Протокол №

Заседания правления ЖСК-30

«23» февраля 2026 г г. Иркутск

Присутствовали:

Скворцов В.В. – председатель

Назарова Е.П. – секретарь

Члены правления:

Бехер И.В., Рыскина З.Ф., Муратов Э.В.

1. Отчет правления за работу, проведенную в 2025 году
2. План работы правления на 2026 год
3. Утверждение тарифа по эксплуатационным расходам, текущему ремонту в 2026-2027 гг
4. Утверждение перечня работ по текущему и капитальному ремонту на 2026-2027 гг
5. Распределение денежных средств полученных в результате экономии в процессе финансово-хозяйственной деятельности кооператива

1. По первому вопросу выступил председатель правления Скворцов В.В. В 2025 году выполнены следующие работы:

- подготовка теплового узла к отопительному периоду 2024-2025 года (опрессовка и сдача инспектору Иркутскэнерго)

- приобретение и установка насосов циркуляции ГВС и отопления после затопления водоотведением в подвале дома (приобретение дренажного насоса)

- гидроизоляционные и бетонные работы в тепловом узле дома (монтаж дренажной системы теплового узла на случай затопления)

- приобретение материала и проведение работ по благоустройству придомовой территории со стороны торца дома 8 подъезда с целью демонтажа несанкционированной парковки автотранспорта

- обработка деревьев во дворе дома от горностаевой моли, частично дезинсекция подвала дома

- приобретение и последующее размещение мусорных контейнеров на площадке под вывоз ТБО

- расчистка и углубление ливневой канализации за домом

- тестирование работы системы видеонаблюдения, дополнительное приобретение и монтаж камер видеонаблюдения

- приобретение и замена светильников с фотореле над подъездами дома

- ремонт фундамента дома внутри подвала дома гидроизоляционными материалами

- ремонт гидроизоляционными материалами канализационных выпусков со стороны колодцев водоотведения

- доработка функционала сайта кооператива и программы начислений 1С

Расходы ЖСК-30 в течении года:

ООО Водоканал (ХВС и водоотведение) оплачено 431 052,77 рублей

РТ-НЭО (вывоз ТБО и крупногабаритного мусора) оплачено 314 347,5 рублей

ПАО Иркутскэнерго (ГВС и отопление) оплачено 2 320 648,10 рублей

ПАО Иркутскэнергосбыт (электроэнергия) оплачено 4 675,24 рублей

ООО Плюс (автоматизированный учет теплоресурсов) оплачено 4800 рублей

ИП Быков И.В. обслуживание теплового узла дома, подготовка к отопительному периоду, сдача теплового узла инспектору ПАО Иркутскэнерго 50 600 рублей

ООО ФО Принт (приобретение монитора, видеокамер, процессора, заправка картриджей, антивирус – 54 983 рублей

ООО ХАПКИПРО 18 900 рублей (доработка программы 1С)

АО ПФ СКБ Контур 14 500 рублей (цифровая подпись)

ИП Агеенко А.А. 10 000 рублей (приобретение гидроизоляционных материалов для герметизации выхода канализационных выпусков в колодцах)

ИП Желнов Н.С. 200 000 рублей (окончательный расчет за работы по капитальному ремонту фундамента по договору 23/24 от 25.08.2024г. (гидроизоляционные работы)

Подотчет бухгалтера 3800 рублей (мобильная связь)

ИП Рыльков Д.В. 29580 рублей (приобретение мусорных контейнеров)

ООО Строительные ресурсы 374 000 рублей (расчет за работы по гидроизоляции фундамента по договору 2025 года (капитальный ремонт)

ООО ПАО Сбербанк 66 458,45 рублей (комиссия за обслуживание и ведение счета)

ИП Максютов В.И. гидроизоляционные работы теплового узла, заливка бетона и благоустройство 120 000 рублей

Генеральная уборка подъездов 19 000 рублей

МКУ Сервисно-регистрационный центр 3984 рублей (получение списка зарегистрированных лиц

ИП Кожушко О.В. обработка деревьев во дворе дома от горностаевой моли – 7 600 рублей

ИП Максютов В.И. благоустройство во дворе дома и его торца 89 625,77 рублей

ООО Сибико+ замена 2 светильников, электротовары (освещение над подъездами дома) – 10 894 рублей

ИП Максютов В.И обслуживание и прочистка веншахт 93 000 рублей

ООО Акватик приобретение материалов для ИТП 17 688 рублей, 4800 рублей (циркуляционный насос ГВС), 40 700 рублей (циркуляционный насос на отопление)

СЗ Пластинин Д.В. ремонт и регулировка подъездных дверей и окон 26 100 рублей

ИП Черепенников С.В. приобретение дренажного насоса в ИТП 14 550 рублей

АО ПФ СКБ Контур – 12 500 рублей (контур-экстерн), цифровая подпись

ООО Таймвэб 2928 рублей (лицензия на платформу)

ИП Максютов В.И. ремонт основания фундамента, гидроизоляция 182 477,93 рублей

ПАО МТС поступление за размещение оборудования 5400 рублей

Заработная плата, налоги, премии 1 327 671,93 рублей

Подотчет Председателя 104 283,78 рублей (средства для уборки мест общего пользования, очистка фановых труб, герметизация выпусков канализации 1-4 подъездов, приобретение краски и закраска граффити на фасаде дома, уборка придомовой территории от листьев, очистка крыши дома от снега, механизированная уборка от придомовой территории от снега, доработка функционала сайта, частичный ремонт кровли, аренда автовышки при замене светильников (над подъездами), очистка оргслива по периметру крыши, расчика ливневки со стороны ул. Ширямова, мобильная связь, строительные материалы и инструмент,). Авансовые отчеты и подтверждающие документы в наличии.

2. По второму вопросу выступил Председатель правления Скворцов В.В.:

План работы правления на 2026 год:
- полное погашение задолженности перед ПАО Иркутскэнергосбыт по услуге отопление (переходящий остаток задолженности с 2015 года) с усилением работы в отношении собственников квартир имеющих задолженность по жилищно-коммунальным услугам и капитальному ремонту
- поддержание теплового хозяйства в работоспособном состоянии
- выполнение требование акта предписания подготовки к отопительному сезону ПАО «Иркутскэнерго»
- выполнение требований Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
- работа с собственниками квартир имеющими задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги в досудебном порядке, с собственниками злостно уклоняющимися от оплаты вышеуказанных услуг, предусмотреть обращение в суд для получения судебного решения о взыскании задолженности в принудительном порядке. По ранее полученным судебным решениям продолжить тесную работу по принудительному взысканию задолженности в рамках исполнительного производства со службой судебных приставов
- проведение заседания правления кооператива с повесткой дня: отчет за работу проведенную в 2025 году, рассмотрение и утверждение размера эксплуатационных расходов и по услуге текущий ремонт, перечня работ по капитальному и текущему ремонту дома на 2026-2027 годы (утепление торцевых стен дома для устранения промерзания стен, которые наблюдаются в течении длительного периода времени и др.)
- настройка и сопровождение программного обеспечения, сайта по внесению данных в программу 1С Предприятие: 8.3
- в целях повышения осведомленности собственников о состоянии финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива предусмотреть дальнейшую разработку и ведение сайта (архив квитанций, акты сверок платежей за ЖКУ и КР)
- подготовить обращение в администрацию Правобережного округа г. Иркутска о включении придомовой территории в программу благоустройства (замена действующей детской площадки, восстановление тротуара и проезжей части с торцов дома, возможность

расширения парковки во дворе дома), а также в МУП Водоканал по восстановлению основы колодцев водоотведения в места их просадки.

ПРОГОЛОСОВАЛИ: ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

3. По третьему вопросу выступил председатель правления Скворцов В.В.

На сегодняшний день размер эксплуатационных расходов составляет 18,30 рублей с квадратного метра, его утверждение происходило в 2020 году. По статье текущий ремонт размер начислений составляет 5,5 рублей с квадратного метра. С момента утверждения, произошло существенное повышение стоимости строительных материалов, стоимости работ и услуг, что с трудом позволяет закрывать существующие потребности кооператива по его содержанию и проведению текущего ремонта. В связи с чем предлагается рассмотреть, обсудить и принять к дальнейшему начислению размер эксплуатационных расходов с увеличением на 1,7 рублей с квадратного метра, что составит 20,00 рублей/м^2. По статье текущий ремонт рассмотреть , обсудить и принять к начислению с увеличением на 2,00 рубля с квадратного метра, что составит 7,5 рублей/м2 (основной вид работ на предстоящий период утепление фасада с торцов дома). В целом, с учетом принятия вышеизложенного повышения, размер начислений сохранится ниже, чем у рядом стоящих МКД и обслуживаемых другими управляющими компаниями.

ПРОГОЛОСОВАЛИ: ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

4. По четвертому вопросу выступил Председатель правления Скворцов В.В.:

Текущий ремонт. Состояние дома в целом удовлетворительное, большой перечень работ проведен ранее (в период с 2015 года), однако есть моменты на которые необходимо обратить внимание. В перечень работ по текущему ремонту предлагается включить следующие работы:

- частичный ремонт крыши (замена ветхого шифера, устранение протекания) – 60 000 рублей
- необходимо приобретение в резерв циркуляционных насосов горячего водоснабжения и системы отопления
-

В связи с участившимися жалобами от собственников квартир о порче личного имущества во дворе дома (в основном личный автотранспорт) и фактах мелкого хулиганства для возможного уменьшения количества противоправных действий во дворе и подъездах дома в 2025 году установлена и используется система видеонаблюдения. В процессе ее использования были выявлены ряд недостатков не по вине подрядчика, существуют слепые зоны, которые необходимо поставить под контроль видеонаблюдения путем установки дополнительных камер с более качественным разрешением. Предварительная

стоимость оборудования 30 000-40 000 рублей (со стоимостью оборудования), средства на приобретение и монтаж предусмотреть из сборов по статье «видеонаблюдение». Остаток собранных средств по данной статье направлять на поддержание системы видеонаблюдения в рабочем состоянии и ее обслуживание.

На протяжении длительного периода времени (более 10 лет) поступают систематические жалобы от собственников квартир 1 и 8 подъездов расположенных с торцов дома на предмет промерзания торцевых стен по всей площади и низких температурах в комнатах квартир в зимнее время года. Для устранения этого недостатка и комфортного проживания предлагается включить в перечень работ по текущему ремонту на 2026-2027 годы работы по утеплению торцевых стен фасада дома.

Предположительное, ожидаемое, поступление денежных средств по статье текущий ремонт исходя из размера начислений в размере 7,5 руб/м^2 составляет около 477 260,75 рублей. Стоимость материала и работ по одной торцевой стен вышеуказанных подъездов составляет 1 962 000 рублей, общая площадь 216 м^2. Исходя из этого, предлагается утвердить на 2026-2027 годы перечень работ по статье текущий ремонт, а именно утепление одной из торцевых стен дома площадью 129,6 м^2 (1-3 этажи) общей стоимостью 1 177 199,57 рублей, часть средств предусмотреть из резерва кооператива.

ПРОГОЛОСОВАЛИ: ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Капитальный ремонт.

На протяжении длительного периода времени (более 10 лет) поступают систематические жалобы от собственников квартир 1 и 8 подъездов расположенных с торцов дома на предмет промерзания торцевых стен по всей площади и низких температурах в комнатах квартир в зимнее время года. Для устранения этого недостатка и комфортного проживания предлагается включить в перечень работ по капитальному ремонту на 2026-2027 годы работы по утеплению торцевых стен фасада дома.

Предположительное, ожидаемое, поступление денежных средств по статье капитальный ремонт, исходя из размера начислений в размере 9,22 руб/м^2 , составляет около 628 534,77 рублей. Стоимость материала и работ по одной торцевой стене вышеуказанных подъездов составляет 1 962 000 рублей, общая площадь 216 м^2. Исходя из этого предлагается утвердить на 2026-2027 годы перечень работ по статье капитальный ремонт, а именно утепление одной из торцевых стен дома площадью 86,4 м^2 (4-5 этажи) общей стоимостью 784 799,72 рублей.

Проголосовали:

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

<u>По пятому вопросу выступил Председатель правления Скворцов В.В.:</u>

Предлагается, в 2026 году, денежные средства полученные в результате экономии, в процессе финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива №

30, направлять на погашение задолженности перед ресурсоснабжающими организациями и содержание дома (текущий ремонт).

Председатель правления В.В.Скворцов

Секретарь Е.П. Назарова