

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 1
подготовлен на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2022 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 № 1-1/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 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	78:42:1850206:3871
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	Да
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	22450 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5118,4 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4275,9 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	3
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	742,3 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	<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	<i>Скрытая проводка</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– холодное водоснабжение	<i>Имеется, центральное</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– горячее водоснабжение	<i>Закрытого типа</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– водоотведение	<i>Имеется, сброс в городскую сеть</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– газоснабжение	<i>Есть, только для крышной газовой котельной</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	<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	2 638 274.57 руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	2 468 489.79 руб.
Поступило средств	2 468 489.79 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	93,56 %

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	8	06.22	42947,06	Претензия 01.23 Исковое заявление в суд 02.23	Оплачено 43440,37 02.23
2	9	12.22	51082,78	Претензия 01.23 Исковое заявление в суд 02.23	Вынесен судебный приказ на сумму 62569,00
3	10	01.22	29450,09	Претензия 05.22 Исковое заявление в суд 02.23	Оплачено 8760,32
4	24	11.22	12744,86	Уведомление 03.23	
5	38	03.22	34225,72	Уведомление 03.22 Претензия 11.22	01.23 оплачено полностью
6	41	09.22	36663,63	Уведомление 03.22 Претензия	01.23 оплачено полностью

Всего: 207114,14 (Двести семь тысяч сто четырнадцать рублей 14 коп.)

ОПЛАЧЕНО на 15.03.2023 – 152661,92 (Сто пятьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят один рубль 92 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	510 544.44
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	667 040.40
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	147 263.57
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	303 759.73
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	17 445.83
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной	22 576.90

	защиты	
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	30 786.48
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	377 647.32
9	Содержание и ремонт лифтов	196 007.04
10	Охрана	350 324.47
11	ИТОГО затрат за 2022 год	2 623 396.18
12	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году	2 286 251,84
13	Перерасход за 2022 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	Сведения размещены в дополнении к отчету				
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 20.02.2020г. №1-1/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. №1-1/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. №1-1/ОК5	<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 20.02.2020г. №1-1/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. №1-1/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. №1-1/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. №1-1/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. №1-1/ОК5	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
9	Сдвигание свежесвалившегося снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/ОК5	<i>12 раз в сезон</i>	<i>70 раз в сезон</i>	
10	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/ОК5	<i>25 раз в сезон</i>	<i>40 раз в сезон</i>	
11	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/ОК5	<i>30 раз в сезон</i>	<i>70 раз в сезон</i>	
12	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/ОК5	<i>75 раз в сезон</i>	<i>90 раз в сезон</i>	
13	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/ОК5	<i>76 раз в сезон</i>	<i>80 раз в сезон</i>	
14	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/ОК5	<i>35 раз в сезон</i>	<i>35 раз в сезон</i>	
15	Выкашивание	Минимальный	<i>Еженедельно (в</i>	<i>Еженедельно</i>	

	газонов	перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/ОК5	период с 15 апреля по 30 октября)	(в период с 01 августа по 30 октября)	
16	Уборка скошенной травы	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/ОК5	Еженедельно (после каждого покоса)	Еженедельно (после каждого покоса)	
17	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/ОК5	2 раза в сезон	2 раз в сезон	
18	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. №1-1/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 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	2080 куб.м.	73521,21	
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	3430 куб.м.	121236,96	

			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	5510куб.м	194758,17	
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	730,841 Гкал	655846,90	
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	132300 кВт	141944,01	

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» .	389 516,34	389 516,34	389 516,34	364 431.48
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	655 846,90	655 846,90	655 846,90	613 610.35
3	Электроэнергия	АО «ПСК» 93,56	141 994,01	141 994,01	141 994,01	132 849,59

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: «31 » марта 2023 года.