

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: 2020 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	свайный	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 2020 года

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

Задолженность собственников и пользователей помещений в МКД на 01.01.2020 года	1 520 913,11
Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	5 895 830,17
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	5 800 916,17
Задолженность собственников и пользователей помещений в МКД на 01.01.2021 года	1 615 827,11

3.2. За отчетный период по видам коммунальных услуг

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Задолженность собственников на 01.01.2020 года	Начислено УО собственникам	Оплачено собственникам и в УО	Задолженность собственников на 01.01.2021 года
1	Холодное водоснабжение	232 377,97	862 199,30	842 973,00	251 604,27
2	Водоотведение	280 200,24	961 730,40	957 112,90	284 817,74
3	Отопление	1 233 947,08	3 805 303,23	3 552 523,11	1 486 727,20
4	Горячее водоснабжение	542 543,31	2 109 709,15	2 083 778,97	568 473,49
5	Электроснабжение	442 740,92	1 867 642,73	1 778 737,41	531 646,24
6	Обращение с ТКО	157 098,64	637 411,32	611 124,60	183 385,36
7	ИТОГО	2 888 908,16	10 243 996,13	9 826 249,99	3 306 654,30

1.3. Средства полученные от помещений, входящих в состав общего имущества:

— оплата за размещение аппарата очистки холодной воды, октябрь-декабрь 2020г.: 9000 руб.

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	997 664,84
2	Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома	428 279,49
3	Ремонт общего имущества многоквартирного дома	410 361,12
4	Расходы на содержание общего имущества МКД (электроснабжение, водоснабжение)	532 935,47
5	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов	680 329,60
6	Эксплуатация, техническое обслуживание пожарной сигнализации	144 115,20
7	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание системы домофон	85 542,00
8	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание системы видеонаблюдения (в том числе диспетчерская служба)	557 508,42
9	Промывка и опрессовка тепловых сетей	33 476,66
10	Юридические услуги	120 969,98
11	Услуги управления	1 373 380,60
	Налог УСН за 2020 год	114 372,00
	ИТОГО затрат за 2020 год	5 478 935,38

5. ПЛАН

по содержанию и профилактическим работам общего имущества многоквартирного дома по адресу : бул. Комарова 1М на 2020год.

№/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)	1000 кв.м. здания	2,1	апрель, октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
2	Осмотр сетей водопровода, канализации, системы отопления	п/км	1,2	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Осмотр стояков внутреннего водостока	п.м.	390	Март, ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 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 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
5	Осмотр технического состояния индивидуального теплового пункта	шт	1	апрель, июль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	

6	Осмотр технического состояния водяной насосной станции	шт	1	май, сентябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
7	Проведение весенне-осеннего осмотра жилого дома и прилегающей территории	шт	1	апрель, октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
8	Осмотр и ремонт дверей входных групп	шт	15	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
Отопление							
1	Регулировка и замена вышедших из строя трехходовых кранов в тепловых рамках	шт	0	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	не выполнено	оборудование исправно
3	Промывка трубопроводов и тепловых рамок и отстойников системы отопления	шт	1	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
5	Опресовка запорной арматуры системы отопления и водоснабжения	шт	24	июль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Ревизия дренажных насосов ИТП, ВНС	шт	2	ежеквартально	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 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 18,66 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 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
9	Профилактическое обслуживание системы отопления, проверка на прогрев отопительных		4	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
10	Проверка технического состояния общедомового оборудования системы отопления и		1	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
11	Снятия и обработка показаний УУТЭ, проведения анализа	узел	1	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
12	Сдача отчётности по УУТЭ в ресурсоснабжающую организацию	узел	1	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	

13	Демонтаж оборудования УУТЭ с отправкой на проверку ,монтаж оборудования. Проверка приборов	шт	2	январь, июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
14	Допуск УУТЭ в коммерческую эксплуатацию	узел	2	октябрь, апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
15	Проверка и замена манометров и термометров	шт	6	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
16	Подготовка обслуживающего персонала к работам в отопительный период в НОУ ДПО «Энергбезопасность»	чел	2	август	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
ГВС и ХВС, канализация							
1	Проверка/ремонт водопроводных затворов без снятия с места по техподполью	шт	2	май	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
2	Устранение засоров канализационных выпусков	подъезд	5	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Устранение засоров канализационной станции, извлечение ила и отходов из колодца , чистка насосов, установка улавливающей сетки	шт	2	ежеквартально	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
4	Очистка и промывка фильтров холодного водоснабжения	шт	1	ежеквартально	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
5	Регулировка программного обеспечения оборудования управления горячего водоснабжения	узел	1	июль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Обслуживание температурного регулятора системы ГВС	шт	1	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
7	Уборка техподполья	кв.м.	110	сентябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	не выполнено	не требовалось
8	Замена неисправных кранов	шт	3	январь-декабрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
9	Очистка колодца канализационной станции, промывка насосов, обслуживание оборудования	шт	1	март, июнь, сентябрь, декабрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	

10	Капитальный ремонт блока управления КНС. Замена шкафа управления. Замена направляющих канализационных насосов	шт	1	ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	не выполнен	оборудование в рабочем состоянии. В связи с финансовыми
11	Проверка общедомовых приборов учета	шт	1	Июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
12	Работы по ремонту (сварочные работы) трубопроводов ГВС и ХВС в подвальном помещении и на техническом этаже. Замена частей трубопроводов. Ремонт трубопроводов в рамке управления	точки	6	Апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
Электроснабжение							
1	Профилактическое обслуживание щитов управления электроустройств	шт	3	август	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
2	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования (выключателей, эл.патронов)	шт	7	по мере необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Замена предохранителей в общедомовых эл.щитовых	шт	4	по мере необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
5	Проверка заземления оборудования	шт	26	июнь, ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Замена эл.лампочек освещения мест общего пользования	шт	595	по мере необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
7	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования			февраль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
8	Снятие показаний общедомовых электросчетчиков	шт	6	ежемесячно	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
Кровля							
1	Очистка кровли и козырьков от мусора	кв.м.		по мере необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	не выполнено	не требовалось

2	Прочистка внутреннего водоотведения	шт	12	по мере необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Ремонт стоков	шт	3	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	не выполнено	не требовалось
	Покраска поручней и поврежденных участков кровли	кв.м.	5	октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
Содержание и благоустройство							
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. Озеленение территории	кв.м.		апрель – октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Дезинфекция и дератизация подвала	кв.м.	500	апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
4	Проведение комплекса работ выявлению неисправных счетчиков (ГВС, ХВС), работа с	кв	269	апрель – октябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
5	Ремонт дверей (сварка петель), ремонт ручек дверей, щиколд	кв.м.	12	январь-декабрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Ремонт и частичная покраска ограждений газонов, урн, скамеек. Ремонт и профилактика дет. качель.	м.	4	по необходимости	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
7	Замена поврежденной плитки на фасаде дома, в подъезда и местах общего пользования	м.	14,5	март-ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
8	Ремонт подоконников в местах общего пользования	шт	6	март-сентябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
9	Установка и демонтаж резиновых ковриков на основных входах в подъезды	шт	5	ноябрь-март	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
9	Ремонт лифтов. Замена замена подшипников отводного блока. Замена канатоведущего	шт	2	май-декабрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	

10	Ремонт поручней на лестничных маршах	м.	8	март-сентябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
11	Работы по тестированию, обновлению и исправлению ошибок базы данных ПО «Айлант» ЖКХ	б.д.	2	май, ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
12	Работы по ремонту мусорных контейнеров. Конструирование крышек для металлических баков	бак	5	сентябрь-ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
13	Техническое обслуживание коммунального пылесоса и снегоуборочной машины, газонокосилки. Замена масла	шт	2	август	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
14	Выравнивание секции поврежденных восточных ворот	шт	1	апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	не выполнено	в связи с финансовыми показателями
15	Ремонт плитки в приквартирных холлах и фойе первого этажа	точки	34	декабрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
16	Ремонт оборудования детской площадки		1	март	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено, выполнен ремонт качелей	
17	Дополнительные работы по устранению течи в подвальные помещения с детской площадки. Демонтаж лестницы, плиточной мостовой. Устранение дефектов	точки	1	Сентябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
Видеонаблюдение и противопожарная безопасность							
1	Техническое обслуживание ресивера видеонаблюдения. Ремонт камер в местах общего пользования. Замена проводки в лифтовых	шт	2	март-апрель	Видеонаблюдение (тариф 250 руб с квартиры)	исполнено	
2	Считывание и исправление ошибок головного устройства пожарной сигнализации	шт	1	апрель	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 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 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
4	Проверка работоспособности автоматики лифтов	шт	10	июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	

5	Проверка и обследование системы автоматического оповещения жителей	шт	5	Ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
6	Проверка и обследование пожарного водопровода и пожарных насосов	шт	5	ноябрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
7	Перекатка пожарных рукавов, пломбировка мест хранения рукавов на лестничной площадке,	шт	255	февраль	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
Аварийные и внеплановые работы							
1	Конструирование и монтаж металлической двери (решетки) на технический этаж, подъезд 5, эт. технический, подъезд 1, этаж технический	шт	2	январь-март	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
2	Сварочные работы, ремонт ограждений газанов (полисадников)	м	8	май-июнь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
3	Сварочные работы, ремонт трубопроводов ХВС и ГВС, варка новых частей труб в подвальных помещениях и рамке управления теплового пункта. Замена резьб по	точки	11	май	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
4	Замена преобразователя давления ПД-100 в рамке управления теплового пункта	шт	1	август	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	
5	Ремонт жестяной части кровли (анкерование) с использованием страховочного оборудования	м2	5	декабрь	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (тариф 18,66 руб/кв.м.)	исполнено	

Генеральный директор
ООО "Титан-Сервис"

