

**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: 2022 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)	<b>54:35:101215:28</b>
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	2006
5	Степень износа по данным государственного технического учета	17%
6	Степень фактического износа	17%
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-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	17 163 893,22
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	15 383 600,03
Процент оплаты от начисленной суммы	88,93

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: 792 000 руб.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: 174 000руб.

3.4. Должники на 01.01.2022г. более 2-х месяцев

№ п/п	№ Квартиры	Кол-во месяцев	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
	9	8	98 251,86	Претензионная работа	Составлено
	28	9	140 586,82	Претензионная работа	Составлено
	33	7	90 111,98	Претензионная работа	Составлено
	57	13	166 561,65	Решение суда	Погашается
	72	4	57 444,93	Претензионная работа	
	121	3	41 966,32		

**ВСЕГО: 594 923,56 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>5 586 988,49</b>
1.1.	Видеосистема и система доступа	423 114,89
1.2.	Обслуживание ИТП	403 540,00
1.3.	Обслуживание чиллерных установок	401 560,00
1.4.	Обслуживание приборов учета + поверка и замена приборов учета в МОП	166 812,00
1.5.	Подготовка к отопительному сезону	63 094,60
1.6.	ТО шлагбаума замена шлагбаума, ремонт ворот	64 000,00
1.7.	Замена ламп МОП	501 370,00
1.8.	ФОТ ремонтных рабочих	3 326 537,00
1.9.	ТО Электрощитовых	240 960,00
<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>2 481 166,66</b>
2.1.	Вывоз снега с территории, сброс снега с кровли	513 530,00
2.1.	Дератизация, дезинсекция	34 776,00
2.2.	ФОТ рабочих по обслуживанию МОП и придомовой территории	1 932 860,66
<b>3</b>	<b>Расходы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования</b>	<b>531 280,00</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>401 572,00</b>

6	Расходы по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов здания	235 150,00
7	Расходы по управлению МКД	4 413 795,00
8	Материальные расходы, инструменты	1 499 283,00
9	Текущий ремонт	1 151 973,00
	<b>ИТОГО затрат за 2022 год</b>	<b>16 433 788,15</b>

**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 2022 г.**

№	Вид работ	Стоимость	основание	периодичность	причины отклонения
1	частичная замена трубопровода ИТП	~157300	Акт осмотра подготовка к отопительному сезону	01.05.2022.- 01.08.2022..	выполнено
2	Покраска ливневой канализации	~ 189000	Акт осмотра	01.06.2022- 01.09.2022	перенесен на след. год
3	Срубка деревьев вдоль автопарковки по улице Мичурина	110000	Плановые работы	06.05.2022 - 12.06.2022	выполнено
4	Ремонт автоматической системы полива придомовой территории	~77000	Акт осмотра	05.05.2022- 10.06.2022	выполнено
5	Замена редуцированных клапанов ГВС	~93000	Программа энергосбережения	01.05.2021- 01.09.2021	не выполнена, перенесена на следующий год

6	Ремонт кровли, БЛОК Б, Блок А (пристройки)	~149000	Акт осмотра	27.05.2022-27.09.2022	выполнено
7	Ремонт теплообменников, замена уплотнений, ОВ и ГВС	~160000	Акт испытаний, подготовка к отопительному сезону	12.05.2022.-31.08.2022.	выполнено
8	Замена 10 дверей, выход на холодную лестницу	~420000	Программа энергосбережения	02.06.2022-20.09.2022г	Перенесен на следующий год
9	Установка системы сигнализации на пожарные лестничные холлы в 4- подъездах	~158950	Программа повышения безопасности	03.03.2022-03.04.2022г	выполнено
10	Установка кнопки вызова оперативной группы Рос гвардии	~ 29000	Программа повышения безопасности	03.03.2022-03.04.2022г	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 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 свежесвыпавшего 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 свежесвыпавшего 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 свежесвыпавшего 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	Минимальный перечень работ, договор управления от 14.05.2005	1 раз в сутки	оказано	

	(в теплое время года)	№ б/н			
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 2021–май 2021, сентябрь 2021 – декабрь 2021	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,	соответствует		



			утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
--	--	--	---	--	--	--

**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»	1 179 334,00	1 168 228,00	1 072 574,00	998 987,00
2	ГВС и отопление	СИБЭКО АО НТСК	4 723 342,00	5 048 803,00	5 170 265,00	5 047 272,00
3	Электроэнергия	НОВОСИБИРСК ЭНЕРГОСБЫТ АО»	6 414 637,00	6 203 000,00	6 405 339,00	6 378 153,00
4	ТКО	ЭКОЛОГИЯ- НОВОСИБИРСК ООО	396 910,00	393 859,00	380 768,00	382 268,00

**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: 6 063 446 руб.

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: 8 892 518 руб.

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание
1	3 448 308,00	2 798 182,00	

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	~167300	Акт осмотра подготовка к отопительному сезону	01.05.2023.- 01.08.2023г
2	Покраска ливневой канализации, с прошлого года	~ 218000	Акт осмотра	01.06.2023- 01.09.2023
3	Замена Вводных задвижек на дом, система теплоснабжения	~91000	Акт испытаний, рекомендации первого теплового	Во время испытаний тепловых сетей
4	Монтаж трубопровода для объединения чиллерных установок Блок А	~325960	Программа энергосбережения	01.02.2023- 01.06.2023
5	Замена редуцированных клапанов ГВС, БЛОК А второй этап	~123000	Программа энергосбережения	во время общегородских испытаний
6	Ремонт кровли, примыкание БЛОК Б, Блок В	~119000	Акт осмотра в зимний период	01.05.2023- 01.09.2023
7	Частичная замена канализации, подвал Блок А	~111890	Акт осмотра	01.03.2023- 01.08.2023г.

8	Замена 10 дверей, выход на холодную лестницу	~612000	Программа энергосбережения	11.04.2023.- 01.05.2023.
9	Замена песочницы	~25360	Акт осмотра	03.03.2023- 01.06.2023г.

Отчет составлен «15» марта 2023 года.

Директор  С.А.Плюхин

