

ОТЧЕТ

управляющей организации ООО «Титан-Сервис» о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ростов-на-Дону, бул. Комарова, д.1М

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2019 год.
- 1.2. Управляющая организация: ООО «Титан-Сервис».
- 1.2.1. Лицензия на управление МКД № 156.
- 1.3. Основания управления многоквартирным домом: протокол общего собрания собственников помещений (проведенного в форме очного голосования) в многоквартирном доме (протокол № 1 от 21.02.2015 года).
- 1.4. Срок действия договора управления: 5 лет с пролонгацией.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	г. Ростов-на-Дону, бул. Комарова, д. 1М
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	61:44:0010418:59
3	Серия, тип постройки	Здание (многоквартирный жилой
4	Год постройки	2012
5	Степень износа по данным государственного технического учета	не оценивался
6	Степень фактического износа	не оценивался
7	Год последнего капитального ремонта	не проводился
8	Количество этажей	17
9	Наличие подвала	имеется
10	Наличие цокольного этажа	имеется
11	Наличие мансарды	нет
12	Наличие мезонина	имеется
13	Количество квартир	269
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет
15	Строительный объем	115922
16	Площадь:	33084.2
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами,	9030.9
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	18166.9
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не	0
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых	14368.9
17	Количество лестниц	5
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные	4637.6
19	Уборочная площадь общих коридоров	2051.9
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования	3661.6
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	7462
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	61:44:0010418:59

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	описание элементов (материал и прочее)	техническое состояние элементов
1	Фундамент	свайны	исправно
2	Наружные и внутренние капитальные стены	монолитный	исправно
3	Перегородки	кирпич	исправно

4	Перекрытия: - чердачные - междуэтажные - подвальные - другие	железобетонные железобетонные железобетонные	исправно
5	Крыша		исправно
6	Полы		исправно
7	Проемы: - окна - двери	металлопластик металл	исправно
8	Отделка: - внутреннее - наружная	плитка кирпич	исправно
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - ванны напольные - электроплиты - телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания - сигнализация - мусоропровод - лифт - вентиляция - другое	имеется имеется имеется имеется имеется имеется имеется -	исправно
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: - электроснабжение - холодное водоснабжение - горячее водоснабжение - водоотведение - газоснабжение - отопление (от внешних котельных) - печи - калориферы - АГВ - другое	центральное центральное центральное центральное отсутствует центральное нет нет нет -	исправно
11	Крыльца	5	исправно
12	Другое	-	

3. Поступившие средства за отчетный период январь-декабрь 2019 года

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»:

Задолженность собственников и пользователей помещений в МКД на 01.01.2019 года	1 750 464,06
Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	5 867 888,38
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	6 097 439,33
Задолженность собственников и пользователей помещений в МКД на 01.01.2020 года	1 520 913,11

3.2. За отчетный период по видам коммунальных услуг

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Задолженность собственников на 01.01.2019 года	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО	Задолженность собственников на 01.01.2020 года
1	Холодное водоснабжение	246 689,04	893 886,48	908 197,55	232 377,97

2	Водоотведение	284 461,82	1 014 395,31	1 018 656,89	280 200,24
3	Отопление	1 442 216,61	3 669 890,89	3 878 160,42	1 233 947,08
4	Горячее водоснабжение	557 143,80	2 099 004,07	2 113 604,56	542 543,31
5	Электроснабжение	518 351,55	1 905 164,00	1 980 774,63	442 740,92
6	Обращение с ТКО	0,00	657 166,26	500 067,62	157 098,64
7	ИТОГО	3 048 862,82	10 239 507,01	10 399 461,67	2 888 908,16

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:

№	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Содержание придомовой территории, уборка мест общего пользования	919 859,70
2	Техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома	1 698 301,45
3	Расходы на содержание общего имущества МКД (электроснабжение, водоснабжение)	235 953,90
4	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов	686 910,20
5	Эксплуатация, техническое обслуживание пожарной сигнализации	144 115,20
6	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание системы домофон	49 899,50
7	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание системы видеонаблюдения (в том числе диспетчерская служба видеонаблюдения)	605 713,52
8	Юридические услуги	177 276,03
9	Услуги управления	1 511 686,03
10	Налог УСН за 2019 год	60 974,00
11	ИТОГО затрат за 2019 год	6 090 689,53
12	Получено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2019 году	6 097 439,33
13	Остаток за 2019 год	6 749,80

5. ПЛАН

по содержанию и профилактическим работам общего имущества многоквартирного дома по адресу : бул. Комарова 1М на 2019год.

№/п	наименование работ	ед.изм	кол-во	срок выполнения	источник финансирования	отметка о выполнении	причина не выполнения
Технические осмотры							
1	Осмотр в чердачных и подвальных помещениях технического оборудования (запорной арматуры, трубопроводов. электрооборудование)	1000 кв.м. здания	2,1	апрель, октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
2	Осмотр сетей водопровода, канализации, системы отопления	п/км	1,2	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	

3	Осмотр стояков внутреннего водостока	п.м.	390	Март, ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
4	Осмотр технического состояния электрических вводных распределительных устройств жилых и нежилых помещений	шт	3	Июнь, декабрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
5	Осмотр технического состояния индивидуального теплового пункта	шт	1	апрель, июль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Осмотр технического состояния водяной насосной станции	шт	1	май, сентябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
7	Проведение весенне-осеннего осмотра жилого дома и прилегающей территории	шт	1	апрель, октябрь		исполнено	
8	Осмотр и ремонт дверей входных групп	шт	15	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	

Ото

1	Регулировка и замена вышедших из строя трехходовых кранов в тепловых рамках	шт	2	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Промывка трубопроводов и тепловых рам и отстойников системы отопления	шт	1	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
5	Опресовка запорной арматуры системы отопления и водоснабжения	шт	24	июль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Ревизия дренажных насосов ИТП, ВНС	шт	2	ежеквартально	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
7	Гидравлические испытания трубопроводов системы отопления для сдачи инспектору тепловых сетей	п/км	1	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
8	Ревизия и регулировка оборудования в тепловых пунктах, проверка насосного оборудования	шт	4	июль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	

9	Профилактическое обслуживание системы отопления, проверка на прогрев отопительных приборов		4	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
10	Проверка технического состояния общедомового оборудования системы отопления и ГВС.		1	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
11	Снятия и обработка показаний УУТЭ ,проведения анализа	узел	1	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
12	Сдача отчётности по УУТЭ в ресурсоснабжающую организацию	узел	1	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
13	Демонтаж оборудования УУТЭ с отправкой на проверку ,монтаж оборудования. Поверка приборов учета	шт	2	январь, июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
14	Допуск УУТЭ в коммерческую эксплуатацию	узел	2	октябрь, апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
15	Проверка и замена манометров	шт	4	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
16	Подготовка обслуживающего персонала к работам в отопительный период в НОУ ДПО	чел	2	август	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	

ГВС

1	Проверка/ремонт водопроводных затворов без снятия с места по техподполью	шт	2	май	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
2	Устранение засоров канализационных выпусков	шт	5	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Устранение засоров канализационной станции, извлечение ила и отходов из колодца , чистка насосов, установка улавливающей сетки	шт	2	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
4	Очистка и промывка фильтров холодного водоснабжения	шт	1	ежеквартально	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	

5	Регулировка программного обеспечения горячего водоснабжения	узел	0	май	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Обслуживание температурного регулятора системы ГВС	шт	1	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
7	Уборка техподполья	кв.м.	0	август	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
8	Замена неисправных кранов	шт	3	март-июль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
9	Капитальный ремонт блока управления КНС. Замена шкафа управления. Диагностика проводки.	шт	1	ноябрь-декабрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
Эле							
1	Профилактическое обслуживание щитов управления электроустройств	шт	3	сентябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
2	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования	шт	8	по мере необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Замена предохранителей в общедомовых эл. щитовых	шт	2	по мере необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
4	Установка розеток в технических этажах для обеспечения обслуживания инженерных сетей	шт	1	апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Проверка заземления оборудования	шт	12	июнь, ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
7	Замена эл. лампочек освещения мест общего пользования	шт	1362	по мере необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
8	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования			февраль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
9	Снятие показаний общедомовых электросчетчиков	шт	6	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	

	Кровля					исполнен	
1	Очистка кровли и козырьков от мусора	кв.м.	6		Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	
2	Прочистка внутреннего водоотведения	шт	14	о мере необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	
3	Ремонт стоков	шт	4	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	
	Покраска поручней и поврежденных участков кровли	кв.м.	12		Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	

Сод

1	Выкашивание газонов, высаживание и уход за цветами, полив, подсев газонов и внесение удобрений. Прополка сорняков, обработка тротуаров спец. раствором(от прорастания травы) Обрезка кустарника.			апрель – октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	
3	Дезинфекция и дератизация подвала	кв.м.	500	апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	
4	Проведение комплекса работ выявлению неисправных счетчиков (ГВС, ХВС), работа с задолжниками.	кв	269	апрель – октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	
5	Установка новых дверей на подъездах 1, 4 и 5 Ремонт и частичная покраска стен лифтовых холлов.	шт	3	февраль-март	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	
6	Ремонт, замена и частичная покраска ограждений газонов, урн, скамеек. Ремонт и профилактика	м.	6	март	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	
7	Ремонт мест отслоения штукатурки в местах общего пользования (потолки общих балконов), покраска парапетов.	переход	22	март-апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	
8	Ремонт лестничных пролетов и перилы подъезды 1, 2, 3, 4, 5 с 1 по 18 этаж. Частичный ремонт холлов на приквартирных площадках.	шт	5	март-апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнен о	

9	Установка и демонтаж резиновых ковриков на основных входах в подъезды	шт	7	ноябрь-март	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
9	Сварочные работы по установке на кольце пожарного гидранта регулятора давления, для предотвращения порыва труб на территории жилого комплекса. (северная часть территории)	шт	1	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	не исполнено	под наблюдением специалистов. Гидрант исправен, порывов нет
10	Заливка трещин между асфальтом и бардюрами	м.	4	май	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
11	Работы по тестированию, обновлению и исправлению ошибок базы данных ПО	б.д.	2	май, ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
12	Работы по ремонту мусорных контейнеров.	бак	5	май	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
13	Техническое обслуживание коммунального пылесоса и снегоуборочной машины	шт	2	август	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
14	Выравнивание поврежденных восточных ворот	шт	1	апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
15	Ремонт плитки в приквартирных холлах и фойе первого этажа	точки	32	декабрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
16	Ремонт оборудования детской площадки		1	март	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
17	Работы по устранению течи в подвальные помещения с детской площадки. Демонтаж лестницы, плиточной мостовой. Устранение дефектов гидроизоляции.	точки	1	август	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
18	Аварийные и незапланированные работы.			по необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
Всего							

1	Техническое обслуживание ресивера видеонаблюдения. Замена камер в местах общего пользования. Замена проводки в лифтовых шахтах.	шт	2	март-апрель	Видеонаблюдение 250руб/м	исполнено	
2	Считывание и исправление ошибок головного устройства	шт	1	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Проверка и обследование автоматики системы вентиляции и подпора воздуха	шт	10	март, октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
4	Проверка работоспособности автоматики лифтов	шт	10	август	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
5	Проверка и обследование системы автоматического пожаротушения	шт	5	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Проверка и обследование пожарного водопровода и пожарных насосов	шт	5	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,55 руб/кв.м.)	исполнено	

Генеральный директор
ООО "Титан-Сервис"



К.Е. Климов