

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: 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 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	кап. ремонт
6	Степень фактического износа	кап. ремонт
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	1 764 431,59
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	1 712 804,48
Процент оплаты от начисленной суммы	97,07
Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД за услуги по СОИ	40 960,62

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

№	№	Кол-во	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
---	---	--------	-------------	---------------	------------

п/п	Квартиры	месяцев долга			
1	4	11	33 164,86		
2	6	11	34 864,58		
3	8	2	4 440,44		
4	10	22	18 646,92		
5	10	7	9 773,51		
6	13	10	22 727,10		
7	17	3	8 799,00		
8	39	16	5714,56		
9	41	10	25842,05		
10	43	1	4711,47		
11	45	9	33149,66		

ВСЕГО: 201 834,15 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	385044,00
2	Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования	240360,00
3	Расходы по уборке земельного участка, входящего в состав общего имущества с вывозом снега с территории	333710,04
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	22443,48
5	Дератизация и дезинсекция МОП	16800,00
6	Техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета на системах водоснабжения (холодного и горячего) и отопления в многоквартирном доме	150744,00
7	Расходы по управлению МКД	682419,00
8	ИТОГО затрат за 2022 год	1 831 520,52
9	Начислено по статье «Содержание жилья» в 2022 году	1 764 431,59
10	Остаток за 2022год	-67 088,93
11	Расходы по СОИ	41 000,00

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	Благоустройство придомовой территории (кустарники, грунт)	64 240,00		1 раз в год	выполнено
2	Устройство тротуара не входящего в придомовую территорию	91 400,00		1 раз в год	выполнено
3	Услуги юриста	60 000,00		ежемесячно	выполнено
4	Вывоз снега	19 800,0	11 машина	Январь 2022	выполнено
5	Услуги АНП ОРС (расчётно-кассовый центр)	45 232,26		ежемесячно	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 /оказанная услуга	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 01.01.2021 № 2/У	1 раз в год	оказано	
2	Влажное подметание лестничных площадок	Минимальный перечень работ, договор управления	5 раз в неделю	оказано	

	первых этажей	от 01.01.2021 № 2/У			
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	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.01.2021 № 2/У	1 раз в сутки	оказано	

(в теплое время года)				
-----------------------	--	--	--	--

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 собственником 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 собственником 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 собственником 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 № 354	соответствует		С мая 2021г. заключен прямой договор между собственником и ресурсоснабжающей организацией

9. Средства собранные по статье «ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ»

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	183 090,00
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	132 485,32
Удержано 15% с поступивших денежных средств	19 873,00
Остаток средств на расчетном счете	116 612,32

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	Ремонт контейнерной площадки	~62 000	АКТ ОСМОТРА	01.05.2023.- 01.09.2023.
2	Снос металлических гаражей	~ 140000	Предложение совета дома	01.05.2023- 01.10.2023
3	косметический ремонт подъездных холлов 5 шт	~ 800 000	Предложение совета дома	01.04.2023- 01.11.2023

Отчет составлен: «14» марта 2023 года.

Директор _____ С.А.Плюхин

