

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: 2024 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 01.01.2022 года № 2
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)	54:35:101215:28
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	2005-2007
5	Степень износа по данным государственного технического учета	20%
6	Степень фактического износа	20%
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	31
15	Строительный объем	
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	28 478,18
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	20 066,5
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	8411,7
	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-песчаная 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 текущий ремонт жилого помещения»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	20 055 454,34
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	18 306 106,74
Процент оплаты от начисленной суммы	91,28

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: 594 000,00 руб.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: 279 000 руб.

3.4. Должники на 01.01.2025г. более 2-х месяцев

№ п/п	№ Квартиры	Кол-во месяцев	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	9	6	79 064,58	Претензионная работа	Составлено
2	42	3	56 036,60	Претензионная работа	Составлено
3	57	20	273 164, 69	Решение суда	Погашается
4	72	6	111 586,79	Претензионная работа	Составлено

ВСЕГО: 519 852,66 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	6 539 586,60
1.1.	Видеосистема и система доступа	875 695,60
1.2.	Обслуживание ИТП	501 660,00
1.3.	Обслуживание чиллерных установок	650 080,00
1.4.	Обслуживание приборов учета + поверка и замена приборов учета в МОП	100 800,00
1.5.	Подготовка к отопительному сезону	78 000,00
1.6.	ТО шлагбаума замена шлагбаума, ремонт ворот	80 400,00
1.7.	Замена ламп МОП	550 719,00
1.8.	ФОТ ремонтных рабочих	3 321 272,00
1.9.	ТО Электрощитовых и пожаротушения	380 960,00
2	Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества	3 003 220,00
2.1.	Вывоз снега с территории, сброс снега с кровли	346 170,00
2.1.	Дератизация, дезинсекция	35 280,00
2.2.	ФОТ рабочих по обслуживанию МОП и придомовой территории	2 621 770,00
3	Расходы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	533 680,00
4	Расходы по обеспечению мер пожарной безопасности	132 580,00
5	Расходы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства	706 225,00

6	Расходы по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов здания	1 809 831,00
7	Расходы по управлению МКД	4 692 864,00
8	Материальные расходы, инструменты	3 687 921,00
9	Текущий ремонт	127 488,00
	ИТОГО затрат за 2023 год	21 233 396,00

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 2024 г.

№	Вид работ	Стоимость	основание	периодичность	причины отклонения
1	частичная замена трубопровода ИТП, ГВС	~148369	Акт осмотра подготовка к отопительному сезону	01.05.2024.- 01.08.2024г	выполнено
2	Покраска ливневой канализации, с прошлого года	~84000	Акт осмотра	01.06.2024- 01.09.2024	ВЫПОЛНЕНО
3	частичный Ремонт кровли БЛОК А, над помещением клиники	~289000	Акт протечки	01.05.2024.- 01.08.2024г	выполнено
4	Ремонт кровли БЛОК Б, 17 этаж над квартирой 119	~109290	Акт протечки	01.05.2024.- 01.08.2024г	выполнено
5	Монтаж трубопровода для объединения чиллерных установок Блок А	~325960	Программа энергосбережения	01.02.2024- 01.08.2024г.	выполнено
6	Замена освещения МКД на	~148950	Программа	01.02.2024 - 01.02.2024-	выполнено

	светодиодные прожекторы		энергосбережения	01.12.2024	
7.	замена электропроводки на системе освещения здания БлокА	~108870	Программа энергосбережения	01.01.2024- 01.12.2024г.	выполнено
8	Частичная замена канализации, подвал Блок Б камер частичная	~131470	Акт осмотра	01.05.2024- 01.08.2024	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	Периодич- ность выполнени я работы/ока зания 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 от 14.05.2005 № 6/н	1 раз в год	оказано	
2	Влажное подметание лестничных площадок первых этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № 6/н	ежедневно	оказано	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № 6/н	3 раза в неделю	оказано	
4	Влажное подметание лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № 6/н	ежедневно	оказано	
5	Мытье лифта и площадок около	Минимальный перечень работ, договор управления	ежедневно	оказано	

	мусоропровода	от 14.05.2005 № б/н			
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 от 14.05.2005 № б/н	1 раз в двое суток в дни без снегопада	оказано	
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/н	1 раз в сутки	оказано	
14	Сдвигание свежесыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/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 № б/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 № б/н	1 раз в сутки	оказано	
17	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005 № б/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 № б/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 многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует		
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		
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		
4	Отопление	январь 2023–май 2023, сентябрь 2023 – декабрь 2023	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	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»	1 343 336,05	1 347 032,00	1 179 236,00	1 161 717,00
2	ГВС и отопление	НТСК ООО	5 061 458,00	5 352 500,00	5 354 091,00	5 420 030,00
3	Электроэнергия	НОВОСИБИРСК ЭНЕРГОСБЫТ АО»	4 914 092,00	5 008 632,00	4 574 642,00	4 382 089,00
4	ТКО	ООО САХ	371 529,00	368 696,00	359 720,00	353 978,00

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: **9 666 507,52** руб.

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: **8 729 118,80**руб.

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание
1	5 304 042,96	2 993 044,71	

12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: - Перечислен окончательный расчет за работы по модернизации

лифтов – **5 076 555,00** 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	частичная замена трубопровода	~170258	Акт осмотра подготовка к отопительному	01.05.2025.- 01.08.2025г

	ИТП, ГВС		сезону	
2	Покраска ливневой канализации, с прошлого года	~ 189000	Акт осмотра	01.06.2025- 01.09.2025
3	Ремонт кровли БЛОК А, над кв.№85	~118000	Акт осмотра	01.05.2025- 01.08.2025
4	Ремонт кровли БЛОК А, над кв.№122	~156250	Акт осмотра	01.05.2025- 01.08.2025
5	Замена редукционных клапанов ГВС, БЛОК А второй этап	~143000	Программа энергосбережения	во время общегородск их испытаний
6	Частичный Ремонт кровли, над клиникой с обустройством воронки, БЛОК А	~289000	Акт осмотра	01.05.2025- 01.09.2025
7	Замена 10 дверей, выход на холодную лестницу	~642000	Программа энергосбережения	11.04.2024.- 01.05.2024.

Отчет составлен: «20» марта 2025 года

Директор _____

С.А.Плюхин

