

**Отчет управляющей организации перед собственниками помещений в
многоквартирном доме о выполнении договора управления за
2014 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 2014 г.

Место нахождения управляющей организации: 123100, Москва, 2-я Звенигородская ул., дом 12, стр. 3

Наименование должности руководителя управляющей организации:

Генеральный директор _____ Громов Сергей Юрьевич

Дата: 31 марта 2015 года.

Контактное лицо: Генеральный директор ООО «УК «Сервис-групп Громов Сергей Юрьевич

Телефон: (495) 980 4617,

Факс: (495) 980 4694

Адрес электронной почты: gromov.sy@gutagroup.ru

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации (в случае наличия таковой): www.italkvartal.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: 310 шт.
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 793 шт, из них 620 машиномест, 46 помещений без конкретной технологии, 97 кладовых.

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): 41 216,8 кв. м;

б) подземной автостоянки (паркинг): 23 577,5 кв. м.

в) нежилых помещений без конкретной технологии: 8 999,5 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: 77:01:0004010:3269

№	Характеристика строения, виды инженерного оборудования	Единицы измерения	Количество/описание
1.	Фундаменты		Монолитные ленточные гидроизолированные бетонитовыми матами
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		Монолитный железобетон
3.	Перегородки		Шлакобетонные блочные
4.	Материал оконных блоков		ПВХ
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.	Водосчетчики 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.	Насосы:		
46.	Узел холодного водоснабжения:	шт.	2
47.	Узел пожаротушения:	шт.	1
48.	Насосы повысительной станции (ХВС)	шт.	4
49.	Насосы центрального отопления	шт.	3
50.	Насосы циркуляционные ИТП корпуса «М»		
51.	Насосы ГВС	шт.	3
52.	Насосы теплообменников вент. систем	шт.	3
53.	Насосы заполнения и подпитки системы отопления	шт.	2
54.	Насосы дренажные	шт.	56
55.	Насосы каскадного фонтана		2
56.	Тепловой ввод	мм	250
57.	Водопроводный ввод (2 шт)	мм	2 x 200
58.	Ливневая сеть (водоотведение с участка) D max	мм	300
59.	Напорная ливневая канализация	мм	100

60.	Канализация самотёчная	мм	150
61.	Мусороудаление (мусоросборные камеры)	шт.	100
62.	Площадка для контейнеров ТБО	шт.	1
63.	Площадь земельного участка по ГПЗУ	га	2,45
64.	Прилегающая территория	кв. м.	10 490
65.	Тротуары, дорожки	кв. м.	8 055
66.	Зеленые насаждения:	кв. м.	1 698
67.	Кусты	шт.	1 916
68.	Деревья	шт.	18
69.	Газон	кв. м.	182
61.	Детские сооружения и площадки	шт.	3
62.	Спортивные сооружения и площадки		Нет
63.	Фонтан каскадный	шт.	1
64.	Указатели: улицы, номера дома и т.д.	шт.	2
65.	Въездной шлагбаум	шт.	5
66.	Помещение КПП	шт.	3
67.	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	100 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 шт.	Удовлетворительное	0
46	Кусты	1 916 шт.	Удовлетворительное	0
47	Деревья	18 шт.	Удовлетворительное	0
48	Газон	182	Удовлетворительное	0
49	Детские сооружения и площадки	3 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

№	Сумма средств за отчетный период (руб.)	Содержание жилья	Отопление	Холодное водоснабжение	Водоотведение	Всего
Взаиморасчеты с собственниками жилых и нежилых помещений в МКД по адресу Фадеева 4а						
1	Задолженность на начало года	0	0	0	0	0
2	Начислено	17 350 143	1 990 104	152 762	108 388	19 601 397
3	Оплачено	11 124 043	4 800	68 489	53 378	11 250 710
4	Задолженность на конец года	6 226 099	1 985 304	84 273	55 010	8 350 686
Взаиморасчеты с поставщиками ресурсов / персоналом						
1	Оказано услуг/работ	17 350 143	1 990 104	452 465	323 460	21 685 518
2	Оплачено за услуги /работы	16 548 219	1 990 104	452 465	323 460	20 883 594
3	Сальдо	801 924	0	0	0	801 924

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

№ п/п	Наименование работы / услуги	Средства, затраченные на мероприятия	Содержание мероприятия
1	Уборка внутренних помещений мест общего пользования (входные группы, межквартирные и лестничные площадки, лифтовые холлы и лестничные марши), уборка прилегающей территории (проезжая часть – брусчатка гранитная, тротуары - клинкерное покрытие)	887 000	Работы выполнялись с привлечением сторонних организаций (ООО "Прогресс Сервис" Договор № 80 ЕУ от 01.08.2014 г.)
2	<p>Техническое обслуживание и эксплуатация инженерных систем и оборудования комплекса по регламенту ППР и технической документации на установленное оборудование.</p> <p>Техническое обслуживание и эксплуатация систем автоматизации и диспетчеризации</p> <p>Обслуживание систем пожарной сигнализации.</p> <p>Прочий текущий ремонт.</p> <p>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в инженерных системах и оборудовании комплекса.</p> <p>Проверка системы спринклерного пожаротушения.</p> <p>Проверка системы дымоудаления противопожарной автоматики.</p> <p>Устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения.</p> <p>Выполнение заявок собственников по неисправностям освещения МОП, электрической проводки оборудования, лифтов, протечкам кровли и нарушениям водоотвода (бытовая канализация).</p> <p>Диспетчеризация сбора данных по фактически потребленным коммунальным услугам с предоставлением собственникам помещений расчетов текущих платежей и электронных платежных документов в режиме онлайн.</p>	11 964 986	Работы выполнялись собственными ресурсами Управляющей компании
3	Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в ЖК	4 029 137	Работы выполнялись собственными ресурсами Управляющей компании
4	Управленческие расходы	469 019	Содержание АУП Управляющей компании
ВСЕГО общая сумма затрат		17 350 143	

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 ресурсоснаб.-й орг.-ии	Реквизиты договора и срок его действия	Тарифы (цены) на ресурсы, по которым управляющая организация	Тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются
1	Холодное водоснабжение и водоотведение	АО «Мосводоканал»	Договор № 408378 от 01.07.2014 г. Договор заключен на неопределенный срок и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 04.06.2014 г.	Услуги водоснабжения: - в период с 04.06.2014 по 31.10.2014 – 28,40 руб. / м3, в т.ч. НДС 18%; - в период с 31.10.2014 - 28,40 руб. / м3, в т.ч. НДС 18%; Услуги водоотведения: - в период с 04.06.2014 по 31.10.2014 – 20,15 руб. / м3, в т.ч. НДС 18%; - в период с 31.10.2014 – 20,69 руб. / м3, в т.ч. НДС 18%;	Услуги водоснабжения: - в период с 04.06.2014 по 31.10.2014 – 28,40 руб. / м3, в т.ч. НДС 18%; - в период с 31.10.2014 - 28,40 руб. / м3, в т.ч. НДС 18%; Услуги водоотведения: - в период с 04.06.2014 по 31.10.2014 – 20,15 руб. / м3, в т.ч. НДС 18%; - в период с 31.10.2014 – 20,69 руб. / м3, в т.ч. НДС 18%;
2	Поставка потребителю тепловой энергии	ОАО «Мосэнерго»	Договор теплоснабжения № 0715011 от 01.12.2014 г. Срок действия: с 01.12.2014 г. по 30.11.2017 г.	Тепловая энергия (жилые помещения) – 1284,75 руб./Гкал, в т.ч. НДС 18%; Теплоноситель – 55,24 руб./м3, в т.ч. НДС 18%; Тепловая энергия (нежилые помещения) – 1434,57 руб./Гкал, в т.ч. НДС 18%.	Тепловая энергия (жилые помещения) – 1284,75 руб./Гкал, в т.ч. НДС 18%; Теплоноситель – 55,24 руб./м3, в т.ч. НДС 18%; Тепловая энергия (нежилые помещения) – 1434,57 руб./Гкал.

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

№ п/п	Реквизиты договора	Дата расторжения	Основание расторжения
-	нет	нет	нет

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

№ п/п	Наименование предпринятой меры	Средства, затраченные на мероприятия	Достигнутый эффект
-	Не предпринималось	-	-

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

№ п/п	Наименование работы / услуги	Средства, затраченные на мероприятия	Содержание мероприятия
1.	Уборка мест общего пользования МКД		
2.	Уборка прилегающей территории МКД		
3.	Уборка подземного паркинга		
4.	Эксплуатация ЦТП		Выполнение работ по обслуживанию оборудования ЦТП в соответствии с регламентом и планом ППР
5.	Эксплуатация инженерных систем и оборудования в штатном режиме		Выполнение работ по обслуживанию инженерных систем комплекса и оборудования в соответствии

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

№ п/п	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия	Затраченные средства	Достигнутый или прогнозируемый эффект
1	Оптимизация расхода электроэнергии на освещении МОП	Замена галогеновых ламп на светодиодные в местах общего пользования	50 000	Прогнозируемый эффект – снижение потребления электроэнергии на освещение МОП на 55 %
2.	Оптимизация расхода электроэнергии на освещение подземного паркинга	Выключение ночное время (с 22.00 до 6.00 на территории подземного паркинга основного освещения и переход на резервное.	-	Прогнозируемый эффект – снижение потребления электроэнергии на освещение паркинга 30 %
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

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

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

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

№ п/п	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

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

№ п/п	Вид прибора	Кол-во приборов (с детализацией по видам)	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 комм. учета э/э	4	Электроэнергия	В	Установлено
7.	Приборы индивидуального учета электроэнергии	352	Электроэнергия	В	Установлено

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

№ п/п	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 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

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

№ п/п	Вид отчета	Дата составления	Способ предоставления собственникам	Дата предоставления
1.	Годовой За 2014 год	30.03.2015	Размещение в электронном виде на сайте МКД.	31.03.2015
		30.03.2015	Размещение в электронном виде на муниципальном сайте	31.03.2015

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

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

№ п/п	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (ст. КоАП РФ)	Мероприятия, направленные на устранение нарушения
-	нет	нет	нет

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

№ п/п	Вид	Дата поступления	Содержание	Принятые меры реагирования
-	нет	нет	нет	нет