

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО УК «Капитель»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: СПб, поселок Шушары, территория Пулковское, ул. Переведенская, дом
4, корпус 1, строение 1
разработан на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: с 01 июня по 31 декабря 2022года.
- 1.2. Управляющая организация: ООО УК «Капитель».
- 1.2.1. Лицензия на управление МКД № 78-000597 от 25 января 2019 года.
- 1.3. Основания управления многоквартирным домом: Решение общего собрания собственников, Протокол № 1 ОСС от 12 января 2022 года, договор управления многоквартирным домом.
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от 12 января 2022 года № 4-1-Э.
- 1.5. Срок действия договора управления: до 11 января 2027 года.

2. Информация о многоквартирном доме

- 2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Пулковское, ул. Переведенская, дом 4, корп.1, строение 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	78:42:1850206:67
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	2019
5	Степень износа по данным государственного технического учета	3%
6	Степень фактического износа	5%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	5
9	Наличие подвала	Да
10	Наличие цокольного этажа	нет
11	Наличие мансарды	нет
12	Наличие мезонина	нет
13	Количество квартир	364
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет
15	Строительный объем	84 783 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	23 132,0 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	9 497,9 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)	147,9 кв.м.

17	Количество лестниц	13
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	2 016,9 кв.м.
19	Уборочная площадь общих коридоров	2 016,9 кв.м.
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	18 464 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

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>Монолитный железобетонный ростверк</i>	<i>Удовлетворительное</i>
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>Кирпичные</i>	<i>Удовлетворительное</i>
3	Перегородки	<i>Монолитные железобетонные, газобетонные</i>	<i>Удовлетворительное</i>
4	Перекрытия: - междуэтажные - подвальные	<i>Монолитные железобетонные</i> <i>Монолитные железобетонные</i>	<i>Удовлетворительное</i>
5	Крыша	<i>Оцинкованная сталь</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 декоративная</i> <i>кирпич, натуральный камень</i>	<i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i>
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - ванны напольные	<i>есть</i>	

	<ul style="list-style-type: none"> – электроплиты – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания – сигнализация – мусоропровод – лифты – вентиляция – другое 	<p style="text-align: center;"><i>Есть</i></p> <p style="text-align: center;"><i>ПАКТ, Простор-Телеком</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Автоматическая установка пожарной сигнализации</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Нет</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Нет</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Естественная</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Удовлетворительное</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Удовлетворительное</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Удовлетворительное</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Удовлетворительное</i></p>
10	<p>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:</p> <ul style="list-style-type: none"> – электроснабжение ОДПУ имеется (1 шт.) ИПУ имеется (364 шт.) – холодное водоснабжение ОДПУ имеется (8 шт.) ИПУ имеется (364 шт.) – горячее водоснабжение – водоотведение – газоснабжение – отопление – печи – калориферы – АГВ – другое 	<p style="text-align: center;"><i>Имеется, центральное Скрытая проводка</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Имеется, центральное</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Отдельно стоящая газовая котельная</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Имеется, сброс в городскую сеть</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Нет</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Отдельно стоящая газовая котельная</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Нет</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Нет</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Нет</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Удовлетворительное</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Удовлетворительное</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Удовлетворительное</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Удовлетворительное</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Удовлетворительное</i></p>
11	Крыльца	<i>Да</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	4 434 783,09 руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	3 386 843,84 руб.
Поступило средств	3 386 843,84 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	76,37 %

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
0	5	06.22	18423,46	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
	14	11.22	27401,69	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
	40	06.22	12690,95	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
	48	10.22	5372,67	Уведомление	
	54	09.22	9746,88	Уведомление	Оплачено 10000,00 – 01.23
	74	06.22	17506,95	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд
	81	11.22	11777,34	Уведомление	Оплачено полностью 02.2023
	97	06.22	23067,90	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд
	112	10.22	6319,10	Уведомление	Оплачено полностью 02.2023
	115	09.22	19031,15	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд
	119	12.22	6315,45	Уведомление	Оплачено полностью 02.2023
	127	09.22	20494,10	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд
	135	10.22	10257,62	Уведомление	Оплачено полностью 02.2023
	141	10.22	6947,42	Уведомление	Оплачено
	151	06.22	10441,82	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд
	152	10.22	5560,36	Уведомление	Оплачено
	154	08.22	19616,50	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд
	160	06.22	18452,19	Уведомление	Оплачено
	161	06.22	21590,56	Уведомление	Оплачено
	163	06.22	17650,18	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд
	166	06.22	10811,66	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявления в суд
	173	06.22	15388,70	Телефонный звонок, Уведомление,	Подготовка заявления в суд

				<i>Претензия</i>	
174	08.22	10667,15	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Частично оплачено	
179	11.22	8293,83	<i>Уведомление</i>	Оплачено	
182	10.22	10899,67	<i>Телефонный звонок</i>	Оплачено	
195	12.22	6663,49		Оплачено	
193	06.22	21297,02	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Оплачено	
203	12.22	5945,87	<i>Телефонный звонок</i>	Оплачено	
207	11.22	9999,76	<i>Телефонный звонок</i>	Оплачено	
217	09.22	27219,63	<i>Телефонный звонок, Уведомление</i>	Оплачено	
218	11.22	7267,45	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Подготовка заявления в суд	
244	11.22	7504,75		Оплачено	
246	09.22	12780,65	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Подготовка заявления в суд	
254	09.22	20400,33	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Оплачено 15000,00	
255	11.22	9159,52		Оплачено	
262	06.22	7864,87	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Подготовка заявления в суд	
268	06.22	15899,77	<i>Телефонный звонок, Уведомление,</i>	Оплачено полностью	
285	10.22	13156,02	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Подготовка заявления в суд	
286	12.22	6010,23	<i>Телефонный звонок</i>	Оплачено	
295	11.22	5258,1	<i>Телефонный звонок</i>	Оплачено	
299	11.22	7973,15	<i>Телефонный звонок</i>	Оплачено	
300	12.22	6001,2	<i>Телефонный звонок</i>	Оплачено	
322	06.22	7827,07	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Подготовка заявления в суд	
323	11.22	6827,17	<i>Телефонный звонок</i>	Оплачено	
332	10.22	6748,69	<i>Телефонный звонок, Уведомление,</i>	Оплачено	
335	10.22	9602,5		Оплачено	
343	10.22	12648,19		Частично оплачено	
347	10.22	6679,23	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Подготовка заявления в суд	
355	06.22	27587,68	<i>Телефонный звонок, Уведомление, Претензия</i>	Подготовка заявления в суд	
356	06.22	12084,41	<i>Телефонный звонок, Уведомление,</i>	Оплачено	
361	10.22	9214,31	<i>Телефонный звонок, Уведомление</i>	Оплачено	

ВСЕГО: 636 369,11 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	799 519,02
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	1 484 823,76
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Начислено 757 844,43 Выполнено 887 488,44	887 488,44
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	332 160,03
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	38 942,68
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,00
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	67 390,32
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	839 564,78
9	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	114 538,07
10	ИТОГО затрат за 2022 год	4 564 427,10
11	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году	-
12	Перерасход за 2022 год	129 644,01

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
Подробный перечень работ предоставлен в дополнении к отчету					

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	Влажное подметание лестничной площадки и марша первого этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком с 01 июня 2022г.	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от	2 раза в неделю	2 раза в неделю, в соответствии с календарным	

		12.01.2022г. № 4-1-Э		<i>графиком с 01 июня 2022г.</i>	
3	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком с 01 июня 2022г.</i>	
4	Влажная протирка подоконников	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком с 01 июня 2022г.</i>	
5	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 12.01.2022г. № 4-1-Э	<i>2 раза в год</i>	<i>1 раз с 01 июня 2022г.</i>	
6	Уборка площадки перед входом с очисткой решетки и приямка	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком с 01 июня 2022г.</i>	
7	Очистка решетки перед входом	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком с 01 июня 2022г.</i>	
8	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	<i>2 раза в год</i>	<i>В 1 раз с 01 июня 2022г.</i>	
9	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	<i>2 раза в год</i>	<i>1 раз с 01 июня 2022г.</i>	
10	Подметание снега (ручное)	Минимальный перечень работ,	<i>70 раз в сезон</i>	<i>35 раз за половину</i>	

		договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э		сезона с 01 июня 2022г.	
11	Пескопосыпка ручная	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	80 раз в сезон	45 раз за половину сезона с 01 июня 2022г.	
12	Сдвигание снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	70 раз в сезон	35 раз за половину сезона с 01 июня 2022г.	
13	Подметание территории в летний период	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	190 раз в сезон	130 раз за половину сезона с 01 июня 2022г.	
14	Уборка газонов летом	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	120 раз в сезон	50 раз за половину сезона с 01 июня 2022г.	
15	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком с 01 июня 2022г.	
16	Уборка скошенной травы	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	По необходимости	По необходимости	
17	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком с 01 июня 2022г.	
18	Осмотр вентиляционных каналов и шахт в зданиях, вентшахт и оголовки (в зависимости от конструкций)	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	4 раза в год	2 раза в соответствии с графиком с 01 июня 2022г.	
19	Осмотр горячего и холодного водоснабжения, канализации мест общего пользования, поливочных кранов, разводки системы внутреннего водоотвода	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком с 01 июня 2022г.	

	с крыш				
20	Осмотр центрального отопления мест общего пользования	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	2 раза в год	В соответствии с графиком с 01 июня 2022г.	
21	Осмотр общедомовых эл.сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	не менее 4 раз в год	В соответствии с графиком с 01 июня 2022г.	
22	Осмотр общедомовых эл.сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в т. ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	не менее 4 раз в год	В соответствии с графиком с 01 июня 2022г.	
23	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	не менее 4 раз в год	В соответствии с графиком с 01 июня 2022г.	
24	Осмотр светильников в местах общего пользования	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком с 01 июня 2022г.	
25	Осмотр основных строительных конструкций, инженерных систем и элементов благоустройства	Минимальный перечень работ, договор управления от 12.01.2022г. № 4-1-Э	4 раза в год	В соответствии с графиком с 01 июня 2022г.	

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	Холодное водо- снабжение	214 дней в году, с 01.06.2022 – 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	17 060 куб.м.	644 683,17	
2	Водо- отведение	214 дней в году, с 01.06.2022 – 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	17 060 куб.м.	644 683,17	
3	Отопление	92 дня в году, с 01.10.2022 – 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	734,048 Гкал	732 464,85	
4	Горячее водоснабж ение	214 дней в году, с 01.06.2022 – 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	7 619 куб.м.	585 024,35	
4	Электросна бжение	214 дней в году, с 01.06.2022 –	Правила предоставления	48682,00 кВт	182132,18	

		31.12.2022	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»	73067,37	73067,37	73067,37	55 801,54
2	Электроснабжение	АО «ПСК»	182896,32	182896,32	182132,18	139 677,92
3	Газоснабжение	Газпром Межрегионгаз	1382737,75	1382737,75	1058022,48	808 011,77

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:

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.