

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: 2020 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	2020
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 01.01.2020, руб.	576 571
2. Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД, руб., всего:	5 940 201
2.1. собственникам в МКД, руб.	5 702 766
2.2. пользователям, руб.	237 435
3. Оплачено всего,	5 554 724
в том числе:	
3.1. собственниками в МКД, руб.	4 596 986
3.2. бюджетом (льготы), руб.	720 304
3.3. пользователями, руб.	237 435
4. Поступило средств, руб.	5 554 724
5. Переходящий остаток на 01.01.2021, руб.	962 048

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: **1 142 553** руб.

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

3.4. Должники: 6 физлиц и Департамент городского имущества, работа по оплате должниками задолженности проведена. Сумма задолженности – **909 059.12** руб.

№ пп	№ квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	4	С 2017 года	110 898.88	Претензия	Досудебн. процедура
2	38	С 2018 года	215 646.86	Претензия	Досудебн. процедура
3	111	С 2019 года	108 078.84	Претензия	Досудебн. процедура
4	121	С 2018 года	200 102.42	Претензия	Досудебн. процедура
5	138	С 2020 года	42 837.53	Претензия	Досудебн. процедура
6	209	С 2019 года	121 475.36	Претензия	Досудебн. процедура
7	228	С 2018 года	110 019.23	Претензия	Досудебн. процедура
	Общая сумма		909 059.12		

Всего: 909 059.12 руб.

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

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и эксплуатация общего имущества» за отчетный период:

№ пп	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Фактические затраты по статьям расходов	6 596 168
2	Содержание придомовой территории (по контуру дома)	28 025
3	Уборка лестничных клеток, коридоров	818 350
4	Перемещение твердых бытовых отходов из мусорокамер до контейнерных площадок, дезинсекция	376 010
5	Техническое обслуживание наружного и внутриквартирного газопровода	152 463
6	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов	185 746
7	Расходы на освещение мест общего пользования	1 003 265
8	Проверка вентканалов и дымоходов	18 000
9	Работы по очистке кровли от снега и наледи	32 000
10	Обслуживание общего имущества многоквартирного дома (в том числе аварийно-диспетчерская служба)	1 856 332
11	Ремонт общего имущества многоквартирного дома	117 530
12	Оборудование для ремонта и обслуживания МКД	93 532

13	Материалы для ремонта и обслуживания МКД	229 523
14	Услуги управления МКД	691 672
15	Оплата сертификатов (электронные), страхование ГО лифтов	8 200
16	Юридические услуги и судебные расходы	985 520
17	Итого затрат за 2020 год	6 596 168
18	Доходы в 2020 году (сод. и экспл.)	6 697 277

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

5.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
В 2020 году проводились плановые работы по ремонту ОИ, аварийные и срочные работы по ремонту общего имущества МКД.

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)	Причины отклонения от плана
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	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
4	Влажное подметание лифта	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
5	Мытье лифта и площадок около мусоропровода	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком

6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
8	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
9	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
10	Посыпка отмостки дома песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
11	Уборка газонов (в теплое время года) посадка цветов	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
12	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
13	Профилактический осмотр мусоропроводов	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком
14	Влажное подметание пола мусороприемных камер	Минимальный перечень работ,), с 01.07.2017г	По графику	Выполнено	В соответствии с планом и графиком

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 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 2378926.02 руб.	Претензия к ПАО МОЭК по двойным оплатам за школу № 141 по ГВС
2	Холодное водоснабжение	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг 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	Претензия к ПАО МОЭК по двойным оплатам за

			пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354		водоотведению 1120412,39 руб.	школе № 141 по ХВС и водоотведению
3	Водоотведение и очистка сточных вод	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг 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 1120412,39 руб.	Претензия к ПАО МОЭК по двойным оплатам за школу № 141 по ХВС и водоотведению
4	Отопление	ежедневно в отопительный сезон: янв.2020-май.2020, сент.2020-дек.2020	Правила предоставления коммунальных услуг 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 – 5292936.60 руб.	Претензия к ПАО МОЭК по принятию показаний счетчиков к коммерческому учету
5	Освещение общедомового имущества, и силовая электроэнергия	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг 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 – 1003265.00 руб.	Претензия по двойным оплатам за поставленную электроэнергию от интернет-провайдеров.
6	Запирающее устройство	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует поставляемым параметрам от ООО «Форвард-Технострой»	Оплата ежемесячная по тарифу. Сумма 112708.30 руб, из которой сумма 51516.87 руб. оплачена в янв.2021г.	Сумма 51516.87 руб. оплачена в янв.2021г.
7	Радиовещание	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует поставляемым параметрам от Ордена Трудового Красного Знамени Федеральное государственное унитарное предприятие "Российские сети вещания и оповещения"	Оплата ежемесячная по тарифу. Сумма 20919.89 руб., из которой сумма 20919.89 руб., оплачена в янв.2021г.	Сумма 20919.89 руб. оплачена в янв.2021г.

8	Антенна	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг и помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует поставляемым параметрам от ПАО "Ростелеком"	Оплата ежемесячная по тарифу. Сумма 96957.72 руб., из которой сумма 96957.72 руб., оплачена в янв.2021г.	Сумма 96957.72 руб. оплачена в янв.2021г.
9	Газоснабжение	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг и помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует поставляемым параметрам от ООО "Газпром межрегионгаз Москва"	Оплата ежемесячная по тарифу. Сумма 169770.58 руб., из которой сумма 169770.58 руб., оплачена в янв.2021г.	Сумма 169770.58 руб. оплачена в янв.2021г.

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»	1 120 412.39 руб.	1 120 412.39 руб.
2	ГВС и отопление (по показаниям счетчиков)	ПАО «МОЭК»	7 671 862.62 руб.	7 671 862.62 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 от 03.06.2015г., выбран способ накопления денежных средств на специальном счете. Владелец спецсчета – ТСЖ «ЗОРГЕ 6».

12.2. Размер взноса в фонд капитального ремонта на начало отчетного периода: 18.86 руб.

12.3. Размер взноса в фонд капитального ремонта на конец отчетного периода: 18.86 руб.

На 01.01.2020 г на специальном счете сумма - 15 581 046 руб.

Поступило денежных средств за 2020 год в сумме – 4 024 643 руб.

Выполнено работ по капитальному ремонту МКД - 12 529 043 руб.

Остаток на специальном счете на 31.12.2020 - 7 076 647 руб.

12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в

многоквартирном доме: ФКР использовался, выполнены следующие виды работ по капитальному ремонту: капитальный ремонт кровли в корпусе 1 на сумму 4 784,2 т. руб., капитальный ремонт кровли в корпусе 3, оплата аванса 30% от суммы 4 716,5 т. руб. в сумме 1 414,9 т. руб., ремонт карнизов и водосточных труб на сумму 332,6 т. руб., ремонт под. и замена дверей на сумму 882,9 т. руб., замена светильников чердачных помещений корп.2 на сумму 145,9 т. руб., замена светильников корп.1 на сумму 239,7 т. руб., замена светильников корп.3 на сумму 239,7 т. руб., замена труб, фильтра, запорной арматуры ГВС на сумму 301,4 т. руб., замена запорной арматуры отопл. Теплового пункта и т.узлов на сумму 757,8 т. руб., замена запорной арматуры отопления корп.1,2 на сумму 870,6 т. руб., замена запорной арматуры отопления корп.3 на сумму 316,7 т. руб., ремонт теплового узла корп.3 на сумму 390,9 т. руб., ремонт теплового пункта корп.1 на сумму 394,8 т. руб., ремонт спусков в подвальные помещения на сумму 485,0 т. руб., ремонт прямиков корп.3 на сумму 333,0 т. руб., замена 18 окон на сумму 638,9 т. руб. Всего авансовых платежей и работ выполнено на сумму 12 529,0 т. руб.

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 2020 году.

Судебные процессы в 2020 году

№ пп	№ Дела	Стороны дела	Стадия процесса	Дата	Сумма взыскания по иску, руб.
1	A40-236714/18-127-1782	Иск ПАО "МОЭК" к ТСЖ, встречный иск к ПАО "МОЭК"	Взысканы судебные издержки	05.08.2020	200000.00
2	№ А40-71020/18-23-514	Иск к ДГИ по ОИ	Взысканы судебные издержки	04.03.2020	111731.86
3	№ А40-121753/18-79-1457	Иск к Мосжилинспекции	Взысканы судебные издержки	14.02.2020	25000.00
4	Дело № А40-139309/19	Иск ПАО "МОЭК" к ТСЖ	Производство по Делу приостановлено	29.09.2020	
5	Дело № А40-63587/20-28-457	Иск к ПАО "МОЭК"	Производство по Делу приостановлено	09.12.2020	
6	№ А40-143751/20-45-1031	Иск ДГИ к ООО "Коминфор", ТСЖ - третье лицо	Дело в процессе рассмотрения	01.11.2020	
7	№ А40-149910/20-117-1025	Иск АО "Мосэнергосбыт" к ТСЖ, встречный иск к МЭС	Дело в процессе рассмотрения	20.08.2020	
8	Дело № А40-185520/20	Иск к ДЖКХ, ГКУ ИС, Префектуре, ДГИ об истребовании ден.средств	Дело в процессе рассмотрения	07.10.2020	
9	№ А40-186167/20 173-1225	Иск к ДЖКХ, ГКУ ИС, Жилищник, ДГИ об истребовании ден.средств	Дело в процессе рассмотрения	02.10.2020	
10	№ А40-238289/20-127-1754	Иск к Управе, Жилищнику, ДГИ об истребовании ден.средств	Дело в процессе рассмотрения	03.12.2020	

Отчет составлен: «29» марта 2021 года.

Правление ТСЖ «ЗОРГЕ 6»

