

**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. Соколиная д. 7 корпус 2, строение 1**

*подготовлен на основании рекомендаций Приказа Министра РФ от 31.07.2014 № 411/пр.*

**1. Основная информация**

- 1.1. Отчетный период: 2023 год (с 01 сентября по 31 декабря 2023г.).
- 1.2. Управляющая организация: ООО УК «Капитель».
- 1.3. Лицензия на управление МКД № 78-000597 от 25 января 2019 года, продлена до 24.01.2029 (Уведомление ГЖИ СПб от 01.12.2023 г. № 08-11-25507/23-0-1)
- 1.4. Основания управления многоквартирным домом: Решение общего собрания собственников, Протокол ОСС от 19.06.2023 г. № 1, договор управления многоквартирным домом.
- 1.5. Реквизиты договора управления: договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11. 1.6. Срок действия договора управления: до 20.07.2028 г.

**2. Информация о многоквартирном доме**

**2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:**

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, ул Соколиная, дом 7 корпус 2 строение 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	78:42:1850206:8787
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный
4	Год постройки	2023
5	Степень износа по данным государственного технического учета	2%
6	Степень фактического износа	2%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	4
9	Наличие подвала	да
10	Наличие цокольного этажа	нет
11	Наличие мансарды	нет

2

12	Наличие мезонина	да
13	Количество квартир	84
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	46683 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, коридорами и лестничными клетками	9802,1 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	8094,5 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)	164,0 кв.м.
17	Количество лестниц	6
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1416,1 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 _____	17 551 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:42:1850206:2175

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	Монолитная ж/б плита	Удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные несущие, монолитные ж/б, не несущие, из поризованного камня 2,1 MF	Удовлетворительное

3

3	Перегородки	Газобетон	Удовлетворительное
4	Перекрытия: - чердачные  - междуэтажные  -подвальные	Монолитные железобетонные  Монолитные железобетонные  Монолитные железобетонные	Удовлетворительное
5	Крыша	Двухскатная, стальная с полимерным покрытием	Удовлетворительное

6	Полы	Бетонная заливка, кафельная плитка, лестничные марши, наливные полы	Удовлетворительное
7	Проемы:  -окна    -двери	Металлопластик с заполнением двухкамерными стеклопакетами  Металлопластик с остеклением, металлические	Удовлетворительное  Удовлетворительное
8	Отделка:  -внутренняя  -наружная   -другая	Без отделки  Отделка защитно- декоративным слоем, окраска	Удовлетворительное  Удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование:  -ванны напольные  -электроплиты  -телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	нет  нет  Ростелеком	Удовлетворительное

	–сигнализация –мусоропровод –лифты –вентиляция –другое	Автоматизированная противопожарная защита  Нет  Пассажирские  Естественная, приточно-вытяжная	Удовлетворительное   Удовлетворительное  Удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: –электроснабжение  –холодное водоснабжение –горячее водоснабжение –водоотведение –газоснабжение  –отопление (от внешних котельных) –отопление (от домовой котельной) –печи –калориферы –АГВ –другое	Скрытая проводка Имеется, центральное Закрытого типа  Имеется, сброс в городскую сеть  Есть, только для крышной газовой котельной  - Есть Нет Нет Нет	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное  Удовлетворительное  Удовлетворительное Удовлетворительное
11	Крыльца	Нет	
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	1 848 852,02руб
---	-----------------

Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	1 219 483,19руб.
Поступило средств	1 219 483,19 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	65,96 %

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: 12	178562,07		
кв. 11	13495,00	5	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
кв. 27	14136,46	5	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
			уведомление об ограничении КУ
кв. 52	13903,51	4	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
кв. 61	14327,98	5	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
кв. 90	16065,07	5	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ

кв. 94	12681,06	3	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
кв. 106	13292,33	5	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
кв. 118	21563,24	5	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
кв. 144	11226,21	4	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
кв. 151	23868,39	5	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
кв. 155	14022,92	5	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ
кв. 161	9979,90	3	Телефонный звонок, подключение ЛК, отправка квитанций, отправлено уведомление об ограничении КУ

ВСЕГО: Сто семьдесят восемь тысяч пятьсот шестьдесят два рубля 07 копеек.

СПРАВОЧНО: на 10.01.2024 год оплачено 43 380 рублей 32 копейки. За

2023 год отправлено уведомлений и претензий - 71.

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	397 385,96
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	605 154,48
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	41 862,00
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	181 546,42
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	--
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	14 189,87
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	19 349,53
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	137 381,12
9	Содержание и ремонт лифтов	87 049,53
10	ОДС и ГБР	180 595,16
11	<b>ИТОГО затрат за 2023 год</b>	<b>1 664 514,07</b>
12	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2022 году	нет
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					
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 доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	2 раза в год	Выполнено 1 раз 01.10-10.10.	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарны	
	этажей			м графиком	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	3 раза в неделю	3 раза в неделю, в соответствии с календарны м графиком	

4	Влажная протирка стен, плафона и кабины лифта, подоконников	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
5	Мытье пола кабины лифта	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком</i>	
6	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
7	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
8	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
9	Сдвигание свежесвалившегося снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	<i>12 раз в сезон</i>	<i>6 раз в сезон</i>	
10	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	<i>25 раз в сезон</i>	<i>12 раз в сезон</i>	
11	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	<i>30 раз в сезон</i>	<i>16 раз в сезон</i>	
12	Подметание	Минимальный	<i>75 раз в сезон</i>	<i>34 раза в</i>	

	территории (в теплое время года)	перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11		сезон	
13	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	По необходимости	По необходимости	
14	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	По необходимости	По необходимости	
15	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)	Еженедельно (в период с 01 августа по 30 октября)	
16	Уборка скошенной травы	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	Еженедельно (после каждого покоса)	Еженедельно (после каждого покоса)	
17	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	2 раза в год	1 раз в год	
18	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор от 21.07.2023 года № 7-2-1/ОК11	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	122 дня в году, с 01.09.2023 – 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	232 куб.м.	Подогрев осуществляется в собственной котельной	
2	Холодное водоснабжение	122 дня в году, с 01.09.2023 – 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	734 куб. м. (в том числе 232 куб. м. на подогрев ГВС)	26820,36	

3	Водо-отведение и очистка сточных вод	122 дня в году, с 01.09.2023 – 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	734 куб. м. (в том числе 232 куб. м. на водоотведение ГВС)	26820,36	
4	Отопление	122 дня в году, с 01.09.2023 – 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	639,532 Гкал	470023,53	
5	Электроснабжение	122 дня в году, с 01.09.2023 – 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	28812,0 кВт	122113,7	

**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 сентября 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»	26820.36 26820.36	26820.36 26820.36	23 701,52 23 701,52	15 633,53 15 633,53
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	470023.36	470023,36	344 619,24	227 310,85
3	Электроэнергия	АО «ПСК»	122113.7	122113.7	122 028,33	80 489,89

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 региональную 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 \_\_\_\_\_:**  
\_\_\_\_\_;

**15. Дополнение к отчету.**

15.1. За отчетный период от жителей ОК-11 поступило обращений в управляющую компанию:

- по телефону - 365;
- на электронный адрес - 202;
- письменно - 1;
- через личные кабинеты жителя - 19.

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

15.2. Организовано и проконтролировано выполнение заявок по гарантийным обязательствам застройщика:

- по фасадному остеклению - 2;
- по замене дефектных стеклопакетов - 3;
- по регулировкам оконной и дверной фурнитуры - 12; - по инженерным сетям и оборудованию - 5; - по благоустройству территории - 1.

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

- заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями и на обращение с ТКО - 4 договоров, на техническое обслуживание инженерного оборудования - 7 договоров, всего - 11 договоров.
- в полном объеме, в соответствии с требованиями законодательства, размещена информация об 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;
- выполнены работы по устранению замечаний по работе теплого пола в 22 квартирах;
- выполнено аварийных заявок по протечкам, а также засорам лежаков канализации в подвалах - 3 заявки. □ Рассмотрено запросов собственников на предоставление информации и схем теплых полов и электроснабжения - 40
- Составлено претензий к АО «Невский экологический оператор» в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по вывозу твердых коммунальных отходов - 2
- Проведено внутренних контрольных проверок качества уборки подъездов МКД должностными лицами - 7
- Ежемесячно размещаются планы работ управляющей компании по обслуживанию МКД и проведению дополнительных мероприятий.

15.4. Выполнены следующие работы по содержанию общего имущества и созданию благоприятных условий для проживания наших жителей:

- Размещение в тамбурах входных групп вестибюльных ковриков - 3 шт.;

- Ремонт и регулировка входных дверей в парадных - 3 двери;
- Произведена замена межэтажных светильников - 1 шт.;
- Ежегодное техническое освидетельствование лифтов – 3 лифта;
- Ежегодное страхование лифтового оборудования - 3 лифта;
- Промывка бойлеров ГВС гидроневматическим способом – 2шт.;
- Поверка газоанализаторов в газовых котельных – 1шт.;
- Проверка состояния магниевых анодов в бойлерах ГВС – 2шт.;
- Доставка плодородного грунта (5 кубов), дополнительная планировка участков придомовой территории и подсев газона – 22 м.кв.;
- Установка и подключение вызывных панелей домофонов на стойках у подъездов - 3 шт.;
- Закупка и установка урн у каждого подъезда - 3 шт.;
- Закупка оборудования для полива газонов и деревьев - 100 м поливочного шланга;
- Закупка снегоуборочной техники и инвентаря – 1 Снегоуборщик, 10 лопат и 3 скрепера;
- Установка информационных стендов перед детской и спортивными площадками – 2шт.;
- Проведена защитная обшивка кабин лифтов изнутри - 3 шт.;
- Замена уплотнительного материала на дверях лифтов – 3 шт.;
- Замена платы управления лифтом (по гарантии) – 1 шт.;
- Изготовление и размещение в лифтах информационных стендов – 6 шт.;
- Организация временного места для размещения ПУХТО для сбора бытового мусора – 1 шт.;
- Установка информационных стендов перед мусорной площадкой - 1шт.;
- Установка информационных стендов в парадных группах - 6шт.;
- Подсадка хвойных деревьев - 1шт.;
- Проведено ежегодное обследование вентиляционных каналов - 164 вент. канала;
- Проведена химическая обработка территории от борщевика - 2 раза
- Замена неисправных доводчиков на дверях входных групп - 1 шт.;
- Изготовление дубликатов ключей от входных групп - 84 шт.;
- Установка доводчиков на внутридомовых дверях (пожарный выход) - 3 шт.;
- Опломбировка электросчетчиков, собственников - 84 шт.;
- Работа по установке пешеходной дорожки (1 дорожка, 9 м2) с установкой конусов (3шт.) и подсевом газона;
- Осенний и весенний осмотр дождеприёмных колодцев (2 шт.);
- Осенний осмотр дренажной канализации - 36 ед.;
- Ежедневный осмотр техподполья;
- Еженедельный осмотр этажных электрощитовых ЩЭ - 84 шт.; □ Ежемесячный осмотр кровли площадь (13367,98 м2).

**15.5. Механизированная и ручная уборка снега с придомовой территории.**

Общая площадь очистной территории – 1422 кв. м;  
 Количество подлежащих очистке входных групп – 6 ед;  
 Количество вывезенного снега – 68 куб. м;  
 Количество часов работы и количество задействованной тяжелой техники – 14/3 ;  
 Количество технических средств малой механизации – 2 ед.; Количество дополнительно привлеченных работников ручного труда – 5 чел.

15.6.В отчетном периоде многоквартирные дома ОК-11 (МКД), находились на круглосуточном обслуживании аварийно-диспетчерской службы управляющей компании «Капиталь».

За отчетный период в аварийно-диспетчерскую службу УК «Капиталь» от жителей ОК-11 поступило:

**Всего обращений - 198**: Из

них:

Обращений об аварийных ситуациях - 39;

Обращений по вопросам жизнеобеспечения (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) - 14;

Обращений по гарантийным обязательствам застройщика - 23;

Обращений по предоставлению платных услуг - 8; Обращений

по иным вопросам - 114. Выдано ключей от домофонов -99.

Отчет составлен: « 29 » марта 2024 года.