

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: 2021 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 № б/н.
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	15%
6	Степень фактического износа	15%
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 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	15 275 890,00
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	14 178 427,00
Процент оплаты от начисленной суммы	92,82

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: 402 000,00 руб.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: 132 000,00руб.

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

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	3	С 01.09.21 по 31.12.2021	36 211,00		

2	9	С01.06.2021 по 31.12.2021	70 345,00	Претензионная работа	Составлено
3	12	С01.05.21 по 31.12.2021	74 315,00	Претензионная работа	Составлено соглашение о погашении
4	23	С 01.09.2021 по 31.12.2021	51 360,00		
5	52	С 01.10.2021 по 31.12.2021	41 545,00		
6	57	С 01.12.2020 по 31.12.2021	144 011,00	Решение суда	Погашается
7	121	С 01.06.2021 по 31.12.2021	63 156,00	Претензионная работа	
8	125	С 01.09.2021 по 31.12.2021	59 429,00		
9	143	С 01.10.2021 по 31.12.2021	86 492,00		

ВСЕГО: 626 864,00 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.
1	Расходы по технической эксплуатации и текущему ремонту внутридомового оборудования	5 625 887,00
1.1.	Видеосистема и система доступа	872 952,00
1.2.	Обслуживание ИТП	187 800,00
1.3.	Обслуживание чиллерных установок	556 955,00
1.4.	Обслуживание приборов учета + поверка и замена приборов учета в МОП	104 400,00
1.5.	Подготовка к отопительному сезону	162 450,00
1.6.	ТО шлагбаума	121 340,00
1.7.	Замена ламп МОП	354 942,00
1.8.	ФОТ ремонтных рабочих	3 024 088,00
1.9.	ТО Электрощитовых	240 960,00
2	Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества	2 493 965,00
2.1.	Вывоз снега с территории, сброс снега с кровли	954 610,00
2.1.	Дератизация, дезинсекция	33 264,00
2.2.	ФОТ рабочих по обслуживанию МОП и придомовой территории	1 506 091,00
3	Расходы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	583 780,00
4	Расходы по обеспечению мер пожарной безопасности	132 581,00

5	Расходы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства	462 101,00
6	Расходы по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов здания	484 395,00
7	Расходы по управлению МКД	4 208 007,00
8	Материальные расходы, инструменты	953 260,00
9	Текущий ремонт	379 336,00
	ИТОГО затрат за 2021 год	15 323 312,00
	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году	15 275 890,00
	Остаток за 2021 год	-47 422,00

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 2021 г.

№	Вид работ	Стоимость	основание	периодичность	причины отклонения
1	Замена канализационного трубопровода, подвал Блок А, подвал блок Б, частично	~194925,30	АКТ ОСМОТРА	02.02.2021.- 01.05.2021.	выполнено
2	Покраска ливневой канализации	~ 117000	Акт осмотра	01.06.2021- 01.09.2021	перенесен на след. год
3	Озеленение и благоустройство придомовой территории	87000	Плановые работы	06.05.2021 - 12.05.2021	выполнено
4	Замена Вводных рубильников Блок Б	20000	Плановые работы	05.02.2021- 10.02.2021	выполнено
5	Замена редуccionных	~83000	Программа энергосбережения	01.05.2021- 01.09.2021	не выполнена, перенесена

	клапанов ГВС				на следующий год
6	Ремонт участка крыши Блок Б	~190000	Заявление Собственника кв. 119	27.05.2021-27.07.2021	выполнено
7	модернизация системы видеонаблюдения в лифтах	~110000	программа повышения безопасности	12.01.2021.-31.01.2021.	выполнено
8	модернизация системы видеонаблюдения 2, 3 подъезды (Замена серверов)	81080	Акт осмотра	02.12.2021-20.12.2021г	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 № 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 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 (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 2021–май 2021, сентябрь 2021 – декабрь 2021	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»	1 241 579,09	1 233 022,60	1 077 641,15	1 103 775,00
2	ГВС и отопление	СИБЭКО АО	4 143 916,00	3 825 702,00	3 848 617,00	3 794 523,00
3	Электроэнергия	НОВОСИБИРСК ЭНЕРГОСБЫТ АО»	3 966 464,00	3 966 464,00	3 788 688,00	3 795 662,00
4	ТКО	ЭКОЛОГИЯ-НОВОСИБИРСК ООО	369 947,00	368 502,00	366 480,00	356 587,00

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: 3 974 845 руб.

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: 6 063 446 руб.

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание
1	2 754 455,00	1 943 791,00	

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	~157300	Акт осмотра подготовка к отопительному сезону	01.05.2022.- 01.08.2022.
2	Покраска ливневой канализации, с прошлого года	~ 189000	Акт осмотра	01.06.2022- 01.09.2022
3	Срубка деревьев вдоль автопарковки по улице Мичурина	110000	Акт осмотра придомовой территории	01.01.2022- 01.03.2022
4	Ремонт автоматической системы полива придомовой территории	~77000	Акт осмотра, акт гидравлического испытания	01.05.2022- 01.06.2022
5	Замена редукционных клапанов ГВС, БЛОК А второй этап	~93000	Программа энергосбережения	во время общегородских испытаний
6	Ремонт кровли, БЛОК Б, Блок А (пристройки)	~149000	Акт осмотра в зимний период	01.05.2022- 01.09.2022
7	Ремонт теплообменников, замена уплотнений, ОВ и ГВС	~160000	В связи с окончанием срока службы	во время общегородских испытаний
8	Замена 10 дверей, выход на холодную лестницу	~420000	Программа энергосбережения	11.04.2022.- 01.05.2022.

9	Установка системы сигнализации на пожарные лестничные холлы в 4- подъездах	~158950	Программа повышения безопасности	03.03.2022-03.04.2022
10	Установка кнопки вызова оперативной группы Росгвардии	~ 29000	Программа повышения безопасности	03.03.2022-03.04.2022

Отчет составлен: «29» марта 2022 года.

Директор _____



С.А.Плюхин