

**Отчет управляющей организации перед собственниками помещений
в многоквартирном доме о выполнении договора управления
за 2024 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 2024 г.

Место нахождения управляющей организации: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 4а, помещение 12Ц

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.	Количество/описание
1	Фундаменты		Монолитные ленточные гидроизолированные бетонолитовыми матами
2	Наружные и внутренние капитальные стены		Монолитный железобетон
3	Перегородки		Шлакобетонные блочные
4	Материал оконных блоков		Деревянные
5	Полы МОП		Керамический гранит, мрамор.
6	Перекрытия (чердачные, межэтажные, подвальные)		Монолитный железобетон
7	Крыша		Черепица керамическая
8	Площадь кровли		7 316,4 кв. м
9	Водосток внутренний с террас жилой зоны (стальная труба)	мм	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:	шт.	1
47	Насосы повысительной станции (ХВС)	шт.	4
48	Насосы центрального отопления	шт.	3
49	Насосы циркуляционные ИТП корпуса «М»		
50	Насосы ГВС	шт.	3
51	Насосы теплообменников вент. систем	шт.	3
52	Насосы заполнения и подпитки системы отопления	шт.	2
53	Насосы дренажные	шт.	56
54	Насосы каскадного фонтана		2
55	Тепловой ввод	мм	250
56	Водопроводный ввод (2 шт.)	мм	2 x 200
57	Ливневая сеть (водоотведение с участка) D max	мм	300
58	Напорная ливневая канализация	мм	100
59	Канализация самотёчная	мм	150
60	Мусороудаление (мусоросборные камеры)	шт.	111
61	Площадка для контейнеров ТБО	шт.	1
62	Площадь земельного участка по ГПЗУ	га	2,45
63	Прилегающая территория	кв. м.	10 490
64	Тротуары, дорожки	кв. м.	8 055
65	Зеленые насаждения:	кв. м.	1 698
66	Кусты	шт.	2030
67	Деревья	шт.	83
68	Газон	кв. м.	182
71	Детские сооружения и площадки	шт.	2
72	Спортивные сооружения и площадки		Нет
73	Фонтан каскадный	шт.	1
74	Указатели: улицы, номера дома и т.д.	шт.	4
75	Въездной шлагбаум	шт.	4
76	Помещение КПП	шт.	3
77	Ограждение периметра: кованное на бетонном цоколе с облицовкой декоративной плиткой	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 сигнализации	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 01.01.2024	3 827 613,63	2 964 392,01	731 347,98	8 416 646,58	15 940 000,21
Начислено	112 447 800,00	22 684 000,00	6 062 900,00	27 001 152,07	168 195 852,07
Оплачено	107 334 053,93	23 844 659,05	6 312 152,56	33 270 784,55	170 761 650,09
Задолженность на 31.12.2024	8 941 359,70	1 803 732,96	482 095,42	2 147 014,10	13 374 202,19

Взаиморасчеты с поставщиками ресурсов/подрядчиками					
Задолженность на 01.01.2024	5 373 284,86	3 819 863,75	328 027,19	2 166 617,55	11 687 793,35
Оказано работ/услуг	109 203 787,33	22 962 983,90	6 130 719,56	27 003 875,82	165 301 366,61
Оплачено	110 242 447,07	22 954 050,89	5 962 753,48	26 996 694,54	166 155 945,98
Задолженность на 31.12.2024	4 334 625,13	3 828 796,76	495 993,27	2 173 798,83	10 833 213,99

Баланс спецсчета капремонта на 01.01.2024, руб.	50 193 391,83
Баланс спецсчета капремонта на 31.12.2024, руб.	69 115 273,35

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	9 623	10 946
2	Комплексное обслуживание и уборка прилегающей территории и содержание зеленых насаждений	7 752	6 822
3	Обеспечение порядка на прилегающей территории, во входных группах и местах общего пользования	34 659	34 998
Итого по статье		52 035	52 766
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.	26 533	26 758
2	Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования.	3 735	4 058
3	Техническое обслуживание слаботочных систем	8 004	5 970
Итого по статье		38 272	36 786
Услуги управления			
1	Управленческие расходы	12 136	12 877
Итого по статье		12 136	12 877
2	Рентабельность	6 775	6 775
Итого по статье		6 775	6 775
Итого		109 217	109 204

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"	01.01.2024-30.06.2024	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
			01.07.2024-31.12.2024		59,80 руб./ м3	59,80 руб./ м3
	Водоотведение	АО "Мосводоканал"	01.01.2024-30.06.2024		39,97 руб./ м3	39,97 руб./ м3
			01.07.2024-31.12.2024		45,91 руб./ м3	45,91 руб./ м3
	ХВС для ГВС	АО "Мосводоканал"	01.01.2024-30.06.2024		50,93 руб./ м3	50,93 руб./ м3
			01.07.2024-31.12.2024		59,80 руб./ м3	59,80 руб./ м3
2	Тепловая энергия	Горэнергобыт ПАО "МОЭК" филиал №11	01.01.2024-30.06.2024	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
			01.07.2024-31.12.2024		жилые пом.- 2 569,16 руб./Гкал нежил. пом. - 2 569,16 руб./Гкал	жилые пом.- 2 569,16 руб./Гкал нежил. пом. - 2 569,16 руб./Гкал
	Подогрев ХВС для ГВС	Горэнергобыт ПАО "МОЭК" филиал №11	01.01.2024-30.06.2024		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

			01.07.2024-31.12.2024		жилые пом.- 2 569,16 руб./Гкал нежил. пом. - 2 569,16 руб./Гкал	жилые пом.- 2 569,16 руб./Гкал нежил. пом. - 2 569,16 руб./Гкал
3	Электроэнергия	ПАО "МОСЭНЕРГСБЫТ"	01.01.2024-30.06.2024	Договор энергоснабжения 80191764 от 20.04.2015г	5,66 руб./кВт/ч	5,66 руб./кВт/ч
			01.07.2024-31.12.2024		6,15 руб./кВт/ч	6,15 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 3-х циркуляционных насосов по центральному отоплению	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 Поверка 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 пусконаладочных работ Акты прокладки инженерных коммуникаций и систем Акты по проходу воздухопроводов систем вентиляции Акты прохода систем пожаротушения Акты о приемке инженерных систем

3	<p>Рабочая документация:</p> <p>Рабочая документация по конструктивному железобетону и конструкциям.</p> <p>Рабочая документация на остекление.</p> <p>Рабочая документация на металлоконструкции.</p> <p>Рабочая документация на кровлю.</p> <p>Рабочая документация на благоустройство и прилегающую территорию.</p> <p>Рабочая документация на озеленение прилегающей территории комплекса.</p> <p>Рабочая документация на освещение малых архитектурных форм</p> <p>Рабочая документация на оборудование фонтанов</p>
---	---

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 2024 год	18.02.2025	Размещение в электронном виде на сайте УК. Размещение в электронном в ГИС ЖКХ	18.02.2025

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	-	-	-

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

За 2024 год было принято в работу 1231 заявок, выполнено 1106, в работе находятся 58, отменено 59, приостановлено 6.

Генеральный директор



В.Е. Медведев

18 февраля 2025 года.