для контейнеров ТБО	1 шт.	Удовлетворительное	0
42	Площадь земельного участка по ГПЗУ	2,45 га	Удовлетворительное	0
43	Прилегающая территория	10 490 кв. м.	Удовлетворительное	0
44	Тротуары, дорожки	8 055 кв. м.	Удовлетворительное	0
45	Зеленые насаждения:	1 698 кв. м.	Удовлетворительное	0
46	Кусты	2030 шт.	Удовлетворительное	0
47	Деревья	83 шт.	Удовлетворительное	0
48	Газон	182	Удовлетворительное	0
49	Детские сооружения и площадки	2 шт.	Удовлетворительное	0
50	Фонтан каскадный	1 шт.	Удовлетворительное	0

Раздел III. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период

Наименование	Содержание жилья	Отопление	ХВС/водоотведение	Электроэнергия	Всего
Взаиморасчеты с собственниками жилых и нежилых помещений					
Задолженность на 01.01.2023	7 809 395,93	2 880 810,27	543 889,64	4 579 036,51	15 813 132,34
Начислено	104 238 057,19	25 933 182,49	3 789 988,17	25 448 976,40	159 410 204,25
Оплачено	108 219 839,49	25 849 600,75	3 602 529,82	21 611 366,32	159 283 336,38
Задолженность на 31.12.2023	3 827 613,63	2 964 392,01	731 347,98	8 416 646,58	15 940 000,21
Взаиморасчеты с поставщиками ресурсов/подрядчиками					
Задолженность на 01.01.2023	14 184 693,38	3 761 747,83	375 509,10	2 481 063,34	20 803 013,65
Оказано работ/услуг	95 091 611,20	23 182 271,43	5 347 857,40	25 451 461,75	149 073 201,78
Оплачено	103 903 019,72	23 124 155,51	5 395 339,31	25 765 907,54	158 188 422,08
Задолженность на 31.12.2023	5 373 284,86	3 819 863,75	328 027,19	2 166 617,55	11 687 793,35

Баланс спецсчета капитального ремонта на 01.01.2023, руб.	19 321 691,50
Баланс спецсчета капитального ремонта на 31.12.2023, руб.	50 193 391,83

2. Сведения о выполненных работах /оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№	Наименование работ/услуг	Начислено работ по договору, тыс.руб., с НДС	Выполнено работ по договору, тыс.руб., с НДС
Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома			
1	Комплексное обслуживание и санитарное содержание мест общего пользования Многоквартирного дома	8 943	8 661
2	Комплексное обслуживание и уборка прилегающей территории и содержание зеленых насаждений	7 204	6 081
3	Обеспечение порядка на прилегающей территории, во входных группах и местах общего пользования	32 209	33 879
Итого по статье		48 362	48 356
Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома			
1	Техническое обслуживание и эксплуатация комплекса в том числе по регламентам ППР и техдокументации на установленное оборудование и инженерные системы.	24 657	25 578
2	Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования.	3 471	3 169
3	Техническое обслуживание слаботочных систем	7 438	5 843
Итого по статье		32 267	35 566
Услуги управления			
1	Управленческие расходы	11 278	11 881
Итого по статье		11 279	10 051
Итого		95 200	95 092

3. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование РСО	Период	Реквизиты договора и срок его действия	Тарифы (цены) на ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у РСО	Тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей
1	Холодное водоснабжение	АО «Мосводоканал»	01.01.2023-31.12.2023	Договор №408378 от 01.07.2014г заключен на неопределенный срок и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 04.06.2014г	50,93 руб./ м3	50,93 руб./ м3
	Водоотведение	АО «Мосводоканал»	01.01.2023-31.12.2023		39,97 руб./ м3	39,97 руб./ м3
	ХВС для ГВС	АО «Мосводоканал»	01.01.2023-31.12.2023		50,93 руб./ м3	50,93 руб./ м3
2	Тепловая энергия	Горэнергосбыт ПАО «МОЭК» филиал №11	01.01.2023-31.12.2023	Договор № 01.085.013 ТЭ от 24.09.2015г.	жилые пом.- 2 325,88 руб./Гкал нежил. пом.- 2 325,88 руб./Гкал	жилые пом.-2 325,88 руб./Гкал нежил. пом.- 2 325,88 руб./Гкал
	Подогрев ХВС для ГВС	Горэнергосбыт ПАО "МОЭК" филиал №11	01.01.2023-31.12.2023		жилые пом.-2 325,88 руб./Гкал нежил. пом.- 2 325,88 руб./Гкал	жилые пом.-2 325,88 руб./Гкал нежил. пом.- 2 325,88 руб./Гкал
3	Электроэнергия	ПАО "МОСЭНЕРГСБЫТ"	01.01.2023-31.12.2023	Договор энергоснабжения 80191764 от 20.04.2015г	5,66 руб./кВт/ч	5,66 руб./кВт/ч

4. Сведения о расторгнутых за отчетный период договорах управления с указанием причины расторжения:

№	Реквизиты договора	Дата расторжения	Основание расторжения
-	-	-	-

5. Сведения о предпринятых за отчетный период мерах, направленных на снижение стоимости выполняемых работ/оказываемых услуг, с указанием сведений о достигнутом эффекте:

№	Наименование предпринятой меры	Достигнутый эффект
1	Инъектирование внешних стен паркинга	Снижение количества протечек в паркинг
2	Замена 2-х насосов в ЦТП	Повышение надёжности работы ЦТП, снижение уровня шума
3	Промывка теплообменников ЦТП и ИТП	Снижение тепловых потерь
4	Ремонт уличных светильников	Работа системы уличного освещения восстановлена

6. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности многоквартирного дома:

№	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия	Достигнутый или прогнозируемый эффект
1	Оптимизация расхода электроэнергии на освещении МОП	Замена галогеновых ламп на светодиодные в местах общего пользования	Прогнозируемый эффект – снижение потребления электроэнергии на освещение МОП на 30 %
2	Оптимизация расхода электроэнергии за счёт установки частотных преобразователей.	Установки частотных преобразователей на двигатели приточно-вытяжной вентиляции	Прогнозируемый эффект – снижение потребления электроэнергии системой приточно-вытяжной вентиляции 20 %
3	Оптимизация расхода электроэнергии на приточно-вытяжную вентиляцию	Ввиду минимального движения транспорта в паркинге в ночное время в зимний период выключение ночное время (с 22.00 до 6.00 на территории подземного паркинга систем приточно-вытяжной вентиляции	Прогнозируемый эффект – снижение потребления электроэнергии на отопление паркинга в зимний период до 30 % тепловой и до 15% электроэнергии дополнительно к п. 2

7. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на подготовку общего имущества собственников помещений к сезонной эксплуатации:

№	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия
1	Подготовка системы отопления к зимнему периоду	Очистка сетчатых фильтров ЦТП и стояковой разводки системы отопления Замена паранитовых прокладок и протяжка резьбовых соединений на фланцах ЦТП, стояков и трубопроводов системы отопления Проверка манометров в измерительной лаборатории, Промывка теплообменников ЦТП (1, 2 ступень ГВС, отопления, вентиляции), Проверка работы насосов ГВС и вентиляции, Протяжка болтовых соединений электрооборудования (присоединительные коробки электродвигателей. РЩ) Восстановление поврежденной термоизоляции. Опрессовка систем ЦТП и отопления. Получение акта допуска тепловой установки в эксплуатацию

8. Сведения о проведенных управляющей организацией контрольных мероприятиях, осуществленных с целью проверки состояния общего имущества:

№	Вид проведенного контрольного мероприятия	Дата проведения	Итоги проведения контрольного мероприятия
1	Плановые осмотры общего имущества в МОП	Ежемесячно	удовлетворительное состояние
2	Плановые осмотры инженерных сетей МКД	Еженедельно	исправное состояние
3	Плановые проверки инженерного оборудования	Ежедневно	исправное состояние
4	Плановые проверки инженерных систем	Еженедельно	исправное состояние

9. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

№	Вид прибора	Кол-во приборов (с детализацией по	Учитываемый ресурс	Показания	Планируемые мероприятия
1	Прибор учета отопления и горячей воды (ВИСТ)	1	Тепловая энергия	Гкал	Установлено
2	Приборы индивидуального учета тепла	289	Тепловая энергия	Гкал	Установлено
3	Водосчетчик холодной воды (водопроводный ввод)	1	Холодная вода	Куб.м.	Установлено
4	Приборы индивидуального учета потребления ХВС	333	Холодная вода	Куб.м.	Установлено
5	Приборы индивидуального учета ГВС	645	Горячая вода	Куб.м.	Установлено
6	Приборы коммерческого учета электроэнергии	4	Электроэнергия	кВт/ч	Установлено
7	Приборы индивидуального учета электроэнергии	356	Электроэнергия	кВт/ч	Установлено

10. Сведения о ведении и хранении технической документации на многоквартирный дом:

№	Наименование документа
1	Инженерная документация Рабочая документация на инженерные системы и оборудование Паспорта и гарантийные сертификаты на оборудование
2	Акты ПНР: Акты пуска наладочных работ Акты прокладки инженерных коммуникаций и систем Акты по проходу воздуховодов систем вентиляции Акты прохода систем пожаротушения Акты о приемке инженерных систем
3	Рабочая документация: Рабочая документация по конструктивному железобетону и конструкциям. Рабочая документация на остекление. Рабочая документация на металлоконструкции. Рабочая документация на кровлю. Рабочая документация на благоустройство и прилегающую территорию. Рабочая документация на озеленение прилегающей территории комплекса. Рабочая документация на освещение малых архитектурных форм Рабочая документация на оборудование фонтанов

11. Сведения о предоставлении собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов о деятельности управляющей организации:

№	Вид отчета	Дата составления	Способ предоставления собственникам	Дата предоставления
1	Годовой за 2023 год	29.03.2023	Размещение в электронном виде на сайте УК. Размещение в электронном в ГИС ЖКХ	29.03.2023

Раздел IV. Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период:

№	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (ст. КоАП РФ)	Мероприятия, направленные на устранение нарушения
1	24.05.2023	ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ	Организованы демонтаж металлической конструкции в виде навеса, устранение последствий фиксации ее опорных элементов на кровле здания, восстановление демонтированной части кровли здания.

2. Сведения о заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме за отчетный период и принятых управляющей организацией мерах реагирования:

За 2023 год было принято в работу 1252 заявок, выполнено 1142, в работе находятся 23, отменено 76, приостановлено 11.

Генеральный директор

29 марта 2024 года.



В.Е.Медведев