

**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 4**  
*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 4
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	78:42:1850206:2183
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	109
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	33535 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	7557,7 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	6346,1 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)	109,5 кв.м.
17	Количество лестниц	3

18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1102,1 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"> <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>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> <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</li> <li>– холодное водоснабжение</li> <li>– горячее водоснабжение</li> <li>– водоотведение</li> <li>– газоснабжение</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 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	<b>4 758 895,02 руб.</b>
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	<b>3 637 727,25 руб.</b>
Поступило средств	<b>3 637 727,25 руб.</b>
Процент оплаты от начисленной суммы	<b>76,44 %</b>

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:

	Долг	Месяцы	Принятые меры	Примечание
Общее кол-во: 104	1121167,77		<i>Телефонный звонок, отправка повторно квитанций, повторная активация личн. кабинета</i>	

**ВСЕГО: Один миллион сто шестьдесят семь тысяч сто шестьдесят семь рублей 77 копеек.  
Справочно\*\* на 31.03.2021 Сумма задолженности составляет 293 848. 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	<b>548 360,10</b>
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	<b>1 011 529,92</b>
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	--
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	<b>326 313,90</b>
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	--
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	<b>24 253,64</b>
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	<b>36 379,85</b>
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	<b>314 739,44</b>
9	Содержание и ремонт лифтов	<b>77 620,15</b>
10	Охрана	<b>385 799,01</b>
14	<b>ИТОГО затрат за 2020 год</b>	<b>2 688 616,16</b>
15	<b>Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2019 году</b>	<b>Нет</b>
16	<b>Перерасход за 2019 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					
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.

№	Вид	Основание для	Периодичность	Факт	Причины
---	-----	---------------	---------------	------	---------

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

	свежевыпавшего снега (ручное)	перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5		сезон	
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**

№	Вид	Периодичность	Документ,	Соответствие	Сумма	Примечание
---	-----	---------------	-----------	--------------	-------	------------

п/п	услуг	выполнения	устанавливающи й периодичность услуг	объему и качеству	затрат	
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	<b>624 куб.м.</b>	<b>34 249,42</b>	
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	<b>1942 куб.м. . включая компенсацию застройщику по строительным тарифам</b>	<b>63 505,66</b>	
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	<b>1942 куб.м., включая компенсацию застройщику по строительным тарифам</b>	<b>57 177,22</b>	
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	<b>588,461 Гкал</b>	<b>481 280,49</b>	
5	Электросна	335 дней в году,	Правила	<b>82 160,0 кВт</b>	<b>259 034,65</b>	

	бжение	с 01.02.2020 – 31.12.2020	предоставления 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», включая компенсацию застройщику по строительным тарифам	63 505,66 57 177,22	63 505,66 57 177,22	64 778,08 57 224,92	46 774,62 41 843,29
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	483 533,72	483 533,72	491 205,96	331 224,91
3	Электроэнергия	АО «ПСК», включая компенсацию застройщику по строительным тарифам	259 034,65	259 034,65	278 034,65	209 045,20

**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.