

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. Кокколевская, дом 8 строение 1
 разработан на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: с 01 января 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 21 августа 2019 года, №1, договор управления многоквартирным домом.
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от 20 августа 2019 года № б/н.
- 1.5. Срок действия договора управления: до 19 августа 2024 года.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, ул. Кокколевская, дом 8 строение 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	индивидуальный
4	Год постройки	2019
5	Степень износа по данным государственного технического учета	3%
6	Степень фактического износа	3%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	5
9	Наличие подвала (техническое подполье)	Есть
10	Наличие цокольного этажа	Нет
11	Наличие мансарды	Да
12	Наличие мезонина	Да
13	Количество квартир	65
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	19569 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	4517,5 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	3869,5 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)	102,3 кв.м.
17	Количество лестниц	3
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	545,7 кв.м.
19	Уборочная площадь общих коридоров	Вошла лестницы
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	-
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	18406,0 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:42:1850206:88

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>	<i>Удовлетворительное</i>
	–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	Нет	
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	2 276 151.70 руб
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	2 146 570.38 руб
Поступило средств	2 146 570.38 руб
Процент оплаты от начисленной суммы	94.31%

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	7	09.19	98981,45	Подача искового заявления в суд 12.21 Подача заявления в Пушкинский районный суд с/з 02.03.2023 Частичное погашение по графику	Оплачено по графику платежей На 13.03.2023: 20769,38
2	16	01.22	99615,00	Исковое заявление	Судебный приказ на сумму 94866,65 Направлен в ССП
3	23	08.22	18982,45	Уведомление от 01.23 Претензия 03.23	
4	38		21749,19	Уведомление	Оплачено 03.23
5	43	31.07	38490,15	Подача искового заявления декабрь	График платежей февраль
6	52	11.22	22559,47	Уведомление 10.22 Претензия 11.22 Подготовка искового заявления	Оплачено 03.23
7	55	09.22	36905,22	Претензия 12.22 Исковое заявление в суд	

ВСЕГО: Триста тридцать семь тысяч сто девяносто два рубля 48 копеек

Оплачено на 03.2023 – 63550 рублей 50 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	437 198.58
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	512 085.46
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	171 934,77

4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	212 656.20
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	15 557.55
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	20 123.18
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	30 184.39
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	357 624.70
9	Содержание и ремонт лифтов	180 643.84
10	Охрана	353 666.32
11	ТО системы Видеонаблюдения	11 879.36
12	ИТОГО затрат за 2022 год	2 303 554,35
13	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году	2 276 151.70
14	Перерасход за 2022 год	нет

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	<i>Сведения размещены в дополнении к отчету</i>				
2					

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	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком</i>	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>2 раза в неделю</i>	<i>2 раза в неделю, в соответствии с календарным графиком</i>	
4	Влажная протирка стен, плафона и кабины лифта, подоконников	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
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>70 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>80 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>50 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>90 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>90 раз за отчетный период</i>	

14	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	35 раз в сезон	35 раз за отчетный период	
15	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)	Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)	
16	Уборка скошенной травы	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	Еженедельно (после каждого покоса)	Еженедельно (после каждого покоса)	
17	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	2 раза в сезон	2 раза за отчетный период	
18	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	ежедневно	ежедневно	

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	2359 куб.м.	87477,81	
2	Холодное водоснабжение	365 дней в году, с 01.01.2022 – 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в	3644 куб.м.	135112,05	

			многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
3	Водо-отведение и очистка сточных вод	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	6003 куб.м	222589,87	
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	860,488 Гкал	573550,34	
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	187950 кВт	175465,21	

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	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	445179,74	445179,74	445179,74	419 849,01

2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	628045,30	628045,30	628045,30	592 309,52
3	Электроэнергия	АО «ПСК»	175465,21	175465,21	175465,21	165 481,24

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 Санкт-Петербурга.

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.