

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 2
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 2
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	85
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	24912 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5782,0 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4974,8 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)	100,2 кв.м.
17	Количество лестниц	4
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	707,0 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 _____	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 – мусоропровод – лифты – вентиляция – другое	Автоматизированная защита Нет Пассажирские Естественная, приточно-вытяжная	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: – электроснабжение ОДПУ имеется (6 шт.) ИПУ имеется (85 шт.) – холодное водоснабжение ОДПУ имеется (2 шт.) ИПУ имеется (85 шт.) – горячее водоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.) ИПУ имеется (85 шт.) – водоотведение – газоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.) – отопление (от внешних котельных) – отопление (от домовой котельной) – печи – калориферы – АГВ – другое	Скрытая проводка Имеется, центральное Закрытого типа Имеется, сброс в городскую сеть Есть, только крышная газовая котельная - Есть Нет Нет Нет	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
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	5 111 001,12 руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	4 455 198,45 руб.
Поступило средств	4 455 198,45 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	87,16 %

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

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: _____

3.4. Должники:

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
-------	------------	----------------------------------	-------------	---------------	------------

1	кв. 5	11.21	25899,88	Телефонный звонок Уведомление №99 от 15.09.21	Оплачено по звонку 01.22-02.22 – 19449,99
2	кв. 24	09.21	23814,49	Телефонный звонок	
3	кв. 42	01.21	24236,00	Телефонный звонок Уведомление Претензия №14 от 26.08.21	Оплачено по звонку – 30000, 07.21 Оплачено по претензии – 17600, 08.11
4	кв. 53	02.21	57171,72	Телефонный звонок	Оплачено 57171,72 02.22
5	кв. 67	10.21	19165,25	Телефонный звонок Уведомление	Оплачено на 01.22 – 19165,25
6	кв. 79	09.21	30658,55	Телефонный звонок Уведомление	

**ВСЕГО: Сто восемьдесят тысяч девятьсот сорок шесть рублей 28 копеек
ВЗЫСКАНО на 25.02.2022 – 95 786,96**

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	570709,43
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	962921,88
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Остаток на 31.12.2021 398 285,51 руб.	57537,38
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	277596,59
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	10148,40
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	26266,56
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	39400,81
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	385646,86
9	Содержание и ремонт лифтов	244760,16
10	Охрана	519369,12
14	ИТОГО затрат за 2021 год	3 094 357,19
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2020 году	3 172 009,86
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. № б/н	2 раза в год	Выполнено 01.05 – 10.05. 01.10 - 10.10.	
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	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. № б/н	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком	
5	Мытье пола кабины лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком	
6	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком	
7	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	2 раза в год	В соответствии с графиком	
8	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	2 раза в год	В соответствии с графиком	
9	Сдвигание свежеснегавпавшего снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	12 раз в сезон	15 раз за отчетный период	
10	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	25 раз в сезон	28 раз за отчетный период	
11	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления	30 раз в сезон	30 раз за отчетный период	

		от 20.08.2019г. № б/н			
12	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/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. № б/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. № 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	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	1 558 куб.м.	118 565,58	
2	Холодное водоснабжение	366 дней в году, с 01.01.2020 – 31.12.2020	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в	2 363 куб.м.	75 898,69	

			многоквартирных 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	3 921 куб.м.	132 887,74	
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	873,578 Гкал	604 656,60	
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	69 724,0 кВт	175 396,04	

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»	261 071,22	261 071,22	261 071,22	227 549,67
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	694 087,41	694 087,41	694 087,41	604 966,58
3	Электроэнергия	АО «ПСК»	404 881,54	404 881,54	404 881,54	352 894,72

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:

_____.

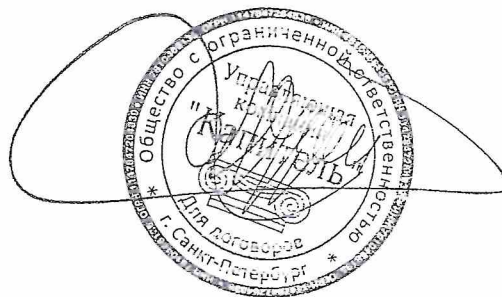
14. Рекомендации на следующий отчетный период

_____:

_____;

_____.

Отчет составлен: «31» марта 2022 года.



Дополнение к отчёту УК «Капиталь» 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 гидропневматическим 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 (1компл.).
- 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.