

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. Вячеслава Шишкова, дом 28, корпус 1,
литера А
подготовлен на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2023 год (с 01 июля 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 25.01.2029г. Уведомление ГЖИ СПб от 01.12.2023г. № 08-11-25507/23-0-1.
- 1.4. Основания управления многоквартирным домом: Решение общего собрания собственников, Протокол ОСС от 26.05.2023г., №1, договор управления многоквартирным домом.
- 1.5. Реквизиты договора управления: договор от 26.05.2023 года № Ш 28-1.
- 1.6. Срок действия договора управления: до 25.05.2028г.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

| | | |
|----|---|---|
| 1 | Адрес многоквартирного дома | Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Вячеслава Шишкова, дом 28, корпус 1, литера А |
| 2 | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | 78:42:1810202:3017 |
| 3 | Серия, тип постройки | Индивидуальный |
| 4 | Год постройки | 1998 |
| 5 | Степень износа по данным государственного технического учета | 4% |
| 6 | Степень фактического износа | 29% |
| 7 | Год последнего капитального ремонта | - |
| 8 | Количество этажей | 5-6-7 |
| 9 | Наличие подвала | Да |
| 10 | Наличие цокольного этажа | Нет |
| 11 | Наличие мансарды | Да |
| 12 | Наличие мезонина | Нет |
| 13 | Количество квартир | 59 |
| 14 | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | Нет |
| 15 | Строительный объем | 28438 куб.м. |
| 16 | Площадь: | |

| | | |
|----|--|-----------------------------------|
| | а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками | 4771,7 кв.м. |
| | б) жилых помещений (общая площадь квартир) | 2877,5 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) | 1812,6 кв.м. |
| 17 | Количество лестниц | 3 |
| 18 | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) | 606,2 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 _____ | 3790,0 кв.м. |
| 22 | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) | 78:42:1810202:2 |

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 | Сборные железобетонные блоки | Удовлетворительное |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные | Удовлетворительное |
| 3 | Перегородки | Кирпичные | Удовлетворительное |
| 4 | Перекрытия: - чердачные - междуэтажные - подвальные | Плиты сборные железобетонные Плиты сборные железобетонные Плиты сборные железобетонные | Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное |
| 5 | Крыша | Металлическая двускатная, рубероид | Удовлетворительное |
| 6 | Полы | Цементная стяжка, паркет линолеум | Удовлетворительное |

| | | | |
|----|------------------------------------|-------------|---------------------------|
| | – отопление (от домовой котельной) | <i>Нет</i> | |
| | – печи | <i>Нет</i> | |
| | – калориферы | <i>Нет</i> | |
| | – АГВ | <i>Нет</i> | |
| | – другое | | |
| 11 | Крыльца | <i>Есть</i> | <i>Удовлетворительное</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 | 1 035 026,92 руб |
| Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД | 852 460,57 руб. |
| Поступило средств | 852 460,57 руб. |
| Процент оплаты от начисленной суммы | 82,36 % |

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: 2 | 37 464,08 | | |
| кв. 3 | 18737,79 | 4 | Телефонный звонок |
| кв. 13 | 18726,29 | 3 | Телефонный звонок |

ВСЕГО: Тридцать семь тысяч четыреста шестьдесят четыре рубля 08 копеек.

Справочно: За 2023 год направлено уведомлений - 7.

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 | 272 287,01 |
| 2 | Содержание общего имущества в многоквартирном доме | 316 481,21 |
| 3 | Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме | -- |
| 4 | Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества | 108 914,97 |
| 5 | Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома | 9 694,35 |
| 6 | Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов | 18 489,99 |
| 7 | Содержание и ремонт лифтов | 116 898,60 |
| 8 | ИТОГО затрат за 2023 год (июль-декабрь) | 842 766,13 |
| 9 | Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2022 году | <i>Нет</i> |
| 10 | Перерасход за 2023 год | <i>Нет</i> |

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 Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <i>2 раза в год</i> | <i>Выполнено 26.05-20.07 01.10-10.10.</i> | |
| 2 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей | Минимальный перечень работ Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <i>Ежедневно</i> | <i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком</i> | |
| 3 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа | Минимальный перечень работ Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <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 Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <i>Еженедельно</i> | <i>Еженедельно, в соответствии с календарным графиком</i> | |
| 5 | Мытье пола кабины лифта | Минимальный перечень работ Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <i>Ежедневно</i> | <i>Ежедневно, в соответствии с календарным графиком</i> | |
| 6 | Мытье лестничных площадок и маршей | Минимальный перечень работ | <i>Еженедельно</i> | <i>Еженедельно, в</i> | |

| | | | | | |
|----|---|---|------------------------|--|--|
| | | Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | | <i>соответств ии с календарны м графиком</i> | |
| 7 | Влажная протирка стен, плафонов | Минимальный перечень работ Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <i>2 раза в год</i> | <i>2 раза в год</i> | |
| 8 | Влажная протирка отопительных приборов | Минимальный перечень работ Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <i>2 раза в год</i> | <i>2 раза в год</i> | |
| 9 | Мытье лестничных площадок и маршей | Минимальный перечень работ Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <i>еженедельно</i> | <i>В соответств ии с графиком</i> | |
| 10 | Уборка площадки перед входом с очисткой решетки и приемка | Минимальный перечень работ Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <i>3 раза в неделю</i> | <i>В соответств ии с графиком</i> | |
| 11 | Очистка решетки перед входом | Минимальный перечень работ Приложение №3 к договору управления от 26.05.2023г. № Ш 28-1 | <i>Еженедельно</i> | <i>В соответств ии с графиком</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 | 214 дней в году, с 26.05.2023 – 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 | <i>1034,39 куб.м.</i> | <i>В составе статьи отопления</i> | |
| 2 | Холодное водоснабжение | 214 дней в году, с 26.05.2023 – 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 | <i>2230 куб.м.</i> | <i>81 484,20</i> | |
| 3 | Водоотведение | 214 дней в году, с | Правила предоставления коммунальных | <i>3159 куб.м.</i> | <i>115 429,86</i> | |

| | | | | | | |
|---|------------------|--|---|--------------------|-------------------|--|
| | | 26.05.2023 – 31.12.2023 | услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 | | | |
| 4 | Отопление | 81 день в году, с 10.10.2023 – 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 | <i>342,41 Гкал</i> | <i>722 964,47</i> | |
| 5 | Электроснабжение | 214 дней в году, с 26.05.2023 – 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 | <i>4850,0 кВт</i> | <i>20 757,43</i> | |

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 июля 2022г. 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» | 81 484,20 115 429,86 | 81 484,20 115 429,86 | 81 536,67 115 509,88 | 67 153,61 95 133,94 |
| 2 | Теплоснабжение | ГУП «ТЭК СПб» | 722 964,47 | 722 964,47 | 445 717,77 | 367 093,16 |
| 3 | Электроэнергия | АО «ПСК» | 20 757,43 | 20 757,43 | 17 435,96 | 14 360,26 |

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 управляющей компанией не производились, так как многоквартирный дом внесен в региональную программу капитального ремонта Санкт-Петербурга и начисления производятся Региональным Фондом капитального ремонта (ФКР) Санкт-Петербурга в квитанциях, выпускаемых Единым информационно-расчетным центром (ЕИРЦ) Санкт-Петербурга.

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.

За отчетный период:

15.1. Поступило обращений в управляющую компанию:

- по телефону -37;
- на электронный адрес - 32;

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

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

- заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями – 4 договоров, на техническое обслуживание инженерного оборудования – 5 договоров, всего – 9 договоров из них все действующие;

- в полном объеме, в соответствии с требованиями законодательства, размещена информация по 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. Узлы учета и распределения энергии предъявлены представителям ресурсоснабжающих организаций. Акты готовности к отопительному сезону и акты осеннего и весеннего осмотра в установленный срок предоставлены в отдел районного хозяйства администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга.

15.3. Выполнены работы по содержанию общего имущества и созданию благоприятных условий для проживания жителей:

1. Косметический ремонт парадной № 2.
2. Устройство оголовка на вентиляционную шахту на тех.этаже парадной № 3.
3. Ремонт оконных откосов 39,40 м.кв.
4. Герметизация конька на кровле 98 м.
5. Устранение солевых отложений и восстановление цвета стены технического этажа со стороны ул. В.Шишкова (обработка химическим реактивом, чистка мойка, покрытие защитным составом - 50 м.кв.
6. Ежегодное страхование лифтового оборудования – 3лифта.
7. Ежегодное техническое освидетельствование лифтов -3лифта.
8. Уход за зелеными насаждениями:
 - закупка,доставка и распределение плодородного грунта(20 м.куб.) по всей площади газона;
 - закупка и посадка кустарников(8 шт.) семян цветов и клубни луковичных;
 - прополка цветов,обрезка кустов и деревьев;
 - регулярный покос газона и полив в засушливый период (с 25 мая по 15 октября);
 - внесение сезонных удобрений под цветочные культуры.
9. Обследование стояка ГВС над кв.42.
10. Устройство теплоизоляции на трубах ГВС и отопления в подвале – 40 м.
11. Косметический ремонт помещения ТСЖ.
12. Проведение поверки счетчика ОДПУ в водомерном узле дома(демонтаж,поверка,монтаж).
13. Ремонт участка водосточного стояка с мягкой кровли над парадной 3 (демонтаж и монтаж)-6м.
14. Изготовление и установка информационных стендов в парадных и в помещении ТСЖ-4 шт.
15. Регулировка доводчиков входных дверей парадных-2шт.
16. Изготовление дубликатов ключей от входных дверей в подвал, ИТП- 5шт.
17. Опломбировка счетчиков ХВС и ГВС в квартирах собственников- 8 шт.
18. Закраска надписей и рисунков на цоколе дома 4 раза -8 кв.м.
19. Ремонт детской песочницы с частичной заменой досок - 3 раза.
- 20.Чистка кровли мансардных этажей от наледи- 7 раз.
- 22.Осенний и весенний осмотр дожде-приемных колодцев-6шт.
- 22.Регулярный осмотр технического этажа, подвальных и чердачных помещений-196раз.
- 23.Ремонт участка мягкой кровли с установкой оголовка на парапет, парадная № 3 - 46 кв.м.
- 24.Очистка подвала и технического этажа от габаритного мусора с последующим вывозом.
- 25.Проведение дератизация и дезинсекция подвальных помещений и МОП.

26. Взаимодействие с администрацией г. Пушкин в части реализации проекта по переносу контейнерной площадки в соответствие с санитарными нормами.

27. Установка стола для игры в пинпонг-1шт.

28. Установка детской качели внутри двора-1шт.

29. Механизированная и ручная уборка снега с придомовой территории осуществляется силами администрации МО г. Пушкин при оперативном участии специалистов УК «Капиталь» в части организации и контроля процесса.

30. Сезонная ручная очистка дворовой территории (пешеходные дорожки) от снега зимой и песка летом -252раза.

Отчет составлен: « 29 » марта 2024 года.