

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 2021 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 - подвальные	<i>Монолитные железобетонные</i> <i>Монолитные железобетонные</i>	<i>Удовлетворительное</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 - двери	<i>Металлопластик с заполнением двухкамерными стеклопакетами</i> <i>Металлопластик с остеклением, металлические</i>	<i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i>
8	Отделка: - внутренняя - наружная - другая	<i>Без отделки</i> <i>Отделка защитно-декоративным слоем, окраска</i>	<i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i>
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - ванны напольные - электроплиты - телефонные сети и оборудование сети	<i>Нет</i> <i>Есть</i> <i>Ростелеком</i>	<i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i>

	проводного радиовещания		
	– сигнализация	Автоматизированная защита	Удовлетворительное
	– мусоропровод	Нет	
	– лифты	Пассажирские	Удовлетворительное
	– вентиляция	Естественная, приточно-вытяжная	Удовлетворительное
	– другое		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	– электроснабжение ОДПУ имеется (6 шт.) ИПУ имеется (65 шт.)	Скрытая проводка	Удовлетворительное
	– холодное водоснабжение ОДПУ имеется (2 шт.) ИПУ имеется (65 шт.)	Имеется, центральное	Удовлетворительное
	– горячее водоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.) ИПУ имеется (65 шт.)	Закрытого типа	Удовлетворительное
	– водоотведение	Имеется, сброс в городскую сеть	Удовлетворительное
	– газоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.)	Есть, только крышная газовая котельная	Удовлетворительное
	– отопление (от внешних котельных)	-	
	– отопление (от домовой котельной)	Есть	Удовлетворительное
	– печи	Нет	
	– калориферы	Нет	
	– АГВ	Нет	
	– 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	3 979 297,65 руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	3 181 287,37руб.
Поступило средств	3 181 287,37руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	79,95 %

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
	4	08.19	63469,64	Телефонный звонок, Уведомление №1 от 28.04.21, претензия №1 от 03.06.21, телефонный звонок юриста, Подача искового заявления в суд, судебный приказ в работе.	Оплачено по претензии с 05.07.21 по 01.10.21 – 60 т.руб Оплата 01.11.21 10 т.руб. Оплачено по судебному приказу 63 649,91 На 28.02.2022 задолженности нет
	5	05.21	29269,43	Телефонный звонок	
	7	09.19	57899,97	Телефонный звонок, Уведомление №2 от 28.04.21, Претензия №2 от 03.06.21 Звонок юриста 10.21 Подача искового заявления в суд 12.21	Оплачено по уведомлению 10 т. руб., 04.21 Оплачено по претензии 40 223 с 05.21 по 12.21
	11	10.19	20403,29	Телефонный звонок, Уведомление №91 от 15.09.21	Оплата после звонка 28168,00 от 06.21
	16	09.19	22015,07	Телефонный звонок, Уведомление №92 от 15.09.21	Оплачено после звонка – 21392 от 05.21. Оплачено по уведомлению - 16523 от 09.21
	19	11.19	115239,04	Телефонный звонок Уведомление №3 от 28.04.21 Претензия №3 от 03.06.21 Звонок юриста от 09.21 Заявление в суд 12.21	Оплачено по уведомлению – 10000 от 05.21 Оплачено после звонка юриста – 45000 от 10.21 Судебный приказ отправлен в ФС судебных приставов 02.22
	23	09.21	11517,11	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций Активация ЛК	
	38	31.10	20606,70	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций	Оплачено 02.22 по уведомлению
	43	31.07	25147,00	Телефонный звонок, Уведомление №94 от 15.09.21 Подготовка претензии Звонок юриста	
0	52	07.21	38466,29	Телефонный звонок Уведомление №43 от 14.07.21 Уведомление №96 от 15.09.21	Оплачено по уведомлению – 34500, 19.07.21 Оплачено по уведомлению – 25000 01.22 Долг погашен полностью на

					02.2022
1	55	28.02	29481,50	Телефонный звонок Уведомление №95 от 15.09.21	Выставлен а и отправлена претензия №21 01.02.2022 Оплачено по претензии – 25231,72, 17.02.2022

ВСЕГО: Четыреста пятьдесят восемь тысяч четыреста шесть рублей 00 копеек
Взыскано на 25.02.2022 – 147774 рублей 35 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	443688,30
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	728642,88
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Остаток на 31.12.2021 281 188,92 руб.	73 448,49
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	215812,26
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	7887,00
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	20420,70
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	30631,30
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	362933,04
9	Содержание и ремонт лифтов	183324,63
10	Охрана	403774,83
14	ИТОГО затрат за 2021 год	2 470 562,43
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2020 году	2 513 940,01
16	Перерасход за 2020 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					
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. № 6/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. № 6/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. № 6/н	3 раза в неделю	3 раза в неделю, в соответствии с календарным графиком	
4	Влажная протирка стен, плафона и кабины лифта, подоконников	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком	
5	Мытье пола кабины лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком	
6	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком	
7	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	2 раза в год	В соответствии с графиком	
8	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	2 раза в год	В соответствии с графиком	
9	Сдвигание свежесвыпавшего снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	12 раз в сезон	15 раз за отчетный период	
10	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	25 раз в сезон	28 раз за отчетный период	
11	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	30 раз в сезон	30 раз за отчетный период	

12	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	75 раз в сезон	75 раз за отчетный период	
13	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	76 раз в сезон	80 раз за отчетный период	
14	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	35 раз в сезон	35 раз за отчетный период	
15	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/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. № 6/н	Еженедельно (после каждого покоса)	Еженедельно (после каждого покоса)	
17	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/н	2 раза в сезон	2 раза за отчетный период	
18	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № 6/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	366 дней в году, с 01.01.2020 – 31.12.2020	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	756 куб.м.	60 645,91	
2	Холодное водоснабжение	366 дней в году, с 01.01.2020 – 31.12.2020	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных	1069 куб.м.	34 995,58	

			домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
3	Водоотведение и очистка сточных вод	366 дней в году, с 01.01.2020 – 31.12.2020	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	1825 куб.м.	64 721,51	
4	Отопление	366 дней в году, с 01.01.2020 – 31.12.2020	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	556,710 Гкал	399 165,79	
5	Электроснабжение	366 дней в году, с 01.01.2020 – 31.12.2020	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	38 926,0 кВт	102 148,39	

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»	128 854,98	128 854,98	128 854,98	103 019,55
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	449 674,03	449 674,03	449 674,03	359 514,38
3	Электроэнергия	АО «ПСК»	285 488,24	285 448,24	285 448,24	228 215,86

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 не производились, так как многоквартирный дом не внесен в программу Фонда 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 2022 года.





Дополнение к отчёту УК «Капитель» за 2021 год (с 01 января по 31 декабря 2021 г.)

1. Поступило обращений в управляющую компанию:

- по телефону: 265
- на электронный адрес: 522;
- письменно: 4;

Все обращения обработаны, ответы на вопросы и необходимые документы заявителям предоставлены.

2. Организовано и проконтролировано выполнение заявок по гарантийным обязательствам застройщика:

- по фасадному остеклению - 12;
- по замене дефектных стеклопакетов - 0;
- по регулировкам оконной и дверной фурнитуры - 24;
- по инженерным сетям и оборудованию - 19;
- по благоустройству территории – 7.

3. Выполнено организационных и технических мероприятий специалистами и персоналом управляющей компании:

- по состоянию на 31.12.2021г. заключены договоры на управление МКД с новыми собственниками помещений: Строение 1 – 7, Строение 2 – 9, Строение 3 – 11;

- в полном объеме, в соответствии с требованиями законодательства, размещена информация по МКД в государственной информационной системе (ГИС ЖКХ) и производится ее обновление по ежемесячным, квартальным, полугодовым и годовым регламентам;

- в соответствии с «Правилами подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге» проведены профилактические работы на инженерном оборудовании. Проведены плановые работы по промывке накопительных бойлеров ГВС. Узлы учета и распределения энергии предъявлены представителям ресурсоснабжающих организаций. Акты готовности к отопительному сезону в установленный срок предоставлены в отдел районного хозяйства Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга;

- выполнены работы по устранению замечаний по работе теплого пола в квартирах – 28 заявок;

- выполнено аварийных заявок по протечкам, а также засорам лежаков канализации в подвалах цементосодержащими смесями при ремонте квартир - 23 заявки.

4. В 2021 г. выполнены работы по содержанию и ремонту общего имущества и созданию благоприятных условий для проживания наших жителей:

- 1). Закончен монтаж ограждения придомовой территории (281,2 п.м.).
- 2). Установка шлагбаума (1 компл.).
- 3). Установка откатных ворот (1 компл.).
- 4). Установка и подключение камер видеонаблюдения в лифтах (11 шт.).
- 5). Ремонт детской и спортивной площадок.
- 6). Ремонт и регулировка входных дверей и доводчиков в парадных (22 единицы).

- 7). Установка Экобокса для сбора, накопления и хранения компактных ламп, батареек, термометров (1 шт.).
- 8). Ежегодное техническое освидетельствование лифтов (11 лифтов).
- 9). Обследование с помощью видеокамер вентиляционных каналов (69 вент.каналов).
- 10). Проверка газоанализаторов в газовых котельных (6 шт.).
- 11). Промывка бойлеров ГВС гидropневматическим способом (6 шт.).
- 12). Проверка состояния магниевых анодов в бойлерах ГВС (6 шт.).
- 13). Доставка плодородного грунта, дополнительная планировка участков придомовой территории и подсев газона (грунт и семена Застройщика).
- 14). Замена притворов на входных группах (1 компл.).
- 15). Монтаж газонного ограждения между детской и спортивной площадками.
- 16). Закупка и монтаж лотков на отмостке под водоотливами (54шт.)
- 17). Произведена замена межэтажных светильников (5шт.)
- 18). Подсыпка свежего песка в песочницу на детской площадке.
- 19). Чистка искусственного травяного покрытия на детской площадке от просыпанного детьми песка с помощью строительного пылесоса.