

**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. Песочная, дом 4, литера А**  
 разработан на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

**1. Основная информация**

- 1.1. Отчетный период: с 01 января по 31 декабря 2022 года.
- 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 ОСС от 27 марта 2020 года, №2, договор управления многоквартирным домом.
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от 27 марта 2020 года № 1/П4.
- 1.5. Срок действия договора управления: до 26 марта 2025 года.

**2. Информация о многоквартирном доме**

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Песочная, дом 4 литера А
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	индивидуальный
4	Год постройки	2008
5	Степень износа по данным государственного технического учета	3%
6	Степень фактического износа	10%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	5 (4-5)
9	Наличие подвала (техническое подполье)	Да
10	Наличие цокольного этажа	Да
11	Наличие мансарды	Да
12	Наличие мезонина	Да
13	Количество квартир	14
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	2
15	Строительный объем	13715 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	2527,5 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	1634,9 кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	892,6
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	77,1 кв.м.
17	Количество лестниц	1

18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	210,0 кв.м.
19	Уборочная площадь общих коридоров	Вошла в лестницы
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	358,6
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	5146,0 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:42:1812202:149

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</i>	<i>Удовлетворительное</i>
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>Наружные несущие - монолитные ж/б кирпичные, не несущие – кирпичные, газобетонные</i>	<i>Удовлетворительное</i>
3	Перегородки	<i>Газобетонные</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, 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 – другая	<i>Штукатурка</i>  <i>Лицевой кирпич, натуральный камень</i>	<i>Удовлетворительное</i>  <i>Удовлетворительное</i>
9	Механическое, электрическое, санитарно-		

	<p>техническое и иное оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ванны напольные</li> <li>– электроплиты</li> <li>– телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания</li> <li>– сигнализация</li> <li>– мусоропровод</li> <li>– лифты</li> <li>– вентиляция</li> <li>– другое</li> </ul>	<p><i>Нет</i></p> <p><i>Есть</i></p> <p><i>Ростелеком</i></p> <p><i>Автоматическая установка пожарной сигнализации, автоматическая установка порошкового пожаротушения, пожарный водопровод</i></p> <p><i>Нет</i></p> <p><i>Пассажирские</i></p> <p><i>Естественная, приточно-вытяжная, система дымоудаления</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"> <li>– электроснабжение ОДПУ имеется (6 шт.) ИПУ имеется (13 шт.)</li> <li>– холодное водоснабжение ОДПУ имеется (2 шт.) ИПУ имеется (21 шт.)</li> <li>– горячее водоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.) ИПУ имеется (20 шт.)</li> <li>– водоотведение</li> <li>– газоснабжение</li> <li>– отопление (от внешних котельных)</li> <li>– отопление (от домовой котельной)</li> <li>– печи</li> <li>– калориферы</li> <li>– АГВ</li> <li>– другое</li> </ul>	<p><i>Имеется, центральное Скрытая проводка</i></p> <p><i>Имеется, центральное</i></p> <p><i>Открытого типа</i></p> <p><i>Имеется, сброс в городскую сеть</i></p> <p><i>Нет</i></p> <p><i>Есть, центральное</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	<b>6 346 563,24 руб.</b>
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	<b>6 280 986,22 руб.</b>
Поступило средств	<b>6 280 986,22 руб.</b>
Процент оплаты от начисленной суммы	<b>98,97 %</b>

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					

**ВСЕГО:**

**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	<b>732 781,20</b>
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	<b>1 304 347,8</b>
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	<b>184 953,84</b>
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	<b>278 457,00</b>
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	<b>9 965,76</b>
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	<b>11 723,52</b>
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	<b>17 294,64</b>
8	Санитарная обрезка и обработка 242 лип	<b>355 119,53</b>
9	Содержание и ремонт лифтов	<b>135 581,28</b>
10	Охрана	<b>1 944 000,00</b>
14	<b>ИТОГО затрат за 2022 год</b>	<b>5 049 735,51</b>
15	<b>Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году</b>	<b>4 818 477,06</b>
16	<b>Перерасход за 2022 год</b>	

**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 от 03.04.2013 № 290.

<b>№ п/п</b>	<b>Вид работ (услуг)</b>	<b>Основание для проведения работ</b>	<b>Периодичность выполнения работы/оказания услуги</b>	<b>Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)</b>	<b>Причины отклонения от плана</b>
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком	
2	Влажное подметание пола кабины лифта	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	3 раза в неделю	3 раза в неделю, в соответствии с календарным графиком	
4	Мытье лестничных площадок и маршей	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком	
5	Мытье пола кабины лифта	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком	

				графиком	
6	Влажная протирка стен, плафона и кабины лифта, подоконников	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком	
7	Мытье окон	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	2 раза в год	Выполнено 01.05 – 10.05. 01.10 - 02.10.	
8	Уборка площадки перед входом с очисткой решетки и приемка	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком	
9	Очистка решетки перед входом	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком	
10	Влажная протирка стен, плафонов	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	2 раза в год	В соответствии с графиком	
11	Влажная протирка отопительных приборов	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	2 раза в год	В соответствии с графиком	
12	Подметание снега(ручное)	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	47 раз в сезон	В соответствии с графиком	
13	Пескопосыпка ручная	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	25 раз в сезон	В соответствии с графиком	
14	Сдвигание снега (ручное)	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	12 раз в сезон	12 раз за отчетный период	
15	Подметание территории в летний период	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	75 раз в сезон	75 раз за отчетный период	
16	Подметание территории в дни без снегопада	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	30 раз в сезон	30 раз за отчетный период	
17	Уборка газонов зимой	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	35 раз в сезон	35 раз за отчетный период	

18	Уборка газонов летом	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	76 раз в сезон	76 раз за отчетный период	
19	Выкашивание газонов	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)	Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)	
20	Уборка скошенной травы	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	Еженедельно (после каждого покоса)	Еженедельно (после каждого покоса)	
21	Очистка газонов от опавшей листвы	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	2 раза в сезон	2 раза за отчетный период	
22	Осмотр вентиляционных каналов и шахт в зданиях, вентшахт и оголовки (в зависимости от конструкций)	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	4 раза в год	В соответствии с графиком	
23	Осмотр горячего и холодного водоснабжения, канализации мест общего пользования, поливочных кранов, разводки, системы внутреннего водоотвода с крыш	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	2 раза в год	В соответствии с графиком	
24	Осмотр центрального отопления мест общего пользования	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	2 раза в год	В соответствии с графиком	
25	Осмотр общедомовых эл.сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	не менее 4 раз в год	В соответствии с графиком	
26	Осмотр общедомовых эл.сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в т. ч. распаянных и	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	не менее 4 раз в год	В соответствии с графиком	

	протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины				
27	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	не менее 4 раз в год	В соответствии с графиком	
28	Осмотр светильников в местах общего пользования	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	не менее 4 раз в год	В соответствии с календарным графиком	
29	Осмотр основных строительных конструкций, инженерных систем и элементов благоустройства	Приложение 3 к договору №1/П4 от 27.03.2020г.	2 раза в год	В соответствии с графиком	

**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	<b>129,63 куб.м.</b>	<b>15006,41</b>	
2	Холодное	365 дней в году,	Правила	<b>1682 куб.м.</b>	<b>56253,05</b>	



	водо-снабжение	с 01.01.2022 – 31.12.2022	предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
3	Водоотведение 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	<b>1811,63 куб.м.</b>	<b>60876,40</b>	
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	<b>394,37 Гкал</b>	<b>953907,82</b>	
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	<b>70526 кВт</b>	<b>271120,13</b>	

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

№	Вид	Поставщик	Начислено	Оплачено	Начислено УО	Оплачено
---	-----	-----------	-----------	----------	--------------	----------

п/п	коммунальной услуги		поставщиком УО	УО поставщику	собственникам	собственниками в УО
1	Холодное водоснабжение и водоотведение	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	117129,45	117129,45	117129,45	115 198,33
2	Теплоснабжение	ГУП «ТЭК СПб»	953907,82	953907,82	953907,82	944 082,57
3	Электроэнергия	АО «ПСК»	271120,13	271120,13	271120,57	268 137,18

**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 производятся Фондом 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.