

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: **2022 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 Посохина, Мндоянц, Лагутенко, 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	2022
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 единый МКД
9	Наличие подвала	Имеется единый подвал под всем многоквартирным 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 340.9 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)	340.9 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)	На весь земельный участок не присваивался

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	удовлетворительное

		плитка	
7	<p>Проемы:</p> <ul style="list-style-type: none"> – окна – двери 	<p>Переплеты сосновые, двухстворные, окрашены масляной краской, Пластиковые окна с отливами, откосами, пластиковыми подоконниками</p> <p>Филенчатые, деревянные, окрашены масляной краской</p>	<p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p>
8	<p>Отделка:</p> <ul style="list-style-type: none"> – внутренняя – наружная – другая 	<p>Обои по сухой штукатурке, проемы окрашены масляной краской</p> <p>Облицовка керамической плиткой</p> <p>В общих помещениях грунтовка, окраска</p>	<p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p>
9	<p>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - коммутационные шкафы и короба – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания – телекоммуникационное оборудование – домофоны – лифты – мусоропроводы – мусорокамеры - электрощитовые – газовое оборудование 	<p>Деревянные с дверцами</p> <p>Разводка с чердачных помещений по МКД</p> <p>Разводка с чердачных помещений по МКД</p> <p>Разводка от входных групп по МКД</p> <p>пассажирские</p> <p>Асбест. стояки</p> <p>Стены окрашены, цементн. пол</p> <p>1 электрощитовая, 2 ВРУ, 220В, трехтарифный режим электропитания</p> <p>1 ввод на внешней стене МКД, внешняя и внутренняя разводка общедомового и внутриквартирного газового оборудования, запорная арматура в каждой квартире.</p>	<p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p>
10	<p>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:</p> <ul style="list-style-type: none"> – электроснабжение 	<p>централизованное</p>	<p>удовлетворительное</p>

	– 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 01.01.2022, т.руб.	838
2. Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД, т.руб., всего:	5 535.0
2.1. собственникам в МКД, т.руб.	4 669.0
2.2. пользователям, т.руб.	175.0
3. Оплачено всего,	5 429.3
в том числе:	
3.1. собственниками в МКД, т.руб.	4 563.3
3.2. бюджетом (льготы), т.руб.	691.0
3.3. пользователями, т.руб.	175.0
4. Поступило средств, т.руб.	5 429.3
5. Переходящий остаток на 01.01.2022, т. руб.	943.7

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: 128,7 т.руб.

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

3.4. Должники: 5 физлиц и Департамент городского имущества, работа по оплате должниками задолженности проведена. Сумма задолженности – 1 777.8 т.руб.

№ пп	№ квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	4	С 2017 года	247.4 т.р	Претензия	Судебный приказ
2	38	С 2018 года	482.1 т.р	Претензия	Судебный приказ
3	111	С 2019 года	91.3 т.р	Претензия	Судебный приказ
4	121	С 2018 года	414.9 т.р	Претензия	Судебный приказ
5	138	С 2020 года	94.5 т.р	Претензия	Судебный приказ
6	209	С 2019 года	16.1 т.р	Претензия	Судебный приказ
7	228	С 2018 года	332.8 т.р	Претензия	Судебный приказ
8	182 комн	С 2017 года	98.6 т.р	Претензия	Судебный приказ
	Общая сумма		1 777.8 т.руб		

Всего: 1 777.8 т.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, т.руб.
1	Фактические затраты по статьям расходов	5 429.3
2	Содержание придомовой территории (по контуру дома)	17.1
3	Уборка лестничных клеток, коридоров	895.0
5	Техническое обслуживание наружного и внутриквартирного газопровода	135.8
6	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов	185.7
7	Расходы на освещение мест общего пользования	701.4
8	Проверка вентканалов и дымоходов	26,5
9	Работы по очистке крыши	165.0
10	Обслуживание общего имущества многоквартирного дома (в том числе аварийно-диспетчерская служба)	1 469,8
11	Ремонт общего имущества многоквартирного дома	370.6
12	Оборудование для ремонта и обслуживания МКД	62.0
13	Материалы для ремонта и обслуживания МКД	216.2

14	Услуги управления МКД	641.2
15	Оплата сертификатов (электронные), страхование ГО лифтов	6.9
16	Юридические услуги и судебные расходы	536.1
17	Итого затрат за 2021 год	5 429.3
18	Доходы в 2021 году (сод. и экспл., аренда)	5 429.3

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 2022 году проводились плановые, 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

		работ,), с 01.07.2017г			
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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует нормам	Оплата по счетам, общая сумма 1813.8 т.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	Соответствует поставляемым параметрам от АО «Мосводоканал»	Общая сумма счетов по водоснабжению и водоотведению 3 587.5 т.руб.	Претензия к АО МКВ по двойным оплатам за школу № 141 по ХВС и водоотведению

			домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
3	Водоотведение и очистка сточных вод	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг и собственникам 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 3 587.5 т.руб.	Претензия к АО МВК по двойным оплатам за школу № 141 по ХВС и водоотведению
4	Отопление	январь 2019 – апрель 2019 сентябрь 2019 – декабрь 2019	Правила предоставления коммунальных услуг и собственникам 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 – 2 957.4 т.руб.	Претензия к ПАО МОЭК по принятию показаний счетчиков к коммерческому учету
5	Освещение общедомового имущества	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг и собственникам 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 – 701.4 т.руб.	Долга на начало следующего периода нет.
6	Запирающее устройство	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг и собственникам 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 163.1 т.руб.	Долга на начало следующего периода нет.
7	Радиовещание	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг и собственникам 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 48.2 т.руб.	Долга на начало следующего периода нет.
8	Антенна	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг и собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов,	Соответствует поставляемым параметрам от ПАО "Ростелеком"	Оплата ежемесячная по тарифу. Сумма 669.8 т.руб.	Долга на начало следующего периода нет.

			утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
9	Газоснабжение	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 "Газпром межрегионгаз Москва"	Оплата ежемесячная по тарифу. Сумма 474.8 т.р	Долга на начало следующего периода нет.

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»	3 587.5 т.руб.	3 587.5 т.руб.
2	ГВС и отопление (по показаниям счетчиков)	ПАО «МОЭК»	6851.2 т.руб.	6 851.2 т.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 20.99 руб.

12.3. Размер взноса в фонд капитального ремонта на конец отчетного периода: 20.99 руб.

На 01.01.2022 г на специальном счете сумма - 350.7 т.руб.

Поступило денежных средств за 2022 год в сумме – 4 093.8 т.руб.

Выполнено работ по капитальному ремонту МКД - 3 409.4 т.руб.

Остаток на специальном счете на 31.12.2022 - 1 035.1 т.руб.

12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: ФКР использовался, всего выполнено работ по капитальному ремонту на сумму 3 409.4 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. все попытки незаконного наложения штрафа со стороны МЖИ оспариваются и будут оспариваться в дальнейшем в судебном порядке (со взысканием судебных издержек с МЖИ).

14. Рекомендации на следующий отчетный период

Полное выполнение плана капитального ремонта по замене окон и дверей, и ремонту входных групп в подъезды.

Отчет составлен: «30» марта 2023 года.