

**ОТЧЕТ**  
**управляющей организации ООО УК «Капитель»**  
**о выполненных за отчетный период работах (услугах)**  
**по договору управления многоквартирным домом,**  
**расположенным по адресу: СПб, пос. Шушары, Пулковское, ул. Образцовая, дом 7, корпус 1**  
**строение 3**  
 разработан на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

**1. Основная информация**

- 1.1. Отчетный период: с 01 августа по 31 декабря 2022 года.
- 1.2. Управляющая организация: ООО УК «Капитель».
- 1.2.1. Лицензия на управление МКД № 78-000597 от 25 января 2019 года.
- 1.3. Основания управления многоквартирным домом: Решение общего собрания собственников, Протокол ОСС от 28 апреля 2022 года, №1, договор управления многоквартирным домом.
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от 28 апреля 2022 года № 7-1-3ОК.
- 1.5. Срок действия договора управления: до 27 апреля 2027 года.

**2. Информация о многоквартирном доме**

**2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:**

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, ул. Образцовая, дом 7, корпус 1, строение 3
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	78:42:1850206:2267
3	Серия, тип постройки	индивидуальный
4	Год постройки	2018
5	Степень износа по данным государственного технического учета	3%
6	Степень фактического износа	3%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	4
9	Наличие подвала (техническое подполье)	Да
10	Наличие цокольного этажа	Нет
11	Наличие мансарды	Да
12	Наличие мезонина	Да
13	Количество квартир	40
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	13469 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	3263,7 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	2334,0 кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	-

	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	657,0 кв.м.
17	Количество лестниц	2
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	505,9 кв.м.
19	Уборочная площадь общих коридоров	Вошла в уборочную площадь лестниц
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	-
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	12990,0 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:42:1850206:62

## 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	<i>Монолитная ж/б плита</i>	<i>Удовлетворительное</i>
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>Наружные несущие, монолитные ж/б, не несущие, из поризованного камня 2,1 MF</i>	<i>Удовлетворительное</i>
3	Перегородки	<i>Газобетон</i>	<i>Удовлетворительное</i>
4	Перекрытия:		
	- междуэтажные	<i>Монолитные железобетонные</i>	<i>Удовлетворительное</i>
- подвальные	<i>Монолитные железобетонные</i>		
5	Крыша	<i>Двухскатная, стальная с полимерным покрытием</i>	<i>Удовлетворительное</i>
6	Полы	<i>Бетонная заливка, кафельная плитка, лестничные марши, наливные полы</i>	<i>Удовлетворительное</i>
7	Проемы:		
	- окна	<i>Металлопластик с заполнением двухкамерными стеклопакетами</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- двери	<i>Металлопластик с остеклением, металлические</i>	<i>Удовлетворительное</i>

8	Отделка:		
	- внутренняя	<i>Без отделки</i>	4
	- наружная	<i>Отделка защитно-декоративным слоем, окраска</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- другая		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	- ванны напольные	<i>Нет</i>	
	- электроплиты	<i>Есть</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	<i>Ростелеком</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- сигнализация	<i>Автоматизированная защита</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- мусоропровод	<i>Нет</i>	
	- лифты	<i>Пассажирские</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- вентиляция	<i>Естественная, приточно-вытяжная</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- другое		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	- электроснабжение ОДПУ имеется (6 шт.) ИПУ имеется (65 шт.)	<i>Скрытая проводка</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- холодное водоснабжение ОДПУ имеется (2 шт.) ИПУ имеется (65 шт.)	<i>Имеется, центральное</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- горячее водоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.) ИПУ имеется (65 шт.)	<i>Закрытого типа</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- водоотведение	<i>Имеется, сброс в городскую сеть</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- газоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.)	<i>Есть, только крышная газовая котельная</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- отопление (от внешних котельных)	-	
	- отопление (от домовой котельной)	<i>Есть</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- печи	<i>Нет</i>	
	- калориферы	<i>Нет</i>	
	- АГВ	<i>Нет</i>	

	- другое		
11	Крыльца		<i>Нет</i>
12	Другое		

### **3. Поступившие средства за отчетный период**

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	<b>1 033 743,59 руб</b>
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	<b>903 516,53 руб</b>
Поступило средств	<b>903 516,53 руб</b>
Процент оплаты от начисленной суммы	<b>87,40%</b>

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: *помещений нет*

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: \_\_\_\_\_.

### **3.4. Должники:**

п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	4	08.22	32668,88	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Подготовка заявление в суд
2	8	11.22	9316,68	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	
3	25	10.22	14155,55	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	

**Всего: 56141 рубль 11 копеек (Пятьдесят шесть тысяч сто сорок один рубль 11 копеек)**

### **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	Управление многоквартирным домом	<b>107 912.00</b>
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	<b>151,333.00</b>
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	<b>66387.08</b>
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	<b>52,384.50</b>
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	<b>3,957.80</b>
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	<b>5,121.90</b>
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	<b>6 984,60</b>
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	<b>157,153.50</b>
9	Содержание и ремонт лифтов	<b>43,770.30</b>

10	ОДС и ГБР	67,517.80
11	ТО системы видеонаблюдения	11,641.00
12	<b>ИТОГО затрат за 2022 год</b>	<b>674 163,48</b>
13	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году	--
14	Перерасход за 2022 год	--

**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:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Сведения размещены в дополнении к отчету				

**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 20.08.2019г. № б/н	2 раза в год	Выполнено 01.05 – 10.05. 01.10 - 02.10.	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	2 раза в неделю	2 раза в неделю, в соответствии с календарным графиком	
4	Влажная протирка	Минимальный	Еженедельно	Еженедельно,	

	стен, плафона и кабины лифта, подоконников	перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н		в соответствии с календарным графиком	
5	Мытье пола кабины лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком</i>	
6	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
7	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
8	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
9	Сдвигание свежесвалившегося снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>12 раз в сезон</i>	<i>45 раз за отчетный период</i>	
10	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>25 раз в сезон</i>	<i>40 раз за отчетный период</i>	
11	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>30 раз в сезон</i>	<i>55 раз за отчетный период</i>	
12	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>75 раз в сезон</i>	<i>80 раз за отчетный период</i>	
13	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>76 раз в сезон</i>	<i>80 раз за отчетный период</i>	
14	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>35 раз в сезон</i>	<i>35 раз за отчетный период</i>	
15	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)</i>	<i>Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)</i>	
16	Уборка скошенной травы	Минимальный перечень работ,	<i>Еженедельно (после каждого</i>	<i>Еженедельно (после каждого</i>	

		договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>покоса)</i>	<i>покоса)</i>	
17	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>2 раза в сезон</i>	<i>2 раза за отчетный период</i>	
18	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>ежедневно</i>	<i>ежедневно</i>	

**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	365 дней в году, с 01.01.2022 - 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	<b>1706 куб.м.</b>	<b>63445,76</b>	
2	Холодное водоснабжение	365 дней в году, с 01.01.2022 - 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	<b>2546 куб.м.</b>	<b>94379,52</b>	
3	Водоотведение и очистка сточных вод	365 дней в году, с 01.01.2022 - 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и	<b>4252 куб.м.</b>	<b>157825,29</b>	

			пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
4	Отопление	365 дней в году, с 01.01.2022 - 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	<b>676,544 Гкал</b>	<b>565655,39</b>	
5	Электроснабжение	365 дней в году, с 01.01.2022 - 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	<b>160800 кВт</b>	<b>374136,88</b>	

**9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным 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	<b>ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»</b>	<b>315650,58</b>	<b>315650,58</b>	<b>315650,58</b>	<b>275 878,60</b>
2	Газоснабжение	<b>Межрегионгаз СПб</b>	<b>565655,39</b>	<b>565655,39</b>	<b>565655,39</b>	<b>494 382,84</b>
3	Электроэнергия	<b>АО «ПСК»</b>	<b>374136,88</b>	<b>374136,88</b>	<b>374136,88</b>	<b>326 995,63</b>

**10. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: нет.**

**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: нет.**



**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:**

*Начисления по капитальному ремонту осуществляет Фонд капитального ремонта СанктПетербурга.*

12.1. Способ формирования фонда капитального ремонта, дата и реквизиты общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда: \_\_\_\_\_

12.2. Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: \_\_\_\_\_.

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: \_\_\_\_\_.

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание

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 \_\_\_\_\_ со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора:**

\_\_\_\_\_.

**14. Рекомендации на следующий отчетный период**

\_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_.

Отчет составлен: « 31 » марта 2023 года.