

ОТЧЕТ
управляющей организации ТСЖ «ЗОРГЕ 6»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенному по адресу: город Москва, улица Зорге, дом 6, корп.1,2,3

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2019 год.
1.2. Управляющая организация: ТСЖ «ЗОРГЕ 6».
1.3. Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация.
1.4. Договор управления между собственником помещения и ТСЖ «ЗОРГЕ 6» -от 01 июля 2017 года.
1.5. Основания управления многоквартирным домом: Решение общего собрания собственников, протокол №6 от 03.06.2015г (Постановление Девятого апелляционного арбитражного суда №09АП-62379-2016-ГК от 27 января 2017года по Делу №А40-107492/16).

2. Информация о многоквартирном доме

- 2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома: г. Москва, улица Зорге, дом 6, корп.1,2,3	г. Москва, улица Зорге, дом 6, корп.1,2,3
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	уточняется
3	Серия, тип постройки: По проекту – многоквартирный каркасно-панельный дом на едином фундаменте.	Индивидуальный проект по проекту архитектора Власова, организация МОСПРОЕКТ.
4	Год постройки	1956-1957гг
5	Степень износа по данным государственного технического учета	35%
6	Степень фактического износа	35%
7	Год последнего капитального ремонта	1996 год
8	Количество этажей	10 этажей (десятиэтажная центральная часть здания, подъезды №2, №3) с понижением в крыльях до 6 этажей (левое и правое крыло здания, подъезд №1, №4), в соответствии с технической документацией на дом
9	Наличие подвала	Имеется единый подвал под всем домом
10	Наличие цокольного этажа	нет
11	Наличие мансарды	нет
12	Наличие мезонина	нет
13	Количество квартир	240
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: помещение детского сада на 1 этаже подъезда №1	Площадь 341.1 кв.м.
15	Строительный объем	90637 куб. м.
16	Площадь:	18839 кв.м.

	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	18839 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	15832 кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	341.1 кв.м.
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2682.8 кв.м.
17	Количество лестниц (в подъездах МКД)	4
18	Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины)	739.0 кв.м.
19	Уборочная площадь общих коридоров, мусорокамер и прочих помещений	3398.5 кв.м.
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	5360.5 кв.м.
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	2450 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	уточняется

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Сборный железобетонный, фундаментные блоки	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные панели облицованы керамической плиткой	удовлетворительное
3	Перегородки	Деревянные, облицованы сухой штукатуркой	удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – другие	Сборные железобетонные плиты Сборные железобетонные плиты Сборные железобетонные плиты Сборные железобетонные плиты Сборные железобетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	Кровельная сталь, по деревянным стропилам и обрешетке	удовлетворительное
6	Полы	Паркет, линолеум, метлахская плитка	удовлетворительное
7	Проемы:		

	– окна	Переплеты сосновые, двустворные, окрашены масляной краской, Пластиковые окна с отливами, откосами, пластиковыми подоконниками	удовлетворительное
	– двери	Филенчатые, деревянные, окрашены масляной краской	удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя	Обои по сухой штукатурке, проемы окрашены масляной краской	удовлетворительное
	– наружная	Облицовка керамической плиткой	удовлетворительное
	– другая	В общих помещениях грунтовка, окраска	удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - коммутационные шкафы и короба	Деревянные с дверцами	удовлетворительное
	– телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	Разводка с чердачных помещений по МКД	удовлетворительное
	– телекоммуникационное оборудование	Разводка с чердачных помещений по МКД	удовлетворительное
	– домофоны	Разводка от входных групп по МКД	удовлетворительное
	– лифты	пассажирские	удовлетворительное
	– мусоропроводы	Асбест. стояки	удовлетворительное
	– мусорокамеры	Стены окрашены, цементн.пол	удовлетворительное
	- электрощитовые	1 электрощитовая, 2 ВРУ, 220В, трехтарифный режим электропитания	удовлетворительное
	– газовое оборудование	1 ввод на внешней стене МКД, внешняя и внутренняя разводка общедомового и внутриквартирного газового оборудования, запорная арматура в каждой квартире.	удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: – электроснабжение	централизованное	удовлетворительное
	– холодное водоснабжение	централизованное	удовлетворительное
	– горячее водоснабжение	централизованное	удовлетворительное

	– водоотведение	централизованное	удовлетворительное
	– газоснабжение	централизованное	удовлетворительное
	– отопление (от внешних котельных)	централизованное	удовлетворительное
	– счетчики водоснабжения и теплоснабжения, подключенные контуры коммуникаций к счетчикам	Имеются счетчики горячего и холодного водоснабжения, счетчики отопления, ежемесячная передача показаний	удовлетворительное
	– оборудование ИТП и сетей отопления	исправно	удовлетворительное
	– оборудование сетей ГВС	исправно	удовлетворительное
	– оборудование сетей ХВС	исправно	удовлетворительное
	- вентиляционные каналы	исправно	удовлетворительное
11	Крыльца, лестницы	Бетонные. железобетонные	удовлетворительное
12	Балконы	Железобетонные балконные плиты, металлические ограждения, частично требуют восстановительного ремонта	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и эксплуатация помещений общего имущества»:

1. Переходящий остаток на 01.01.2019, руб.	332 595
2. Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД, руб., всего:	5 672 453
2.1. собственникам в МКД, руб.	5 431 617
2.2. пользователям, руб.	240 836
3. Оплачено всего,	5 187 764
в том числе:	
3.1. собственниками в МКД, руб.	4 521 085
3.2. бюджетом (льготы), руб.	666 556
3.3. пользователями, руб.	240 836
4. Поступило средств, руб.	5 187 764
5. Переходящий остаток на 01.01.2020, руб.	576 571

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: **448 373 руб.**

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: не сдавалось.

3.4. Должники: 9 физлиц и Департамент городского имущества, работа по оплате должниками задолженности проведена. Сумма задолженности – **989 851.30 руб.**

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	4	С 2017 года	71 934.36	Претензия	Досудебн. процедура
2	38	С 2018 года	144 809.77	Претензия	Досудебн. процедура
3	59	С 2019 года	40 440.48	Претензия	Досудебн. процедура
4	111	С 2019 года	37 588.81	Претензия	Досудебн. процедура
5	121	С 2018 года	135 310.81	Претензия	Досудебн. процедура
6	126	С 2019 года	24 335.55	Претензия	Досудебн. процедура
7	209	С 2019 года	111 562.24	Претензия	Досудебн. процедура
8	217	С 2018 года	194 114.05	Претензия	Досудебн. процедура
9	228	С 2018 года	117 602.71	Претензия	Досудебн. процедура
10	238	С 2018 года	112 152.52	Претензия	Досудебн. процедура
	Общая сумма		989 851.30		

Всего: 989 851.30 руб.

4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и эксплуатация помещений общего имущества»:

№ пп	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Фактические затраты по статьям расходов	5 635 303
2	Содержание придомовой территории (по контуру дома)	26 445
3	Уборка лестничных клеток, коридоров	714 620
4	Перемещение твердых бытовых отходов из мусорокамер до контейнерных площадок, дезинсекция	346 860
5	Техническое обслуживание наружного и внутриквартирного газопровода	96 085
6	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов	189 936
7	Расходы на освещение мест общего пользования	289 568
8	Проверка вентканалов и дымоходов	69 200
9	Работы по очистке кровли от снега и наледи	212 000

10	Обслуживание общего имущества многоквартирного дома (в том числе аварийно-диспетчерская служба)	1 725 487
11	Ремонт общего имущества многоквартирного дома	246 892
12	Оборудование для ремонта и обслуживания МКД	47 800
13	Материалы для ремонта и обслуживания МКД	142 698
14	Услуги управления МКД	671 443
15	Оплата сертификатов (электронные), страхование ГО лифтов	12 590
16	Юридические услуги и судебные расходы	843 679
17	Итого затрат за 2019 год	5 635 303
18	Доходы в 2019 году (сод. и экспл.)	5 636 137

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

5.1. В 2019 году проводились аварийные и срочные работы по ремонту общего имущества МКД. Выполнены плановые работы по ремонту отдельных коридоров в шестиэтажных корпусах.

6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

6.1. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения работы/оказания услуги	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)	Без отклонений
1	Мытье окон	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), с 01.07.2017г	Два раза в год	выполнено	выполнено
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
3	Влажное подметание лестничных площадок	Минимальный перечень	По графику	выполнено	выполнено

	и маршей выше третьего этажа	работ,), с 01.07.2017г			
4	Влажное подметание лифта	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
5	Мытье лифта и площадок около мусоропровода	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
8	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
9	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
10	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
11	Очистка территории от наледи и льда	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
12	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
14	Сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
15	Высадка зеленых насаждений во дворе, посадка цветов во дворе, в вазонах у подъездов	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
16	Полив газонов, деревьев, цветов	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
17	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
18	Профилактический осмотр мусоропроводов	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено
19	Влажное подметание пола мусороприемных камер	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	выполнено	выполнено

7. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

7.1. Нарушений нет

8. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат	Примечание
1	Горячее водоснабжение	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует поставляемым параметрам от ПАО «МОЭК»	Оплата по счетам, общая сумма 2512158.18 руб.	Претензия к ПАО МОЭК по двойным оплатам за школу № 141 по ГВС
2	Холодное водоснабжение	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует поставляемым параметрам от АО «Мосводоканал»	Общая сумма счетов по водоснабжению и водоотведению 1346741.71 руб.	Претензия к ПАО МОЭК по двойным оплатам за школу № 141 по ХВС и водоотведению
3	Водоотведение и очистка сточных вод	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует поставляемым параметрам от АО «Мосводоканал»	Общая сумма счетов по водоснабжению и водоотведению 1346741.71 руб.	Претензия к ПАО МОЭК по двойным оплатам за школу № 141 по ХВС и водоотведению
4	Отопление	январь 2019 – апрель 2019 сентябрь 2019 – декабрь 2019	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует поставляемым параметрам от ПАО «МОЭК»	Оплата по показаниям счетчиков, общая сумма – 4066775.93 руб.	Претензия к ПАО МОЭК по принятию показаний счетчиков к коммерческому учету
5	Освещение общедомового имущества, и силовая электроэнергия	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует поставляемым параметрам от АО «Мосэнергосбыт»	Оплата по показаниям счетчиков, общая сумма – 289568.00 руб.	Претензия по двойным оплатам за поставленную электроэнергию от интернет-провайдеров.

9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику
1	Холодное водоснабжение и водоотведение	АО «Мосводоканал»	1 346 741.71 руб.	1 346 741.71 руб.
2	ГВС и отопление (по показаниям счетчиков)	ПАО «МОЭК»	6 578 934.11 руб.	6 578 934.11 руб.

10. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: нет.

11. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом: нет.

12. Сведения о начисленных и поступивших суммах за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям:

12.1. Способ формирования фонда капитального ремонта, дата и реквизиты общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда:

Собрание собственников помещений, протокол № 6 от 03.06.2015г., выбран способ накопления денежных средств на специальном счете. Владелец специального счета – ТСЖ «ЗОРГЕ 6».

12.2. Размер взноса в фонд капитального ремонта на начало отчетного периода: 18.19 руб.

12.3. Размер взноса в фонд капитального ремонта на конец отчетного периода: 18.19 руб.

На 01.01.2019 г на специальном счете сумма -11 377 968 руб.

Поступление денежных средств за 2019 год - 4 203 078 руб.

На 31.12.2019г на специальном счете сумма - 15 581 046 руб.

12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: до 31.12.2019г – ФКР не использовался.

13. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении ТСЖ «ЗОРГЕ 6» со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: отсутствуют.

14. Рекомендации на следующий отчетный период

Выполнение плана капитального ремонта.

15. Судебные процессы в 2019 году.

Судебные процессы в 2019 году

№ пп	№ Дела	Стороны дела	Стадия процесса	Дата	Сумма взыскания по иску, руб.
1	Дело №А40-107492/16	Иск к ГБУ "Жилищник"	Взыскание судебных издержек	02.03.2019	29000.0
2	№ А40-236714/18-127-1782	Иск ПАО "МОЭК" к ТСЖ, встречный иск к ПАО "МОЭК"	Встречный иск ТСЖ к ПАО "МОЭК" удовлетворен	30.05.2019	3182863.8

3	№ А40-136645/19-16-1085	Иск ДГИ к ООО "Гера", ТСЖ - третье лицо	ДГИ в иске отказано, удовлетворен встречный иск ООО "Гера"	29.10.2019	
4	№ А40-71020/18-23-514	Иск к ДГИ по ОИ	Иск удовлетворен полностью	20.06.2019	
5	№ А40-121753/18-79-1457	Иск к Мосжилинспекции	Дело завершено, иск выигран	13.03.2019	
6	Дело № А40-268057/18	Иск к ПАО "МОЭК" об истребовании имущества	Дело в стадии рассмотрения	12.11.2018	
7	Дело № А40-268061/18	Иск к ПАО "МОЭК" и ГБУ "ЕИРЦ" об истребовании имущества	Дело в стадии рассмотрения	12.11.2018	
8	№А40-317597/18-149-3323	Иск к Мосжилинспекции	Дело завершено, иск выигран	24.05.2019	
9	Дело № А40-139309/19	Иск ПАО "МОЭК" к ТСЖ	Дело в стадии рассмотрения	01.07.2019	

В 2019 году ставки за содержание и эксплуатацию общего имущества устанавливались в соответствии с Постановлением Правительства г.Москвы № 1497-ПП от 04.12.2018г. «Об утверждении ставок и тарифов».

В 2019 году минимальный размер взноса на капитальный ремонт в Москве с 01 января 2019 года в течение года составлял 18,19 руб. на 1 кв. м. общей площади жилого (нежилого) помещения. в многоквартирном доме в месяц (постановление Правительства Москвы от 4 декабря 2018 г. № 1498-ПП "О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП"). С 1 июля 2017 года и до 31.12.2018 минимальный взнос на капитальный ремонт составлял 17 руб. (п. 2 Постановления Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП).

Отчет составлен: «30» марта 2020 года

Правление ТСЖ «ЗОРГЕ 6»

