

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 35

1. Основная информация

1.1. Отчетный период: 2025 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 03.12.2020 года).

1.4. Реквизиты договора управления: договор от «01» 01. 2021 года № 2У.

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.35
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	54:35:101215:26
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	1935
5	Степень износа по данным государственного технического учета	52
6	Степень фактического износа	52
7	Год последнего капитального ремонта	2021-2022г.
8	Количество этажей	5
9	Наличие подвала	Имеется
10	Наличие цокольного этажа	Имеется
11	Наличие мансарды	отсутствует
12	Наличие мезонина	отсутствует
13	Количество квартир	45
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	7
15	Строительный объем	17513 м. куб
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	3773,1
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	2537,1
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	521,3
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	714,7
17	Количество лестниц	5
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	373,1 кв. м

19	Уборочная площадь общих коридоров	0 кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	340,9 кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (_____)	4705 кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	54:35:101215:13

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	Бутовый ленточный	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные t=64см, подвал-кирпичные, бутобетонные.	удовлетворительное
3	Перегородки	Деревянные	удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – другие	Деревянные утепленные Деревянные утепленные Монолитные ж/б утепленные	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	Металлическая по тесовой обрешётке, стропила деревянные	удовлетворительное
6	Полы	Дощатые, линолеум, в сан. узлах керамическая плитка, в подвале бетонные	удовлетворительное
7	Проемы: – окна – двери – другие	Пластиковые, деревянные окрашенные Деревянные, металлические	удовлетворительное удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя – наружная – другая	Штукатурка, окраска Штукатурка, окраска	удовлетворительное удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – ванны напольные	Есть	удовлетворительное

	– электроплиты	Есть	удовлетворительное
	– телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	Есть	удовлетворительное
	– сигнализация	отсутствует	
	– мусоропровод	отсутствует	
	– лифт	отсутствует	
	– 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 стальные	удовлетворительное
	– горячее водоснабжение	Автономное, от бойлера, трубы стальные	удовлетворительное
	– водоотведение	От городской сети, трубы чугунные	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 жилья»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД за содержание жилого помещения	2 016 858,55
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	2 056 760,31
Процент оплаты от начисленной суммы	101,98
Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД за услуги по СОИ	55 949,69

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: 0

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: 0

3.4. Должники

№ п/п	№ Квартиры	Кол-во месяцев долга	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	8	3	8 808,76		
2	6	47	133 901,00		
3	10	11	9372,07		
4	39	16	1 833,05		
5	41	4	9845,63		
6	41	10	14656,35		
7	45	11	23749,49		
8	50	8	25974,65		

ВСЕГО: 228 142,02 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 жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Обслуживанию внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов здания, в том числе шлагбаум	125 240,00
2	Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования	401 216,52
3	Расходы по уборке земельного участка, входящего в состав общего имущества с вывозом снега с территории	424616,52
4	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	26 399,04
5	Дератизация и дезинсекция МОП	19760,88
6	Техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета на системах водоснабжения (холодного и горячего) и отопления в многоквартирном доме	139 032,12
7	Расходы по управлению МКД	1 277 039,00
8	Страхование ответственности	25 382,50
8	ИТОГО затрат за 2025 год	2 438 686,58
9	Начислено по статье «Содержание жилья» в 2025 году	2 016 858,55
10	Остаток за 2025 год	- 421 828,03
11	Расходы по СОИ	55 949,69

5. Сведения о выполнении работ по содержанию общего имущества и придомовой территории за отчетный период (не включенные в смету)

№	Вид работ	Стоимость	основание	периодичность	причины отклонения
1	Монтаж козырька над входом в ИТП	~ 69000	Ак осмотра	Разовые работы	выполнено
2	Услуги трактора для ежедневной уборки территории	~42000	ежедневная уборка при необходимости	ежедневно	выполнено
3	Вывоз снега и сброс с кровли в 2025 году	36000	АКТ выполненных работ	при необходимости	выполнено
4	Демонтаж гаражей, вывоз мусора, планировка	24000	Акт осмотра	разовые работы	выполнено
5.	Монтаж перемычек на подъездном отоплении	~ 90000	Решение общего собрания	Разовые работы программа энергосбережения	выполнено
6.	Засыпание погреба, земля	~ 10000	Просьба совета дома	Разовые работы	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,	1 раз в	оказан	

		необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от 01.01.2021 № 2/У	год	о	
2	Влажное подметание лестничных площадок первых этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	5 раз в неделю	оказано	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	1 раз в неделю	оказано	
6	Мытье лестничных площадок и маршей первого этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	В рабочие дни	оказано	
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	Раз в неделю	оказано	
8	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	1 раз в сутки в дни снегопада	оказано	
9	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	Через 3 часа во время снегопада	оказано	
10	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	1 раз в сутки во время гололеда	оказано	
11	Очистка территории от наледи и льда	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	1 раз в трое суток во время гололеда	оказано	
12	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	1 раз в двое суток в дни без снегопада	оказано	
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	1 раз в сутки	оказано	
14	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	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 01.01.2021 № 2/У	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 01.01.2021 № 2/У	1 раз в сутки	оказано	
17	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	1 раз в двое суток	оказано	
18	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	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	120 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		С мая 2021г. заключен прямой договор между собственником и ресурсоснабжающей организацией
2	Холодное водоснабжение	120 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		С мая 2021г. заключен прямой договор между собственником и ресурсоснабжающей организацией
3	Водоотведение и очистка сточных вод	120 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		С мая 2021г. заключен прямой договор между собственником и ресурсоснабжающей организацией
4	Отопление	С января по апрель 2021г.	Правила предоставления коммунальных услуг	соответствует		С мая 2021г. заключен

			собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			прямой договор между собственникам и ресурсоснабжающей организацией
--	--	--	--	--	--	---

9. Средства, собранные по статье «ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ»

Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2025г.		24 511,00
Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД		366 180,00
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД		369 960,55
Удержано 15% с поступивших денежных средств		55 494,08
Сделано работ по текущему ремонту на основании решения общего собрания		183 000,00
Благоустройство контейнерной площадки	28000	
Монтаж перемычек отопление	93000,00	
аванс за ремонт подъезда	120 000,00	
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2026г.		97977,47

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 Модернизации

12.2. Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: -

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: -

12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: отсутствуют

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	СНОС ОСТАВШИХСЯ ГАРАЖЕЙ С ПЛАНИРОВКОЙ УЧАСТКА	~140000	Предложение совета дома	01.05.2026.- 01.09.2026.
2	Организация системы доступа на придомовую территорию	~ 90000	Предложение совета дома	01.05.2026- 01.09.2026
3	косметический ремонт первого подъезда	~ 640000	Предложение совета дома	01.04.2026- 01.11.2026
4.	Перенос контейнерной площадки к забору воинской части	~ 180000	Предложение совета дома	01.05.2026- 01.06.2026.

Отчет составлен: «11» марта 2026 года.

Директор _____



С.А.Плюхин