

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 13 строение 3
подготовлен на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2022 год.
- 1.2. Управляющая организация: ООО УК «Капитель».
- 1.3. Лицензия на управление МКД № 78-000597 от 25 января 2019 года.
- 1.4. Основания управления многоквартирным домом: Решение общего собрания собственников, Протокол ОСС от 06.04.2021г., №1, договор управления многоквартирным домом.
- 1.5. Реквизиты договора управления: договор от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.
- 1.6. Срок действия договора управления: до 08.04.2026г.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, ул. Кокколевская, дом 13 строение 3
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный
4	Год постройки	2020
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	Нет
10	Наличие цокольного этажа	Нет
11	Наличие мансарды	Да
12	Наличие мезонина	Да
13	Количество квартир	84
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	25851 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	6763,5 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4997,3 кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	121
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	925,6 кв.м.
17	Количество лестниц	3

18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	804,6 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 _____	31033 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:42:1850206:671

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: - чердачные - междуэтажные - подвальные	<i>Монолитные железобетонные</i> <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	<i>Без отделки</i> <i>Отделка защитно-декоративным слоем, окраска</i>	<i>Удовлетворительное</i> <i>Удовлетворительное</i>

	– другая		
9	<p>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ванны напольные – электроплиты – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания – сигнализация – мусоропровод – лифты – вентиляция – другое 	<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"> – электроснабжение – холодное водоснабжение – горячее водоснабжение – водоотведение – газоснабжение – отопление (от внешних котельных) – отопление (от домовой котельной) – печи – калориферы – АГВ – другое 	<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 для крышной газовой котельной</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>
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	2 993 785.57 руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	2 854 406.32 руб.
Поступило средств	2 854 406.32 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	95,34 %

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
11	28	01.22	37642,98	Телефонный звонок Уведомление Претензия Исковое заявление	С/приказ Соглашение Оплата по графику
22	35	01.22	36152,89	Телефонный звонок Уведомление Претензия Исковое заявление	Подготовка заявления
33	49	01.22	27623,61	Телефонный звонок Уведомление Претензия Исковое заявление	
44	53	01.22	16594,66	Телефонный звонок Уведомление Претензия	Оплачено 01.23 Полностью
55	58	11.22	18259,84	Телефонный звонок Уведомление Претензия	Оплачено 01.23 Полностью
66	68	10.22	14792,77	Телефонный звонок Уведомление Претензия	Оплачено 01.23 Полностью
77	78	09.21	111579,83	Телефонный звонок Уведомление Претензия Исковое заявление 2022 год Исковое заявление 2023 год	Судебный приказ 03.23

Всего: 262646 рублей 00 копеек (Двести шестьдесят две тысячи шестьсот сорок шесть рублей 00 копеек)

Оплачено на 01.03.2023: 49647 рублей 27 копеек (Сорок девять тысяч шестьсот сорок семь рублей 27 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	596 680.42
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	781 977.36
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме остаток средств на 31.12.2022 218 050,01	61 933.85
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	355 007.90
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	--
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	26 385.59
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	35 381.73
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	401 782.92
9	Содержание и ремонт лифтов	194 294.89
10	Охрана	412 776.98
14	ИТОГО затрат за 2022 год	2 886 221.64
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2022 году	2 993 785.57
16	Перерасход за 2022 год	Нет

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период смотри дополнение к отчету за 2022 год).

5.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании приложения 7 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

№ 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	2 раза в год	

		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 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.			
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	<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 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	<i>2 раза в неделю</i>	<i>2 раза в неделю, в соответствии с календарным графиком</i>	
4	Влажная протирка стен, плафона и кабины лифта, подоконников	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
5	Мытье пола кабины лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	<i>Ежедневно</i>	<i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком</i>	
6	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	<i>Еженедельно</i>	<i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i>	
7	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
8	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	<i>2 раза в год</i>	<i>В соответствии с графиком</i>	
9	Санитарная обработка поверхностей входных групп, ручек дверей, перил, поверхностей кнопок, почтовых ящиков	Распоряжение Правительства СПб от 01.04.2020г. № 329-р	<i>ежедневно</i>	<i>В соответствии с требованиями и распоряжения</i>	

	дезинфицирующими растворами				
10	Сдвигание свежевыпавшего снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	12 раз в сезон	70 раз в сезон	
11	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	25 раз в сезон	40 раз в сезон	
12	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	30 раз в сезон	70 раз в сезон	
13	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	75 раз в сезон	90 раз в сезон	
14	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	76 раз в сезон	80 раз в сезон	
15	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	35 раз в сезон	35 раз в сезон	
16	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	Еженедельно (в период с 01 мая по 30 октября)	Еженедельно (в период с 15 мая по 30 октября)	
17	Уборка скошенной травы	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	Еженедельно (после каждого покоса)	Еженедельно (после каждого покоса)	
18	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	2 раза в сезон	2 раз в сезон	
19	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 09.04.2021 года № 1-3/ОК6.	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	365 дней в году, с 01.01.2021 – 31.12.2021	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	2700 куб.м.	92931,85	
2	Холодное водоснабжение	365 дней в году, с 01.01.2021 – 31.12.2021	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	4203 куб.м.	144663,91	
3	Водоотведение и очистка сточных вод	365 дней в году, с 01.01.2021 – 31.12.2021	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	6903 куб.м.	237595,76	

4	Отопление	365 дней в году, с 01.01.2021 – 31.12.2021	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	911,935 Гкал	745464,84	
5	Электроснабжение	365 дней в году, с 01.01.2021 – 31.12.2021	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	114420 кВт	0	

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	473800,62	475191,52	141457,91	134871.63
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб+ компенсация застройщику по строительным тарифам	745464,84	745464,84	762863,94	727344.99
3	Электроэнергия	АО «ПСК» .+ компенсация застройщику по строительным тарифам	0	0	16643,76	15868.83

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 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: 30 «марта» 2023 года.