

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 2
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 № 7-1-2/ОК
- 1.5. Срок действия договора управления: до 27 августа 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 2
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	<u>78:42:1850206:2191</u>
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	64
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	21770 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5184,5 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4113,7 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)	791,5 кв.м.
17	Количество лестниц	2
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	558,7 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>	
	- 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)	<i>-</i>	
	- 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	1 612 668,41 руб
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	1 447 359,84 руб
Поступило средств	1 447 359,84 руб
Процент оплаты от начисленной суммы	89,74 %

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	2	08.22	43779,73	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд
2	40	10.22	15762,49	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	01.2023 Оплачено 11868,00
3	50	11.22	17453,04	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	01.2023 Оплачено 10 000,00
4	53	08.22	17484,13	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд

Всего: 94479 рублей 39 копеек (Девяносто четыре тысячи четыреста семьдесят девять рублей 39 копеек)

Оплачено на 01.03.2023: 21868 рублей 00 копеек (Двадцать одна тысяча восемьсот шестьдесят восемь рублей 00 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	190,679.60
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	267,403.50
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	94 070.95
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	92,562.75
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	6,993.70

6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	9,050.65
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	12 341,70
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	158,385.15
9	Содержание и ремонт лифтов	53,500.20
10	ОДС и ГБР	119,346.60
11	ТО системы Видеонаблюдения	20,577.00
12	ИТОГО затрат за 2022 год	1 024 911.20
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	<i>Сведения размещены в дополнении к отчету</i>				

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	<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>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	Минимальный	<i>Еженедельно (в</i>	<i>Еженедельно</i>	

	газонов	перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	период с 15 апреля по 30 октября)	(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	1706 куб.м.	63445,76	
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	2546 куб.м.	94379,52	

			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	4252 куб.м.	157825,29	
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	676,544 Гкал	565655,39	
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	160800 кВт	374136,88	

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»	315650,58	315650,58	315650,58	283 264,83
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	565655,39	565655,39	565655,39	507 619,15
3	Электроэнергия	АО «ПСК»	374136,88	374136,88	374136,88	335 750,44

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.