

ОТЧЕТ
управляющей организации ЖСК «Мастера Эстрады»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Москва, 1-я Тверская-Ямская ул.

1. Основная информация

1.1. Отчетный период: 2017 год.

1.2. Управляющая организация: ЖСК «Мастера Эстрады».

1.2.1. Лицензия на управление: нет.

1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (протокол от 01 апреля 2015 года).

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д.20/1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	77:01:0004017:1004
3	Серия, тип постройки	инд. проект
4	Год постройки	1949
5	Степень износа по данным государственного технического учета	40% (на 2003г.)
6	Степень фактического износа	45%
7	Год последнего капитального ремонта	–
8	Количество этажей	8
9	Наличие подвала	имеется
10	Наличие цокольного этажа	имеется
11	Наличие мансарды	отсутствует
12	Наличие мезонина	отсутствует
13	Количество квартир	82
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	2
15	Строительный объем	31016 куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	4530,9 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	2872,3 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1129,4 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м

17	Количество лестниц	3 шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	423 кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	0,0 кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	0,0 кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (не сформирован)	1448 кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	77:01:0004017:8

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	железобетонные блоки	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные в два кирпича	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпичные / деревянные	удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – другие	железобетонные / деревянные	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	железная	удовлетворительное
6	Полы		удовлетворительное
7	Проемы: – окна – двери – другие	двухстворчатые	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя – наружная – другая		удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – ванны напольные – электроплиты	есть отсутствуют	удовлетворительное

	– телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	есть	удовлетворительное
	– сигнализация пожарная	есть	удовлетворительное
	– мусоропровод	нет	
	– лифт	есть	удовлетворительное
	– вентиляция	есть	удовлетворительное
	– другое		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		удовлетворительное
	– электроснабжение	есть	удовлетворительное
	– холодное водоснабжение	есть	удовлетворительное
	– горячее водоснабжение	есть	удовлетворительное
	– водоотведение	есть	удовлетворительное
	– газоснабжение	есть	удовлетворительное
	– отопление (от внешних котельных)	отсутствует	
	– отопление (от домовой котельной)	отсутствует	
	– печи	отсутствует	
	– калориферы	отсутствует	
	– АГВ	отсутствует	
	– другое		
11	Крыльца	отсутствует	
12	Другое		

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	1 220 740 руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	1 058 720 руб.
Поступило средств	1 058 720 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	86.8 %

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: общее имущество в аренду не сдавалось.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: рекламные места в аренду не сдавались.

3.4. Должники:

№ п/п	№ кв.	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	13	сентябрь 2016 - июль 2017	34 533,43	Дело рассмотрено в судебном порядке. Часть задолженности погашена добровольно, часть – по решению суда.	

2	43	август 2016 – февраль 2017, февраль-июль 2017	78 122,44	Дело рассмотрено в судебном порядке. Задолженность погашена.	
3	60	апрель 2016 – декабрь 2016	53 036,65	Дело рассмотрено в судебном порядке. Задолженность погашена.	
4	65	март 2016 - февраль 2017	28 765,74	Дело рассмотрено в судебном порядке. Задолженность погашена.	
5	78	октябрь 2016 – март 2017	51 944,24	Дело рассмотрено в судебном порядке. Задолженность погашена.	

ВСЕГО: сумма возмещённого долга за период составила 246 402,50 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 ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Содержание придомовой территории	156 000,00 Р
2	Уборка лестничных клеток	196 680,00 Р
3	Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	
	– аварийно-диспетчерская служба	63 360,00 Р
	– обслуживание и поверка УУТЭ	70 000,00 Р
	– замена насосов ХВС	274 590,71 Р
	– обслуживание системы оповещения при пожаре	24 000,00 Р
	– обслуживание пожарного водопровода	56 400,00 Р
	– подготовка дома к эксплуатации в зимний период ("опрессовка")	48 697,81 Р
	– очистка кровли от снега в зимний период	136 000,00 Р
	– проведение лабораторных испытаний качества воды	62 843,26 Р
4	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание, страхование лифтов	187 636,29 Р
5	Расходы на освещение мест общего пользования и работу лифтов	124 455,54 Р
6	Проверка вентканалов и дымоходов	12 344,14 Р
7	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	169 715,00 Р
8	Дератизация и дезобработка	12 565,80 Р
9	Техническое обслуживание наружного газопровода	31 132,05 Р
10	Услуги управления	2 025 000,00 Р
11	ИТОГО затрат за 2017 год	3 651 420,60 Р
12	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2017 году	1 698 000,00 Р
13	Перерасход за 2017 год	1 953 420,60 Р

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:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Замена насосов системы холодного водоснабжения	План работ	II квартал	III квартал	
2	Теплоизоляция труб на чердаке	Подготовка дома к зимнему периоду	III квартал	июль 2017	
3	Локальный ремонт стояка канализации в подвале 2-го подъезда	Выявлено при периодическом осмотре	декабрь 2017	декабрь 2017	

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), договор управления	1 раз в год	оказано	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Минимальный перечень работ, договор управления	ежедневно	оказано	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ, договор управления	3 раза в неделю	оказано	
4	Влажное подметание лифта	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раза в день	оказано	
5	Мытье лифта	Минимальный перечень работ, договор управления	2 раза в неделю	оказано	

6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в 4 дня	оказано	
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в 4 дня	оказано	
8	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в сутки в дни снегопада	оказано	
9	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления	через 3 часа во время снегопада	оказано	
10	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в сутки во время гололеда	оказано	
11	Очистка территории от наледи и льда	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в трое суток во время гололеда	оказано	
12	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в двое суток в дни без снегопада	оказано	
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в сутки	оказано	
14	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Минимальный перечень работ, договор управления	2 раза в сутки	оказано	
15	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в сутки	оказано	
16	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в двое суток (50% территории)	оказано	
17	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в месяц	оказано	
18	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления	1 раз в двое суток	оказано	

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. Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения: **отсутствует**

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	355 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам	соответствует	882 507 руб.	В течение 10 дней не было ГВС –

			и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			профилактика со стороны РСО
2	Холодное водоснабжение	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	232 040 руб.	
3	Водоотведение и очистка сточных вод	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	284 099 руб.	
4	Отопление	январь 2017 – май 2017, октябрь 2017 – декабрь 2017	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	1 356 709 руб.	

9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным ЖСК «Мастера Эстрады» договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО
1	Холодное водоснабжение и водоотведение	АО «Мосводоканал»	516 138,40	516 142,50		501 294 руб.
2	ГВС и отопление	ПАО «МОЭК»	2 239 217р.	2 239 217р.		2 077 863 руб.

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

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: отсутствуют.

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: фонд формируется на счете регионального оператора. Общее собрание собственников не проводилось.
- 12.2. Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: руб.
- 12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: руб.
- 12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: не использовались.

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

14. Рекомендации на следующий отчетный период

- Включить в план работ на 2018 год:
- покраска забора;
 - восстановительный ремонт 3х подъездов;

Отчет составлен: «31» января 2018 года.