

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: 2024 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 | 50 |
| 6 | Степень фактического износа | 50 |
| 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 | 1 844 418,62 |
| Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД | 1 695 613,57 |
| Процент оплаты от начисленной суммы | 91,93 |
| Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД за услуги по СОИ | 48 605,56 |

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 | 4 | 2 | 27 036,77 | | |
| 2 | 6 | 35 | 121 108,06 | | |
| 3 | 10 | 46 | 37 045,65 | | |
| 4 | 39 | 4 | 5 321,35 | | |
| 5 | 41 | 34 | 60 770,58 | | |
| 6 | 45 | 4 | 15 876,15 | | |
| 7 | 50 | 3 | 9 876,24 | | |
| 8 | 10 | 15 | 20 003,50 | | |

ВСЕГО: 297 038,30 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 | 524 014,00 |
| 2 | Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования | 221 275,00 |
| 3 | Расходы по уборке земельного участка, входящего в состав общего имущества с вывозом снега с территории | 221 275,00 |
| 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 | 24104,28 |
| 5 | Дератизация и дезинсекция МОП | 9 021,60 |
| 6 | Техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета на системах водоснабжения (холодного и горячего) и отопления в многоквартирном доме | 26 400,00 |
| 7 | Расходы по управлению МКД | 1 046 412,00 |
| 8 | ИТОГО затрат за 2024 год | 2 072 501,88 |
| 9 | Начислено по статье «Содержание жилья» в 2024 году | 1 844 418, 62 |
| 10 | Остаток за 2024 год | - 228 083,26 |
| 11 | Расходы по СОИ | 48 605,56 |

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 забора | ~ 220000 | Решение общего собрания | Разовые работы | выполнено |
| 2 | Услуги трактора для ежедневной уборки территории | ~42350 | ежедневная уборка при необходимости | ежедневно | выполнено |
| 3 | Вывоз снега и сброс с кровли в 2024 году | 28000 | АКТ выполненных работ | при необходимости | выполнено |
| 4 | Перенос контейнерной площадки | 48000 | Акт осмотра | разовые работы | выполнено |
| 5. | Монтаж перемычек на подъездном отоплении | ~ 70000 | Решение общего собрания | Разовые работы программа энергосбережения | выполнено |
| 6. | Установка поливочного дополнительного крана | ~12000 | 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, необходимых для обеспечения надлежащего | 1 раз в год | оказано | |

| | | | | | |
|----|--|--|--|---------|--|
| | | 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 | | | |
| 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 собственниками 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 собственниками 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 собственниками и ресурсоснабжающей организацией |
| 4 | Отопление | С января по апрель 2021г. | Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 | соответствует | | С мая 2021г. заключен прямой договор между собственниками и ресурсоснабжающей |

9. Средства, собранные по статье «ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ»

| | |
|--|------------|
| Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД | 366 180,00 |
| Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД | 332 194,00 |
| Удержано 15% с поступивших денежных средств | 49 829,00 |
| Сделано работ по текущему ремонту (обустройство стоков и благоустройство контейнерной площадки) на основании решения общего собрания | 291 840,00 |
| Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2025г. | 24 511,00 |

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: 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 | ~120000 | Предложение совета дома | 01.05.2025.- 01.09.2025. |
| 2 | Организация системы доступа на придомовую территорию | ~ 60000 | Предложение совета дома | 01.05.2025- 01.09.2025 |

| | | | | |
|----|---------------------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|
| 3 | косметический ремонт первого подъезда | ~ 640000 | Предложение совета дома | 01.04.2025-01.11.2025 |
| 4. | монтаж козырька над входом в итп | ~ 60000 | Предложение совета дома | 01.05.2025-01.06.2025 |

Отчет составлен «14» марта 2025 года.

Директор _____ С.А.Плюхин

