

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: 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 № 1-3/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 | 79 |
| 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> |

| | | | |
|----|---|--|---|
| | – 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>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"> – 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> |
| 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 | 3 102 457.95 руб. |
| Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД | 2 907 250.39 руб. |
| Поступило средств | 2 907 250.39 руб. |
| Процент оплаты от начисленной суммы | 93,71 % |

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 | 1 | 10.22 | 25212,16 | Телефонный звонок Уведомление | Оплачено по уведомлению 01.23 15014,08 |
| 2 | 8 | 01.21 | 85428,01 | Претензия Исковое заявление Районный суд | |
| 3 | 16 | 08.22 | 39498,70 | Телефонный звонок Уведомление Претензия | Оплачено полностью 01.23 |
| 4 | 17 | 09.22 | 27621,23 | Уведомление Претензия | Оплачено полностью |
| 5 | 26 | 10.22 | 18219,80 | Телефонный звонок Уведомление Претензия | Оплачено 01.23 12800,00 |
| 6 | 29 | 10.22 | 27186,64 | Уведомление Претензия | Оплачено полностью 01.23 |
| 7 | 62 | 06.22 | 27566,97 | Телефонный звонок Уведомление Претензия | Оплачено 01.23 25136,03 |
| 8 | 71 | 09.22 | 27764,73 | Уведомление Претензия | Оплачено 01.23- 02.23 полностью |
| 9 | 75 | 11.22 | 17656,06 | Претензия | Оплачено полностью 01.23 |

ВСЕГО: 296251 рубль 08 копеек (Двести девяносто шесть тысяч рублей 08 копейки)

ОПЛАЧЕНО на 01.03.2023: 200528 рублей 21 копеек (Двести тысяч пятьсот двадцать восемь рублей 21 копейка)

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 | 614 717.75 |
| 2 | Содержание общего имущества в многоквартирном доме | 805 617.35 |
| 3 | Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме | 148 670.44 |
| 4 | Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества | 365 740.11 |
| 5 | Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома | 21 005.85 |
| 6 | Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты | 27 183.88 |
| 7 | Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов | 37 068.26 |
| 8 | Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП | 413 928.90 |
| 9 | Содержание и ремонт лифтов | 200 169.10 |

| | | |
|----|---|---------------------|
| 10 | Охрана | 421 801.09 |
| 11 | ИТОГО затрат за 2022 год | 3 055 902.73 |
| 12 | Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году | 3 102 457.95 |
| 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 | <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 20.02.2020г. № 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 | 2 раза в неделю | 2 раза в неделю, в соответствии с календарным графиком | |
| 4 | Влажная протирка стен, плафона и | Минимальный перечень работ, | Еженедельно | Еженедельно, в | |

| | | | | | |
|----|---|--|---|---|--|
| | кабины лифта, подоконников | договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5 | | <i>соответствие 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 свежевыпавшего снега (ручное) | Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/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. № 1-2/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. № 1-2/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. № 1-2/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. № 1-2/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. № 1-2/ОК5 | <i>35 раз в сезон</i> | <i>35 раз в сезон</i> | |
| 15 | Выкашивание газонов | Минимальный перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5 | <i>Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)</i> | <i>Еженедельно (в период с 01 августа по 30 октября)</i> | |
| 16 | Уборка скошенной | Минимальный | <i>Еженедельно</i> | <i>Еженедельно</i> | |

| | | | | | |
|----|-----------------------------------|--|------------------------|------------------------|--|
| | травы | перечень работ, договор управления от 20.02.2020г. № 1-2/ОК5 | (после каждого покоса) | (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 | 2 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 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 | 2536 куб.м. | 88358,58 | |
| 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 | 3559 куб.м.. | 124001,64 | |
| 3 | Водоотведение и очистка сточных вод | 365 дней в году, с 01.01.2022 – 31.12.2022 | Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и | 6095 куб.м., | 212360,22 | |

| | | | | | | |
|---|------------------|--|--|---------------------|------------------|--|
| | | | пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 | | | |
| 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 | 795,387 Гкал | 748443,54 | |
| 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 | 158760 кВт | 112025,65 | |

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» | 424720,44 | 424720,44 | 424720,44 | 398 005,52 |
| 2 | Газоснабжение | Межрегионгаз СПб | 748443,54 | 748443,54 | 748443,54 | 701 366,44 |
| 3 | Электроэнергия | АО «ПСК» | 112025,65 | 112025,65 | 112025,65 | 104 979,23 |

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: « » марта 2023года.