

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 9 строение 3
подготовлен на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2020 год.
- 1.2. Управляющая организация: ООО УК «Капитель».
- 1.3. Лицензия на управление МКД № 78-000597 от 25 января 2019 года.
- 1.4. Основания управления многоквартирным домом: Решение общего собрания собственников, Протокол ОСС от 18.02.2020г., №1, договор управления многоквартирным домом.
- 1.5. Реквизиты договора управления: договор от 20.02.2020 года № 1-3/ОК5.
- 1.6. Срок действия договора управления: до 19.02.2025г.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, ул. Кокколевская, дом 9 строение 3
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	78:42:1850206:3954
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	Нет
10	Наличие цокольного этажа	Нет
11	Наличие мансарды	Да
12	Наличие мезонина	Да
13	Количество квартир	70
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	26201 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	6081,6 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	5150,7 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)	110,5 кв.м.
17	Количество лестниц	3

18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	820,4 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 _____	31235,0 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:42:1850206:672

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: - чердачные - междуэтажные - подвальные	<i>Монолитные железобетонные</i> <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	<i>Без отделки</i> <i>Отделка защитно-декоративным слоем, окраска</i>	<i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i>

	– другая		
9	<p>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ванны напольные – электроплиты – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания – сигнализация – мусоропровод – лифты – вентиляция – другое 	<p><i>Есть</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"> – электроснабжение – холодное водоснабжение – горячее водоснабжение – водоотведение – газоснабжение – отопление (от внешних котельных) – отопление (от домовой котельной) – печи – калориферы – АГВ – другое 	<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 для крышной газовой котельной</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> <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	3 873 801,16 руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	2 898 576,80 руб.
Поступило средств	2 898 576,80 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	74,82 %

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:

№ пом.	Долг	Месяцы	Принятые меры	Примечание
Общее кол-во: 104	975224,36		<i>Телефонный звонок, отправка повторно квитанций, повторная активация личн. кабинета</i>	

ВСЕГО: Девятьсот семьдесят пять тысяч двести двадцать четыре рубля 36 копеек. Справочно на 31.03.2021 Сумма задолженности составляет 259 985.84 руб**

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	436 157,91
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	790 780,64
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	--
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	259 501,92
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	--
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	19 287,59
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	28 930,67
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	293 693,28
9	Содержание и ремонт лифтов	58 781,80
10	Охрана	306 843,59
14	ИТОГО затрат за 2020 год	2 193 977,40
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2019 году	Нет
16	Перерасход за 2019 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	Факт выполнения	Причины отклонения
-------	-------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------	--------------------

			работы/оказания услуги	(оказания) / дата выполнения (оказания)	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 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	<i>2 раза в год</i>	<i>Выполнено 10.05-20.05 01.10-10.10.</i>	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	<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 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	<i>3 раза в неделю</i>	<i>3 раза в неделю, в соответствии с календарным графиком</i>	
4	Влажная протирка стен, плафона и кабины лифта, подоконников	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
5	Мытье пола кабины лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком</i>	
6	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
7	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
8	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
9	Сдвигание свежеснега	Минимальный перечень работ,	<i>12 раз в сезон</i>	<i>12 раз в сезон</i>	

	снега (ручное)	договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5			
10	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	25 раз в сезон	25 раз в сезон	
11	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	30 раз в сезон	30 раз в сезон	
12	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	75 раз в сезон	75 раз в сезон	
13	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	76 раз в сезон	76 раз в сезон	
14	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	35 раз в сезон	35 раз в сезон	
15	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	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 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	Еженедельно (после каждого покоса)	Еженедельно (после каждого покоса)	
17	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	2 раза в сезон	6 раз в сезон	
18	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5	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	Соответствие объему и	Сумма затрат	Примечание
-------	-----------	--------------------------	---------------------------	-----------------------	--------------	------------

			й периодичность услуг	качеству		
1	Горячее водо-снабжение	335 дней в году, с 01.02.2020 – 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	279 куб.м.	15 327,77	
2	Холодное водо-снабжение	335 дней в году, с 01.02.2020 – 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	857 куб.м., включая компенсацию застройщику по строительным тарифам	30 659,51	
3	Водо-отведение и очистка сточных вод	335 дней в году, с 01.02.2020 – 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	857 куб.м., включая компенсацию застройщику по строительным тарифам	35 825,44	
4	Отопление	335 дней в году, с 01.02.2020 – 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	531,294 Гкал	452 081,96	
5	Электроснабжение	335 дней в году, с 01.02.2020 –	Правила предоставления	63 420,0 кВт	214 526,65	

		31.12.2020	коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
--	--	------------	---	--	--	--

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» .+ компенсация застройщику по строительным тарифам	30 659,51 35 825,44	30 659,51 35 825,44	34 977,35 27 708,55	25 446,08 20 301,78
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	557 409,73	557 409,73	491 368,04	324 921,22
3	Электроэнергия	АО «ПСК» .+ компенсация застройщику по строительным тарифам	214 526,65	214 526,65	217 286,70	159 615,12

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 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: «30»марта 2021 года.