

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: 2018 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	10%
6	Степень фактического износа	10%
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	14 475 890, 20
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	13 752 100, 44
Поступило средств	13 752 100, 44
Процент оплаты от начисленной суммы	95

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

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

3.4. Должники отсутствуют

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	107	с 08.18-11.18	46 109,79	Претензионная работа	оплачено
2	9	с 10.18-11.18	27 749, 39	Претензионная работа	оплачено
3	12	с 07.18-11.18	37 546,11	Претензионная работа	Составлено

					соглашение о погашении(выполняется)
4	18	с 10.18-11.18	23 942, 19	Претензионная работа	Оплачено
5	20	с 10.18-11.18	28 336, 73	Претензионная работа	Составлено
6	33	с 06.18- 11.18	77 996, 05	Претензионная работа	Составлено
7	46	с 10.18-11.18	28 453,88	Претензионная работа	Составлено
8	60	с 10.18- 11.18	21 386, 84	Претензионная работа	Оплачено
9	95	с 08.18-11.18	41 118, 20	Претензионная работа	Составлено
10	105	с 09.18- 11.18	18 951, 02	Претензионная работа	Оплачено
11	98	с 01.14-09,17	232 998, 97	Решение суда	составлено

ВСЕГО: 583589,17 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	1 086 751,00
2	Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества	1 756 079,00
3	Расходы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	573 140,00
4	Расходы по обеспечению мер пожарной безопасности	170 371, 12
5	Расходы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства	622 881,00
6	Расходы по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов здания	823 474,00
7	Расходы по управлению МКД	7 312 788,00
14	ИТОГО затрат за 2018 год	12 497 980,5
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2018 году	12 497 980, 5
16	Перерасход за 2018 год	

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	Перемотка пожарных рукавов в местах общего	План работ	2 квартал	4 квартал	Согласование графика работ с подрядной организацией

	пользования				
2	Благоустройство мусорной площадки	План работ	2-3 квартал	Выполнено частично	Согласование оператором ТКО с
3	Частичный ремонт кровли блока «Б»	План работ	2-3 квартал	2 квартал	
4	Ремонт 4 подъезда, 1 этаж, холл	План работ	2-3 квартал	2 квартал	
5	Проверка узлов тепло учёта , плановая	План работ	2-3 квартал	2 квартал	
6	Промывка теплообменников ИТП	План работ	2 квартал	2 квартал	
7	Замена запорной арматуры ХГВС (тех этаж блок «А»)	План работ	2 квартал	2 квартал	
8	Модернизация серверов системы видеонаблюдения блок «А»	План работ	2-3 квартал		

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 от 14.05.2005	1 раз в год	оказано	

		№ 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 свежеснегавпавшего 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 свежеснегавпавшего 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 свежавыпавшего 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 2018 – май 2018, октябрь 2018 – декабрь 2018	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» 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»	1 077 816, 68	1 070 295, 36	1 249 975,93	1 131 514,19
2	ГВС и отопление	«СибЭко»	4 336 097,46	3 960,00	3 428 037,12	2 905 245, 24
3	Электроэнергия	«Новосибирскэн ергосбыт»	6 499 802,91	6 226 473, 55	6 384 941,25	5 982 941,16

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

12.2. Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: 4381797,22 руб.

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: 1496567,96 руб.

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание
1	2 279 397,60	1814406,12	

12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: 4 797 896,33 _____.

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

Вид работ	Стоимость	основание	периодичность	исполнитель
Ремонт и утепление фасада здания кв.№ 104(высотные работы)	~46800	Заявление собственников жилых помещений	01.06.2019.- 01.09.2019.	тендр(высотные работы)
Покраска ливневой канализации	~ 117000	Акт осмотра	01.06.2019- 01.09.2019	ООО "КРЕДО"
Замена оцинкованного трубопровода на медный система ГВС Блок А, ИТП	~1400000	Плановые работы по капитальному ремонту	01.05.2019- 01.012.2019	ИП Анисимов
Ремонт автоматической системы полива придомовой территории	~84000	Акт осмотра, акт гидравлического испытания	01.05.2019- 01.09.2019	тендр

Замена редуцирующих клапанов ГВС	~73000	Программа энергосбережения	01.05.2019-01.09.2019	ООО "ГОРВОДСЕРВИС"
Утепление кровли блок В (частично)	~48000	Акт осмотра в зимний период	01.05.2019-01.09.2019	ООО "Кредо"
Ремонт теплообменника, замена уплотнений, ГВС 2 ступень	~140000	В связи с окончанием срока службы	01.05.2019.-30.05.2019.	ООО "Теплообменник"
Замена 10 дверей, выход на холодную лестницу	211000	Программа энергосбережения	11.04.2019.-01.05.2019.	ООО "ЗСК" ИНН5433171735
Окрашивание трубливневой канализации	~140000	акт осмотра с прошлого года	01.06.2017 - 01.09.2017	тендер
подготовка ИТП к отопительному сезону	~64000	плановые работы	01.06.2019-01.09.2019	тендр
Благоустройство площадки ТКО	~398000	плановые работы	01.05.2019-01.10.2019	тендр
замена наружного освещения на энергосберегающие светильники, на кровле Блок Б.	136000	реализация программы энергоэффективности здания	01.06.2019.-01.10.2019.	тендер(высотные работы)

Отчет составлен: «21» марта 2018 года.