

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО УК «Капитель»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: СПб, г.Пушкин, ул. Церковная, дом 7, строение 1
подготовлен на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2023 год.
- 1.2. Управляющая организация: ООО УК «Капитель».
- 1.3. Лицензия на управление МКД № 78-000597 от 25 января 2019 года продлена до 25.01.2029г.
- 1.4. Уведомление ГЖИ СПб от 01.12.2023г. № 08-11-25507/23-0-1.
- 1.5. Основания управления многоквартирным домом: Решение общего собрания собственников, Протокол ОСС от 09 июля 2020 года, №1 договор управления многоквартирным домом.
- 1.6. Реквизиты договора управления: договор от 27.12.2023 года № 1/Ц7.
- 1.7. Срок действия договора управления: до 26.12.2028 г.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, г.Пушкин, ул.Церковная, дом 7 строение 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	78:42:1811604:3261
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный
4	Год постройки	2017
5	Степень износа по данным государственного технического учета	3%
6	Степень фактического износа	8%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	5
9	Наличие подвала	Да
10	Наличие цокольного этажа	Да
11	Наличие мансарды	Да
12	Наличие мезонина	Да
13	Количество квартир	10
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	3
15	Строительный объем	8 540 куб.м.

8

16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками	2 241,1 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	960,5 кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	498,8 кв.м.
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	63,7 кв.м.
17	Количество лестниц	2
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	110,3 кв.м.
19	Уборочная площадь общих коридоров	Вошла лестницы
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	63,7
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	685,0 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:42:1811604:19

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>Буронабивные сваи, монолитный железобетонный ростверк</i>	<i>Удовлетворительное</i>
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>Кирпичные</i>	<i>Удовлетворительное</i>
3	Перегородки	<i>Монолитные железобетонные</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 стяжка</i>	<i>Удовлетворительное</i>
7	Проемы: – окна – двери	<i>Металлопластик с заполнением двухкамерными стеклопакетами</i> <i>Металлопластик с остеклением, металлические, деревянные</i>	<i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i>
8	Отделка: – внутренняя – наружная – другая	<i>Штукатурка</i> <i>Кирпич, натуральный камень</i>	<i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i>
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – ванны напольные – электроплиты – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания – сигнализация – мусоропровод – лифты – вентиляция – другое	<i>Нет</i> <i>Есть</i> <i>Ростелеком</i> <i>Автоматическая установка пожарной сигнализации, установка порошкового пожаротушения</i> <i>Нет</i> <i>Грузовой</i> <i>Естественная, приточно-вытяжная, система дымоудаления</i>	<i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i>
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: – электроснабжение	<i>Имеется, центральное Скрытая проводка</i>	<i>Удовлетворительное</i>

	– холодное водоснабжение	Имеется, центральное	Удовлетворительное
	– горячее водоснабжение	Индивидуальные газовые термоблоки	Удовлетворительное
	– водоотведение	Имеется, сброс в городскую сеть	Удовлетворительное
	– газоснабжение	Есть	Удовлетворительное
	– отопление (от внешних котельных)	Нет	
	– отопление (от индивидуального газового термоблока)	Есть	Удовлетворительное
	– печи	Нет	
	– калориферы	Нет	
	– АГВ	Нет	
	– другое		
11	Крыльца	Есть	Удовлетворительное
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	782 458,70 руб
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	683 754,89 руб.
Поступило средств	683 754,89 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	87,38 %

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.	Сумма долга	Месяцы	Принятые меры
Общее кол-во: 7	162010,16		
кв. 6	80017,75	6	Телефонный звонок, Отправлено уведомление об ограничении КУ

кв. 8	18917,87	3	Телефонный звонок, Отправлено уведомление об ограничении КУ
м/м. 2П	12280,19	7	Телефонный звонок, Отправлено уведомление о задолженности
м/м. 5П	9430,87	4	Телефонный звонок, Отправлено уведомление о задолженности
м/м. 7П	12280,19	7	Телефонный звонок, Отправлено уведомление о задолженности
м/м. 8П	12280,19	7	Телефонный звонок, Отправлено уведомление о задолженности
м/м. 13П	16803,10	7	Телефонный звонок, Отправлено уведомление о задолженности

ВСЕГО: Сто шестьдесят две тысячи десять рублей 16 копеек.

Справочно: За 2023 год направлено уведомлений - 12.

Исковое заявление в суд - 1

Вынесен судебный приказ - 1

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	201 175,37
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	227 418,92
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	28 927,75
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	166 572,65
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	5 148,86
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	17 701,68

7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	1 050,10
8	Содержание и ремонт системы вентиляции	8 862,36
9	Содержание и ремонт лифтов	31 688,16
10	Техническое обслуживание ВДГО	11 133,54
11	ИТОГО затрат за 2023 год	699 679,39
12	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2022 году	926 408,68
13	Перерасход за 2023 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 РФ 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	2 раза в год	Выполнено 10.05-20.05 01.10-10.10.	

		доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7			
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответств ии с календарны м графиком</i>	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>3 раза в неделю</i>	<i>3 раза в неделю, в соответств ии с календарны м графиком</i>	
4	Влажная протирка стен, плафона и кабины лифта, подоконников	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельн о, в соответств ии с календарны м графиком</i>	
5	Мытье пола кабины лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответств ии с календарны м графиком</i>	
6	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельн о, в соответств ии с календарны м графиком</i>	
7	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответств ии с графиком</i>	
8	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор управления от	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответств ии с графиком</i>	

		09.07.2020г. № 1/Ц7			
9	Сдвигание свежеснегавывпавшего снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>12 раз в сезон</i>	<i>12 раз в сезон</i>	
10	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>30 раз в сезон</i>	<i>30 раз в сезон</i>	
11	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>75 раз в сезон</i>	<i>75 раз в сезон</i>	
12	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>76 раз в сезон</i>	<i>76 раз в сезон</i>	
13	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>35 раз в сезон</i>	<i>35 раз в сезон</i>	
14	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)</i>	<i>Еженедельно (в период с 01 августа по 30 октября)</i>	
15	Уборка скошенной травы	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>Еженедельно (после каждого покоса)</i>	<i>Еженедельно (после каждого покоса)</i>	
16	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.07.2020г. № 1/Ц7	<i>2 раза в сезон</i>	<i>2 раза в сезон</i>	

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	Холодное водоснабжение	365 дней в году, с 01.01.2023 – 31.12.2023	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	989,692 куб.м. (в том числе нежилые помещения по индивидуальным тарифам)	43890,84	
2	Водоотведение и очистка сточных вод	365 дней в году, с 01.01.2023 – 31.12.2023	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	989,692 куб.м. (в том числе нежилые помещения по индивидуальным тарифам)	44902,09	
3	Электроснабжение	365 дней в году, с 01.01.2023 –	Правила предоставления коммунальных	76984,0 кВт	336899,73	

		31.12.2023	услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирны х домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354			
--	--	------------	---	--	--	--

9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам:

9.1. Начисления коммунальных ресурсов в квитанциях производятся за предыдущий расчетный месяц:

9.2. В связи с этим итоговые начисления коммунальных ресурсов в колонке «Начислено УО собственникам» выполнены за период: с 01 января 2023г. по 30 ноября 2023г.

№ 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»	36163,34	36163,34	33 890,84	29 613,82
			36163,34	36163,34	34 902,09	30 497,45
2	Электроэнергия	АО «ПСК»	336899,73	336899,73	336 904,16	294 386,86

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 управляющей компанией не производились, так как многоквартирный дом внесен в региональную программу капитального ремонта Санкт-Петербурга и начисления производятся Региональным Фондом капитального ремонта (ФКР) Санкт-Петербурга в квитанциях, выпускаемых Единым информационно-расчетным центром (ЕИРЦ) Санкт-Петербурга.

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

_____.

15. Дополнение к отчету.

За период с «01» января 2023г. по «31» декабря 2023г.

1. Поступило обращений в управляющую компанию:

- по телефону - 6;
- в общедомовом чате -82;
- на электронный адрес - 21;
- письменно - 0;
- через личные кабинеты жителя - 1.

Все обращения обработаны, ответы на вопросы и необходимые документы заявителям предоставлены.

2. Организовано и проконтролировано выполнение заявок:

- по инженерным сетям и оборудованию-9;
- по благоустройству территории-4.

3. Выполнено организационных и технических мероприятий специалистами и персоналом управляющей компании:

- в полном объеме, в соответствии с требованиями законодательства, размещена информация по МКД в государственной информационной системе (ГИС ЖКХ) и ежемесячно производится ее обновление;

- в соответствии с «Правилами подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге» проведены профилактические работы на инженерном оборудовании. Узлы учета и распределения энергии предъявлены представителям ресурсоснабжающих организаций. Акты готовности к отопительному сезону и акты осеннего и весеннего осмотра в установленный срок предоставлены в отдел районного хозяйства Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга;

4. В 2023 г. были выполнены следующие работы по содержанию общего имущества и созданию благоприятных условий для проживания наших жителей:

1. Монтаж вентиляционного отвода в водомерном узле -1шт.
2. Замена светильников в паркинге – 16 шт.
3. Чистка кровли от снега и наледи -6 раз.
4. Ремонт лифтовой кабины(зачистка, грунтовка, покраска напольного покрытия) с установкой дополнительного датчика контроля дверного проема.
5. Ежегодное техническое освидетельствование лифта – 1 лифт.
6. Ежегодное страхование лифтового оборудования - 1 лифт.
7. Ремонт трубы ХВС(сварка) в водомерном узле -1 шт.
8. Покраска полусфер – 6шт.
9. Монтаж домофона на входной двери в парадную-1 шт.
10. Ремонт стеклянного козырька крыльца, герметизация примыканий.
11. Чистка козырька крыльца от снега и наледи - 8 раз.

12. Организация работы по проведению ремонта подъезда, учет и оплата счетов на материалы:

- проведение предварительных встреч с Подрядчиком в офисе УК «Капитель», согласование порядка действий и выполнение правил проведения работ на объекте;
- информирование жителей о начале работ, о ходе работ, о проведении дополнительных консультаций с Подрядчиком и т.д.;
- предоставление помещения для хранения материалов и инструмента во время ремонта, проведение инструктажа по охране труда и пожарной безопасности;
- подготовка договора, согласование сметы, авансирование и окончательный расчет после выполнения работ;
- обработка и проведение первичных документов на оплату основных и расходных материалов по безналичному расчету, обработка чеков на материалы, закупленные за наличный расчет, подготовка авансового отчета для бухгалтерии;
- согласование доставки основных материалов, закупленных уполномоченными собственниками, приемка товаров, подписание универсальных передаточных документов;
- многократное согласование отдельных видов работ (электроосвещение, пожарная сигнализация, контроль управления доступом и т.д.) с ответственным представителем подрядчика на месте производства работ;
- закупка и замена кнопки выхода из подъезда;

13. Произведено техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

14. Проведено собрание собственников МКД.

15. Подготовлено и размещено на официальном сайте УК «Капитель» ukkapitel.ru:

- - отчетных и иных документов в связи с проведением общего собрания собственников – 11;
- - важных информационных объявлений – 12;
- - фотоотчетов о работе управляющей компании – 21;

16. Уборка придомовой территории:

- зимой (очистка от снега и наледи крыльца и участка проезжей части)- 5раз в неделю, еженедельно;

-летом (подметание , сбор листвы)- 3раза в неделю.

17. Уход за газоном(покос- 3 раза за сезон и полив в засушливое время).

Отчет составлен: « 29 » марта 2024 года.