

**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 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 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	<p>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ванны напольные</li> <li>– электроплиты</li> <li>– телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания</li> <li>– сигнализация</li> <li>– мусоропровод</li> <li>– лифты</li> <li>– вентиляция</li> <li>– другое</li> </ul>	<p><i>Нет</i></p> <p><i>Есть</i></p> <p><i>Ростелеком</i></p> <p><i>Автоматизированная защита</i></p> <p><i>Нет</i></p> <p><i>Пассажирские</i></p> <p><i>Естественная, приточно-вытяжная</i></p>	<p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p>
10	<p>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– электроснабжение ОДПУ имеется (6 шт.) ИПУ имеется (85 шт.)</li> <li>– холодное водоснабжение ОДПУ имеется (2 шт.) ИПУ имеется (85 шт.)</li> <li>– горячее водоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.) ИПУ имеется (85 шт.)</li> <li>– водоотведение</li> <li>– газоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.)</li> <li>– отопление (от внешних котельных)</li> <li>– отопление (от домовой котельной)</li> <li>– печи</li> <li>– калориферы</li> <li>– АГВ</li> <li>– другое</li> </ul>	<p><i>Скрытая проводка</i></p> <p><i>Имеется, центральное</i></p> <p><i>Закрытого типа</i></p> <p><i>Имеется, сброс в городскую сеть</i></p> <p><i>Есть, только крышная газовая котельная</i></p> <p><i>-</i></p> <p><i>Есть</i></p> <p><i>Нет</i></p> <p><i>Нет</i></p> <p><i>Нет</i></p>	<p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p> <p><i>Удовлетворительное</i></p>
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>2 965 507,04руб.</b>
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	<b>2 850 894.42 руб.</b>
Поступило средств	<b>2 850 894.42 руб.</b>
Процент оплаты от начисленной суммы	<b>92.36 %</b>

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. 6	11.22	18972,11	Уведомление, претензия	
3	кв. 42	09.22	25502,87	Уведомление 01.23 Претензия 03.23	
5	кв. 68	10.21	26189,80	Уведомление Претензия 08.22 Исковое заявление	Оплачено на 01.03.23 – 21000,00
6	кв. 79	10.22	54011,69	Претензия 05.22 Исковое заявление 01.23	Оплачено по Исковому Заявлению 50021,67 руб.

**ВСЕГО: 140200 руб. 92 коп. (Сто сорок тысяч двести рублей 92 копеек)**

**ВЗЫСКАНО на 15.03.2023 – 71021 руб. 67 коп**

**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>567 267.84</b>
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	<b>701 963.40</b>
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	<b>230 818,24</b>
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	<b>277 596.60</b>
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	<b>20 296.80</b>
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	<b>26 266.56</b>
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	<b>39 163.20</b>
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	<b>385 646.88</b>
9	Содержание и ремонт лифтов	<b>243 284.16</b>
10	Охрана	<b>457 681.60</b>
11	Содержание и ремонт комплексной системы видеонаблюдения	<b>15 521.76</b>
14	<b>ИТОГО затрат за 2022 год</b>	<b>2 965 507,04</b>
15	<b>Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году</b>	<b>2 922 196.00</b>
16	<b>Перерасход за 2022 год</b>	<b>нет</b>

**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 - 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	2 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	Минимальный	2 раза в год	В	

	стен, плафонов	перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н		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 свежеснеженного снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	12 раз в сезон	70 раз за отчетный период	
10	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	25 раз в сезон	80 раз за отчетный период	
11	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	30 раз в сезон	50 раз за отчетный период	
12	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	75 раз в сезон	90 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	90 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	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>3129 куб.м.</b>	<b>116405,48</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>5121 куб.м.</b>	<b>189924,73</b>	
3	Водоотведение 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	<b>8250 куб.м.</b>	<b>306330,21</b>	

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>1026,691 Гкал</b>	<b>883959,85</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>222180 кВт</b>	<b>265288,81</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>612660,42</b>	<b>612660,42</b>	<b>612660,42</b>	<b>565 853,16</b>
2	Газоснабжение	<b>Межрегионгаз СПб</b>	<b>883959,85</b>	<b>883959,85</b>	<b>883959,85</b>	<b>816 602,11</b>
3	Электроэнергия	<b>АО «ПСК»</b>	<b>265288,81</b>	<b>265288,81</b>	<b>265288,81</b>	<b>245 073,80</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 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: «\_\_» марта 2023 года.