

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО «ЗапСиб-Сервис»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Новосибирск, ул. Романова, дом 39

1. Основная информация

1.1. Отчетный период: 2019 год.

1.2. Управляющая организация: ООО «ЗапСиб-Сервис».

1.2.1. Лицензия на управление МКД № 054-000013.

1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (протокол от 14. 05 2005 года).

1.4. Реквизиты договора управления: договор от «14» 05 2005__ года № _____.

1.5. Срок действия договора управления: *пять лет с возможностью автоматической пролонгации по окончании срока действия договора.*

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	г. Новосибирск, ул. Романова, д.39
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	2006
5	Степень износа по данным государственного технического учета	14%
6	Степень фактического износа	14%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	17
9	Наличие подвала	имеется
10	Наличие цокольного этажа	имеется
11	Наличие мансарды	имеется
12	Наличие мезонина	отсутствует
13	Количество квартир	163
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	9
15	Строительный объем	
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	27 773,29
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	20094,2
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	7679,09
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	5552,3
17	Количество лестниц	11

18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1258,95 кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	3690,35 кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	603,00 кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (_____)	6464 кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	54:35:101215:19

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	Монолитная железобетонная плита	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Металлический каркас, кирпич	удовлетворительное
3	Перегородки	Кирпич, газобетонные блоки	удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – другие	Железобетонные плиты Железобетонные плиты Железобетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	Рулонная плоская	удовлетворительное
6	Полы	Цементно-песчанная стяжка	удовлетворительное
7	Проемы: – окна – двери – другие	Пластиковые Алюминиевые	удовлетворительное удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя – наружная – другая	Штукатурка, окраска Плитка керамогранит	удовлетворительное удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – ванны напольные – электроплиты	Есть Есть	удовлетворительное удовлетворительное

	– телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	Есть	удовлетворительное
	– сигнализация	Есть	удовлетворительное
	– мусоропровод	отсутствует	
	– лифт	Есть	удовлетворительное
	– вентиляция	Есть	удовлетворительное
	– другое		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	– электроснабжение	От городской сети, скрытая	удовлетворительное
	– холодное водоснабжение	Водопровод от городской сети, трубы медные	удовлетворительное
	– горячее водоснабжение	от городской сети	удовлетворительное
	– водоотведение	От городской сети	удовлетворительное
	– газоснабжение	отсутствует	
	– отопление (от внешних котельных)	От ТЭЦ	удовлетворительное
	– 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	14 615 709,66
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	13 930 097,84
Поступило средств	13 930 097,84
Процент оплаты от начисленной суммы	90,95

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: 333 414,00

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: 106 032,0

3.4. Должники отсутствуют

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	9	с 08.19-12.19	60 915,09	Претензионная работа	Составлено
2	10	с 11.19-12.19	21 771,26	Претензионная работа	Составлено

3	12	с 07.19-12.19	51 855,97	Претензионная работа	Составлено соглашение о погашении (не выполняется)
4	33	с 01.19-12.19	161 294,17	Решение суда	Составлено
5	39	с 08.19-12.19	58 216,05	Претензионная работа	Оплачено
6	57	с 02.19- 12.19	80 824,14	Претензионная работа	Составлено
7	61	с 10.19-12.19	33 173,59	Претензионная работа	Оплачено
8	82	с 10.19- 12.19	39 102,05	Претензионная работа	Оплачено
9	95	с 08.19-12.19	65 446,18	Претензионная работа	Составлено
10	121	с 09.19- 12.19	59 784,62	Претензионная работа	Оплачено
11	125	с 11.19-12.19	31 608,64	Претензионная работа	Оплачено

ВСЕГО: 663 991,76 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	Расходы по технической эксплуатации и текущему ремонту внутридомового оборудования	4 327 056,60
2	Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества	2 084 560,71
3	Расходы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	593 254,29
4	Расходы по обеспечению мер пожарной безопасности	132 580,80
5	Расходы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства	356 202,70
6	Расходы по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов здания	1 341 324,10
7	Расходы по управлению МКД	5 111 636,03
8	ИТОГО затрат за 2019 год	13 946 615,23
9	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2019 году	14 615 709,66
10	Остаток за 2019 год	669 094,43

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:

План/выполнение работ на 2019г					
№	Вид работ	Стоимость	основание	периодичность	причины отклонения
1	Ремонт и утепление фасада здания	~46800	Заявление собственников	01.06.2019.-	выполнено

	кв.№ 104(высотные работы)		жилых помещений	01.09.2019.	
2	Покраска ливневой канализации	~ 117000	Акт осмотра	01.06.2019-01.09.2019	перенесен на след. год
3	Замена оцинкованного трубопровода на медный система ГВС Блок А, ИТП	~1400000	Плановые работы по капитальному ремонту	01.05.2019-01.012.2019	выполнено
4	Ремонт автоматической системы полива придомовой территории	~84000	Акт осмотра, акт гидравлического испытания	01.05.2019-01.09.2019	выполнено
5	Замена редуционных клапанов ГВС	~73000	Программа энергосбережения	01.05.2019-01.09.2019	только закупка
6	Утепление кровли блок В (частично)	~48000	Акт осмотра в зимний период	01.05.2019-01.09.2019	выполнено
7	Ремонт теплообменника, замена уплотнений, ГВС 2 ступень	~140000	В связи с окончанием срока службы	01.05.2019.-30.05.2019.	выполнено

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	1 раз в год	оказано	

		доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от 14.05.2005 № б/н			
2	Влажное подметание лестничных площадок первых этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	ежедневно	оказано	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	3 раза в неделю	оказано	
4	Влажное подметание лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	ежедневно	оказано	
5	Мытье лифта и площадок около мусоропровода	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	ежедневно	оказано	
6	Мытье лестничных площадок и маршей первого этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	2 раза в неделю	оказано	
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	Раз в неделю	оказано	
8	Подметание свежесыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	1 раз в сутки в дни снегопада	оказано	
9	Сдвигание свежесыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	Через 3 часа во время снегопада	оказано	
10	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	1 раз в сутки во время гололеда	оказано	
11	Очистка территории от наледи и льда	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	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	

		от 14.05.2005 № 6/н			
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № 6/н	1 раз в сутки	оказано	
14	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № 6/н	1 раз 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 от 14.05.2005 № 6/н	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 от 14.05.2005 № 6/н	1 раз в сутки	оказано	
17	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № 6/н	1 раз в двое суток	оказано	
18	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № 6/н	1 раз в сутки	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:

№ п/п	Вид нарушения	Дата и период нарушения	Причина нарушения	Примечание
1				

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 и пользователям помещений в	соответствует		

			<p>многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354</p>			
2	Холодное водоснабжение	365 дней в году	<p>Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354</p>	соответствует		
3	Водоотведение и очистка сточных вод	365 дней в году	<p>Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354</p>	соответствует		
4	Отопление	январь 2019–май 2019, сентябрь 2019 – декабрь 2019	<p>Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354</p>	соответствует		

9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным ООО «ЗапСиб-Сервис» по 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	МУП «Горводоканал»	1 030 343,56	1 039 655,96	1 077 641,15	
2	ГВС и отопление	СИБЭКО АО	3 657 873,03	3 882 000,00	4 071 118,32	
3	Электроэнергия	НОВОСИБИРСК ЭНЕРГОСБЫТ АО»	3 214 432, 84	3 214 432,84	3 225 267,39	
4	ТКО	ЭКОЛОГИЯ-НОВОСИБИРСК ООО	219 075,84	201 203,04	391 046,78	

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: спец.счёт, держатель ООО «ЗапСиб-Сервис», собрание собственников от 20 мая 2015.

12.2. Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: 1 496 567, 96 руб.

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: 2 305 539,11руб.

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание
1	2 353 793,33	1 719 803,42	

12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: 876 421,59 руб.

13. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении ООО «ЗапСиб-Сервис» со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: отсутствуют.

14. Рекомендации на следующий отчетный период**План работ на следующий отчетный период**

№	Вид работ	Стоимость	основание	периодичность
1	Благоустройство площадки ТКО, второй этап	~58000	Заявление собственников жилых помещений	01.05.2020.- 01.09.2020.
2	Покраска ливневой канализации, с прошлого года	~ 117000	Акт осмотра	01.06.2020- 01.09.2020
3	Срубка деревьев вдоль автопарковки по улице Мичурина	89000	Акт осмотра придомовой территории	01.05.2020- 01.09.2020
4	Ремонт автоматической системы полива придомовой территории, второй этап	~84000	Акт осмотра, акт гидравлического испытания	01.05.2020- 01.06.2020
5	Замена редукционных клапанов ГВС, БЛОК А второй этап	~73000	Программ энергосбережения	во время общегородских испытаний
6	Утепление, ремонт кровли блок Б , кв. 161	~48000	Акт осмотра в зимний период	01.05.2020- 01.09.2020
7	Ремонт теплообменника, замена уплотнений, ОВ	~140000	В связи с окончанием срока службы	во время общегородских испытаний
8	Замена 10 дверей, выход на холодную лестницу	211000	Программ энергосбережения	11.04.2020.- 01.05.2020.

9	Утепление стены примыкающей к кв. 89	~62000	Акт осмотра в зимний период	01.06.2020 - 01.09.2020
12	подготовка ИТП к отопительному сезону	~66000	плановые работы	01.06.2020- 01.07.2020
13	Замена канализационного трубопровода Блок А	~398000	Акт осмотра	01.05.2020- 01.10.2020

Отчет составлен: «12» марта 2020 года.

Директор

С.А.Плюхин

