

**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 36**

**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 28.12.2024 года).
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от «21» 01. 2025 года № 36/У
- 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.36
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	54:35:101315:15
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	1983
5	Степень износа по данным государственного технического учета	40
6	Степень фактического износа	40
7	Год последнего капитального ремонта	
8	Количество этажей	10
9	Наличие подвала	Имеется
10	Наличие цокольного этажа	отсутствует
11	Наличие мансарды	отсутствует
12	Наличие мезонина	отсутствует
13	Количество квартир	93
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	2
15	Строительный объем	50440
16	Площадь:	5265,4
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5104,6
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4952,4
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	313
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	199,4
17	Количество лестниц	2

18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	576,1 кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (_____)	2107
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

## 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	Ленточный	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные t=64см, подвал-кирпичные, бетонные.	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпичные	удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные  – междуэтажные  – подвальные  – другие	Железобетонные сборные (чердачные)  Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит  Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит	удовлетворительное  удовлетворительное  удовлетворительное
5	Крыша	Плоская, рулонная, утеплитель керамзит	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	Штукатурка, окраска  Штукатурка, окраска	удовлетворительное  удовлетворительное

	– другая		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – ванны напольные – электроплиты – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания – сигнализация – мусоропровод – лифт – вентиляция – другое	Есть Есть Есть отсутствует отсутствует есть Есть	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное   удовлетворительное удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: – электроснабжение – холодное водоснабжение – горячее водоснабжение – водоотведение – газоснабжение – отопление (от внешних котельных) – отопление (от домовой котельной) – печи – калориферы – АГВ – другое	От городской сети, скрытая Водопровод от городской сети, трубы стальные Центральное, Кольцевая или с закольцованными вводами От городской сети, трубы чугунные отсутствует От ТЭЦ Отсутствует Отсутствует Отсутствует	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное  удовлетворительное
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	1 432248,72
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	1 202966,42
Процент оплаты от начисленной суммы	83,99
Начислено собственникам и пользователям	48 027,00

помещений в МКД за услуги по СОИ	
----------------------------------	--

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	39	7	11532,52		
2	3А	5	5713,38		
3	44	3	5036,72		
4	52	7	9231,15		
5	70	6	7184,22		
6	Магазин продукты		34 966,61		

**ВСЕГО: 73 664,60руб.**

**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	99 200,00
2	Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования	267477,68
3	Расходы по уборке земельного участка, входящего в состав общего имущества с вывозом снега с территории	267477,68
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	6 664,00
5	Дератизация и дезинсекция МОП	12 028,80
6	Техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета на системах водоснабжения (холодного и горячего) и отопления в многоквартирном доме	50 400,00
7	Расходы по управлению МКД	875 586,00
	Непредвиденные расходы (снос деревьев)	95 800,00
8	<b>ИТОГО затрат за 2025 год</b>	<b>1 674 634,16</b>
9	<b>Начислено по статье «Содержание жилья» в 2025 году</b>	<b>1 432 248,72</b>

10	Остаток за 2025 год	- 242 385,44
11	Расходы по СОИ	48 027,00

**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	вырубка аварийных деревьев	~ 95800	АКТ ОСМОТРА	Разовые работы	выполнено
2	Услуги трактора для ежедневной уборки территории	~ 10000	ежедневная уборка при необходимости	при необходимости	выполнено
3	Установка металлических сеток на крыше на вентиляцию	~ 14200	Акт осмотра	разовые работы	выполнено
4.	Освещение над подъездами с заказом вышки	~ 26000	Просьба совета дома	разовые работы	выполнено
5.	В подвале замена аварийных участков канализации и замена арматуры вводной на дом	~ 94000	аварийные работы	Разовые работы	выполнено
6.	гидроизоляция ввода трубопровода через фундамент	~42000	Аварийные работы	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, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	1 раз в год	оказано	
2	Влажное подметание лестничных площадок первых этажей	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	5 раз в неделю	оказано	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	1 раз в неделю	оказано	
6	Мытье лестничных площадок и маршей первого этажа	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	В рабочие дни	оказано	
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	Раз в неделю	оказано	
8	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	1 раз в сутки в дни снегопада	оказано	
9	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	Через 3 часа во время снегопада	оказано	
10	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	1 раз в сутки во время гололеда	оказано	
11	Очистка территории от наледи и льда	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	1 раз в трое суток во время гололеда	оказано	
12	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	1 раз в двое суток в дни без	оказано	

			снегopaд а		
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/У	1 раз в сутки	оказано	
14	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/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 21.01.2025 №36/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 21.01.2025 №36/У	1 раз в сутки	оказано	
17	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ), договор управления от 21.01.2025 №36/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 21.01.2025 №36/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		
2	Холодное водоснабжение	120 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в	соответствует		

			многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
3	Водо-отведение 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		
4	Отопление	С января по апрель	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует		

#### **9. Средства, собранные по статье «ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ»**

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	0
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	0
Удержано 15% с поступивших денежных средств	0
Сделано работ по текущему ремонту (обустройство стоков и благоустройство контейнерной площадки) на основании решения общего собрания	0
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2025г.	0

**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	Замена фановых канализационных труб на тех. этаже	~98000	Аварийная ситуация	01.05.2026.- 01.09.2026.
2	Организация системы вентиляции подвального помещения	~ 68000	Аварийная ситуацмя	01.05.2026- 01.09.2026
3	кап. ремонт систем ГВС, ХВС	~ 3200000	Аварийная ситуация	01.04.2026- 01.11.2026
4.	Замена канатов лифтов	~ 350000	Аварийная ситуация	01.05.2026- 01.06.2026
5.	Входы в подъезд и в подвалы	~ 180000	Предложение совета дома	01.04.2026- 01.11.2026
6.	герметизация стыков ливневой канализации в подъездах	~ 48000	аварийная ситуация	01.04.2026- 01.11.2026

Отчет составлен 11 марта 2026г.

Директор \_\_\_\_\_ С.А.Плюхин

