

**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 8 строение 2**  
 разработан на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

**1. Основная информация**

- 1.1. Отчетный период: с 01 августа по 31 декабря 2019 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 21 августа 2019 года, №1, договор управления многоквартирным домом.
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от 20 августа 2019 года № б/н.
- 1.5. Срок действия договора управления: до 19 августа 2024 года.

**2. Информация о многоквартирном доме**

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, ул. Кокколевская, дом 8 строение 2
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
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 (техническое подполье)	Есть
10	Наличие цокольного этажа	Нет
11	Наличие мансарды	Да
12	Наличие мезонина	Да
13	Количество квартир	85
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	24912 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5782,0 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4974,8 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)	100,2 кв.м.
17	Количество лестниц	4

18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	707,0 кв.м.
19	Уборочная площадь общих коридоров	Вошла в уборочную площадь лестниц
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	-
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	18406,0 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:42:1850206:88

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: - 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 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  - другая	<i>Без отделки</i>  <i>Отделка защитно-декоративным слоем, окраска</i>	<i>Удовлетворительное</i>  <i>Удовлетворительное</i>

9	<p>Механическое, электрическое, санитарно-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>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"> <li>– электроснабжение ОДПУ имеется (6 шт.) ИПУ имеется (85 шт.)</li> <li>– холодное водоснабжение ОДПУ имеется (2 шт.) ИПУ имеется (85 шт.)</li> <li>– горячее водоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.) ИПУ имеется (85 шт.)</li> <li>– водоотведение</li> <li>– газоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.)</li> <li>– отопление (от внешних котельных)</li> <li>– отопление (от домовой котельной)</li> <li>– печи</li> <li>– calorifеры</li> <li>– АГВ</li> <li>– другое</li> </ul>	<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 крышная газовая котельная</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> <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>1 176 076,70руб</b>
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	<b>995 548,92 руб</b>
Поступило средств	<b>995 548,92 руб</b>
Процент оплаты от начисленной суммы	<b>84,65%</b>

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: \_\_\_\_\_

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: \_\_\_\_\_

3.4. Должники:

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	кв. 4	5	24566,20	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций, повторная активация личн. кабинета	
2	кв. 10	1	3720,85	Телефонный звонок	
3	кв. 11	1	5414,09	Телефонный звонок	
4	кв. 13	1	2666,93	Телефонный звонок	
5	кв. 14	1	4653,75	Телефонный звонок	
6	кв. 21	1	8237,01	Телефонный звонок	
7	кв. 22	5	21825,80	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций, повторная активация личн. кабинета	
8	кв. 24	1	4773,55	Телефонный звонок	
9	кв. 25	5	11536,90	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций	
10	кв. 32	4	13710,33	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций	
11	кв. 35	1	3985,07	Телефонный звонок	
12	кв. 36	4	6560,21	Телефонный звонок	
13	кв. 40	4	7990,50	Телефонный звонок	
14	кв. 43	1	142,00		Оплата с округлением
15	кв. 44	4	10363,10	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций	
16	кв. 62	1	5596,98	Телефонный звонок	
17	кв. 68	1	4492,86	Телефонный звонок	
18	кв. 70	5	24967,43	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций, повторная активация личн. кабинета	
19	кв. 74	4	27222,94	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций, повторная активация личн. кабинета	

20	кв. 76	4	11788,43	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций, повторная активация личн. кабинета	
21	кв. 82	1	6384,59	Телефонный звонок	
22	кв. 84	2	11386,34	Телефонный звонок, отправка повторно квитанций	

**ВСЕГО:** Двести двадцать одна тысяча девятьсот восемьдесят пять рублей 86 копеек.

**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	237 860,69
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	383 910,71
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	---
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	115 696,91
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	---
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	10 947,42
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	16 421,47
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	160 730,17
9	Содержание и ремонт лифтов	34 046,27
10	Охрана	216 463,06
14	<b>ИТОГО затрат за 2019 год</b>	<b>1 176 076,70</b>
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2018 году	Нет
16	Перерасход за 2018 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 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	2 раза в год	Выполнено	

		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 20.08.2019г. № б/н		01.10-02.10.	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком</i>	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>3 раза в неделю</i>	<i>3 раза в неделю, в соответствии с календарным графиком</i>	
4	Влажная протирка стен, плафона и кабины лифта, подоконников	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
5	Мытье пола кабины лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком</i>	
6	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
7	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
8	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
9	Сдвигание свежевыпавшего снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>12 раз в сезон</i>	<i>5 раз за отчетный период</i>	
10	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>25 раз в сезон</i>	<i>12 раз за отчетный период</i>	
11	Подметание территории в дни без	Минимальный перечень работ,	<i>30 раз в сезон</i>	<i>22 раза за отчетный</i>	

	снегопада	договор управления от 20.08.2019г. № б/н		<i>период</i>	
12	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>75 раз в сезон</i>	<i>34 раза за отчетный период</i>	
13	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>76 раз в сезон</i>	<i>32 раза за отчетный период</i>	
14	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>35 раз в сезон</i>	<i>18 раз за отчетный период</i>	
15	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<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 травы	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>Еженедельно (после каждого покоса)</i>	<i>Еженедельно (после каждого покоса)</i>	
17	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>2 раза в сезон</i>	<i>1 раз за отчетный период</i>	
18	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 20.08.2019г. № б/н	<i>ежедневно</i>	<i>ежедневно</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	Горячее водоснабжение	168 дней в году, с 15.07.2019 – 31.12.2019	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	<b>93 куб.м.</b>	<b>16 164,91</b>	

2	Холодное водоснабжение	168 дней в году, с 15.07.2019 – 31.12.2019	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	<b>327 куб.м. + компенсация застройщику по строительным тарифам</b>	<b>12 033,57</b>	
3	Водоотведение и очистка сточных вод	168 дней в году, с 15.07.2019 – 31.12.2019	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	<b>420 куб.м. + компенсация застройщику по строительным тарифам</b>	<b>13 601,33</b>	
4	Отопление	168 дней в году, с 15.07.2019 – 31.12.2019	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	<b>443,431 Гкал</b>	<b>257 451,91</b>	
5	Электроснабжение	168 дней в году, с 15.07.2019 – 31.12.2019	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	<b>28 840,0 кВт + компенсация застройщику по строительным тарифам</b>	<b>114 446,37</b>	

**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» + компенсация застройщику по строительным тарифам	29 202,64	29 202,64	25 634,90	21 699,94
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	268 056,81	270 900,84	270 900,84	231 616,63
3	Электроэнергия	АО «ПСК» + компенсация застройщику по строительным тарифам	93 829,12	93 829,12	114 446,37	96 878,85

**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 Фонда 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 ООО УК «Капитель» со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора:** *нет.*

**14. Рекомендации на следующий отчетный период**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Отчет составлен: «31» марта 2020 года.