

**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: 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 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	21%
6	Степень фактического износа	21%
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 домовая 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	21 972 154,59
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	20 802 618,88
Процент оплаты от начисленной суммы	94,68

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: 407 000руб.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: 600 000 руб.

## 3.4. Должники на 01.01.2026г. более 2-х месяцев

№ п/п	№ Квартиры	Кол-во месяцев	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
3	57	7	97920,00	Решение суда	Погашается
4	72	5	70 060,00	Претензионная работа	Составлено

**ВСЕГО: 167 980,00 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.
<b>1</b>	<b>Расходы по технической эксплуатации и текущему ремонту внутридомового оборудования</b>	<b>8 909 560,80</b>
1.1.	Видеосистема и система доступа (в том числе перенос видеокамер и мониторов)	766 760,00
1.2.	Обслуживание ИТП	179 040,00
1.3.	Обслуживание чиллерных установок	582 000,00
1.4.	Обслуживание приборов учета + поверка и замена приборов учета в МОП	100 800,00
1.5.	Подготовка к отопительному сезону	158 239,00
1.6.	ТО шлагбаума	57 600,00
1.7.	Замена ламп МОП	578 613,00
1.8.	ФОТ ремонтных рабочих	5 872 968,00
1.9.	ТО Электрощитовых и пожаротушения	613 540,80
<b>2</b>	<b>Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества</b>	<b>3 930 117,80</b>
2.1.	Вывоз снега с территории, сброс снега с кровли	883 740,00
2.1.	Дератизация, дезинсекция	58 280,00
2.2.	ФОТ рабочих по обслуживанию МОП и придомовой территории	2 988 097,80
<b>3</b>	<b>Расходы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования</b>	<b>541 600,00</b>
<b>4</b>	<b>Расходы по обеспечению мер пожарной безопасности</b>	<b>132 580,00</b>
<b>5</b>	<b>Расходы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства</b>	<b>624 320,00</b>
<b>6</b>	<b>Расходы по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов здания</b>	<b>1 545 263,00</b>
<b>7</b>	<b>Расходы по управлению МКД</b>	<b>5 828 043,00</b>

8	Материальные расходы, инструменты	2 799 876,70
	ИТОГО затрат за 2025 год	24 311 361.30

**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 2025 г.**

№	Вид работ	Стоимость	основание	периодичность	причины отклонения
1	частичная замена трубопровода ИТП, ГВС	~168902	Акт осмотра подготовка к отопительному сезону	С мая по август	выполнено
2	Покраска ливневой канализации, с прошлого года	~84000	Акт осмотра	01.06.2025-01.09.2025	не ВЫПОЛНЕНО
3	частичный Ремонт кровли БЛОК А, над помещением клиники	~293000	Акт протечки	01.05.2025.-01.08.2025г	выполнено
4	Ремонт кровли БЛОК Б, 17 этаж над квартирой 121	~164800	Акт протечки	01.05.2025.-01.08.2025г	выполнено
5	Ремонт кровли БЛОК А, над кв.№85	~98020	акт протечки	01.02.2025-01.08.2025г.	выполнено
6	Замена освещения МКД на светодиодные прожекторы	~114860	Программа энергосбережения	01.02.2025-01.12.2025	выполнено
7.	покраска кровли БЛОК А, 15 этаж высотные работы о	~130840	Акт протечки	01.01.2025-01.12.2025г.	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 работ/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 № б/н	1 раз в год	оказано	
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 свежеснегавыпавшего 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 свежеснегавыпавшего снега толщиной слоя	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005	Через 3 часа во время	оказано	

	свыше 2 см	№ б/н	снегопада		
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 свежевыпавшего 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**

№	Вид	Периодичность	Документ, устанавливающий	Соответств	Сумма	Примечан
---	-----	---------------	---------------------------	------------	-------	----------

п/п	услуг	выполнения	периодичность услуг	ие объему и качеству	затрат	ие
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»	1 477 400,59	1 448 447,28	1 435 530,86	1 213 250,84
2	ГВС и отопление	НТСК ООО	5 275 983,49	5 683 725,84	5 224 607,00	5 187 215,00

3	Электроэнергия	НОВОСИБИРСК ЭНЕРГОСБЫТ АО»	5 187 227,00	5 280 970,00	5 134 949,61	5 114 640,45
4	ТКО	ООО САХ	402 930,00	401 078,00	378 681,00	415 942,00

**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: **8 729 118,80** руб.

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: **13 511 746,98руб.**

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание
1	6 596 911,70	4 782 628,18	

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

**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 ИТП, ГВС	~220680	Акт осмотра подготовка к отопительному сезону	01.05.2026.- 01.08.2026г
2	Покраска ливневой канализации, с прошлого года	~ 189000	Акт осмотра	01.06.2026- 01.09.2026

3	Ремонт кровли БЛОК А, над кв.№40	~148900	Акт осмотра	01.05.2026- 01.08.2026
4	Ремонт кровли БЛОК А, над кв.№122	~192350	Акт осмотра	01.05.2026- 01.08.2026
5	Замена редукционных клапанов ГВС, БЛОК А второй этап	~143000	Программа энергосбережения	во время общегородск их испытаний
6	Частичный Ремонт кровли, с установкрь воронки над офисным помещением №200, Блок Б.	~345000	Акт протечки	01.05.2026- 01.09.2026
7	Замена 10 дверей, выход на холодную лестницу	~125000	Программа энергосбережения	11.04.2025.- 01.05.2025.

Отчет составлен: «10» марта 2026 года.

Директор \_\_\_\_\_

С.А.Плюхин

