Ответы на вопросы собственников

Подготовлено к общему собранию 23 сентября 2026 года. Вопросы задали Е. Д. Булгакова и А. Л. Булгаков.

Сразу главное. 23 сентября решается один вопрос: управлять домом самим или оставить как есть. Тариф на этом собрании не меняется, смета не утверждается, платёж в квитанции после перехода остаётся прежним. Всё остальное — детали, и они ниже.

Как читать. Где ответ опирается на позицию юриста — написано прямо. Где это наш расчёт и наши планы — тоже написано прямо, и это можно обсуждать.

Часть 1. Смета, тариф и деньги

1. Готовая смета есть? Сложно голосовать за идею, не понимая последствий

Смета есть, она предварительная, и вот почему.

Текущее обслуживание (ТО) просчитано. Разложили по статьям: ИТП и инженерные сети, подготовка к отопительному сезону, противопожарные системы, санитарное обслуживание, лифты, СКУД и видеонаблюдение, управление. Итог укладывается в тот тариф, по которому дом платит сейчас.

Цифры предварительные, потому что нет юрлица. Пока ТСЖ не зарегистрировано, ни одна обслуживающая организация не даст официального коммерческого предложения — договор заключать не с кем. Т.е. на руках у нас предварительные цены. После регистрации запросим официальные, по опыту они выходят ниже предварительных, а не выше.

Текущий ремонт (ТР) считать рано. План ремонта составляется после полной ревизии дома, а ревизию мы проведём, только взяв дом под управление и получив доступ в подвал, в ИТП, на кровлю и к технической документации. Именно того, чего у собственников не было все эти годы. До ревизии обязательные работы делаются из того же бюджета ТР, который заложен у УК сейчас.

Что это значит для платежа. Первое время ТСЖ работает по действующему тарифу. Платёж не меняется. Новый тариф появится только после ревизии и только голосованием на собрании членов ТСЖ.

2. Где именно возникает экономия

Разделим на две части: что считается твёрдо и что пока оценочно. Смешивать их не будем.

Твёрдо: 11 % за организацию текущего ремонта

УК берёт за организацию работ по текущему ремонту фиксированный процент сверх стоимости самих работ. По разбору тарифов: 2023 и 2024 годы — 10 %, 2025 и 2026 — 11 %. Сами работы при этом выполняют подрядные организации, а не УК.

Что это в рублях на дом. Считается в одно действие: ставка в тарифе × 6 188,5 м² × 12 месяцев.

Год	Ставка в тарифе, ₽/м² в месяц	На дом за год
2023	0,38	28 200 ₽
2024	2,11	156 700 ₽

Год	Ставка в тарифе, ₽/м² в месяц	На дом за год
2025	4,09	303 700 ₽
2026	7,10	527 300 ₽

Т.е. за четыре года больше 1 млн ₽ — только за организацию чужих работ. Цифры берутся из тарифа, их можно проверить по своей квитанции.

У ТСЖ этой статьи нет вообще. Организацией ремонта занимается председатель, а его вознаграждение — фиксированная сумма в смете: 360 000 ₽ в год с НДФЛ. От объёма ремонта она не зависит.

Здесь же конфликт интересов. Ставка процентная: чем больше потрачено на текущий ремонт, тем больше заработала УК. За три года объём ТР в тарифе вырос с 3,84 до 64,55 ₽/м² — почти в 17 раз. Вознаграждение УК выросло вместе с ним, с 0,38 до 7,10 ₽/м².

Почему УК невыгодно, чтобы дом не ломался

Дело не в людях, а в том, как устроена оплата. Две строки тарифа работают в разные стороны.

Профилактика оплачивается фиксированно. Технические осмотры — отдельная строка в содержании: 8,87 ₽/м² в месяц, т.е. 658 700 ₽ в год на дом. Эта сумма не меняется от того, сколько неисправностей нашли и предотвратили. Нашли заранее или не нашли — оплата одна и та же.

Ремонт оплачивается процентом. 11 % от объёма текущего ремонта. Каждая поломка, дошедшая до ремонта, приносит УК деньги. Предотвращённая — не приносит ничего.

Т.е. система устроена так, что чинить выгоднее, чем не доводить до поломки. И цифры это подтверждают: объём ТР за три года вырос почти в 17 раз (3,84 → 64,55 ₽/м²), а строка на осмотры за тот же срок выросла вдвое (4,28 → 8,87 ₽/м²), при этом систематического отчёта по осмотрам — что проверено, что найдено, что устранено — собственники не получают.

Это не обвинение. Это конструкция договора, и она одинаково работала бы с любой управляющей компанией. В ТСЖ такой конструкции нет: председатель получает фиксированное вознаграждение, и предотвращённая авария для него — не упущенная выручка, а сэкономленные деньги дома.

Подрядчиков не ищут на рынке

Второй источник переплаты — отсутствие конкурентного выбора. Собственники не видят ни альтернативных предложений, ни обоснования цены. Проверить, рыночная цена или нет, невозможно в принципе: не с чем сравнивать.

Текущий ремонт. По отчёту за 2025 год одна организация — ООО «МВС Строй» — выполнила работ на 825 тыс. ₽, это 63 % всего объёма ТР. УК за организацию этих работ получила 136 тыс. ₽. Конкурса не было.

Клининг. Услуги оказывает ООО «Профи Клининг». В отчёте за 2025 год ИНН подрядчика указан не был, его назвали только после отдельных запросов собственников. По данным сервиса ФНС «Прозрачный бизнес» на 1 июня 2026 года задолженность этой организации по налогам составляла 5,7 млн ₽ и за полтора месяца выросла с 2,5 млн ₽. Численность — 3 человека. Договор продолжает действовать. Тариф на уборку мест общего пользования за три года вырос с 9,85 до 17,79 ₽/м².

Как это устроено в ТСЖ. Подрядчик выбирается конкурсом, решение по договору принимает правление, а не одно лицо. У Ассоциации «Пермский стандарт» есть база подрядчиков и помощь в

проведении конкурса — цены уже проверены другими домами Прикамья. Собственник в любой момент может увидеть, из чего сложилась цена и кто ещё подавал предложение.

Оценочно: всё остальное

Структурные источники в ТСЖ есть, и они реальные:

Источник	Что это значит
Нет аренды	УК содержит офис и закладывает его стоимость в тариф. У ТСЖ офиса нет
Нет лишних административных сотрудников	В УК отдельно директор, отдельно управляющий. В ТСЖ это одно лицо — председатель правления
Нет прибыли учредителей	УК — коммерческая организация, она обязана приносить прибыль владельцам. ТСЖ — некоммерческая, экономия остаётся в доме

Бухгалтерия и юридическая служба — на аутсорсинге, это дешевле штатных сотрудников и заложено в смете отдельными строками.

Но посчитать это точно до регистрации юрлица нельзя. По предварительному расчёту разница выходит 807 010 ₽ в год: 555 339 ₽ по текущему ремонту и 251 183 ₽ по консьерж-сервису. **Это потенциал, а не обещание.** Подтвердить сможем только после регистрации, когда получим официальные предложения подрядчиков.

Честности ради: по содержанию общего имущества смета даёт ровно тот же тариф, что у УК, — 80,48 ₽/м². Экономии там не заложено вообще, и обещать её мы не будем.

3. Почему смета не приложена к повестке собрания

Позиция юриста: у общего собрания собственников нет компетенции утверждать смету ТСЖ и размер платы — это компетенция собрания членов ТСЖ (ст. 145 ЖК РФ). Представлять смету от имени незарегистрированного юрлица некорректно.

Т.е. 23 сентября решается принципиальный вопрос: управлять домом самим или нет. Смету утверждает первое собрание членов ТСЖ, уже после регистрации.

4. Что будет, если смета не будет утверждена в срок

Ничего критичного. До утверждения новой сметы ТСЖ работает по действующему тарифу — тому же, что у УК сейчас. Начисления идут, договоры с подрядчиками действуют, дом не остаётся ни без обслуживания, ни без денег.

Утверждение новой сметы — вопрос развития, а не выживания. Выносить его на собрание можно столько раз, сколько потребуется.

5. Не вырастет ли тариф

На переходный период — нет. Дальше решает собрание членов ТСЖ. Без вашего голоса тариф не поднимет никто.

Для сравнения. По нашему разбору отчётов, тариф за содержание в прошлом году вырос на 40 %, в этом ещё на 20 %. Профи-клининг — на 38 % и 21 %. Остальные подрядчики, работающие на доме, — на 16 % и 2 %.

Формально этот рост утвердили мы сами — голосованием на общих собраниях. Но голосовали без инструментов: без альтернативных коммерческих предложений, без экономического обоснования по каждой позиции, без механизма индексации в договоре. Т.е. принимали то, что предложила УК,

потому что сравнить было не с чем. ТСЖ нужно в том числе для того, чтобы такие инструменты у собственников появились.

Часть 2. Повестка и процедура

6. Пункты 2 и 3 повестки нарушают логику ЖК РФ: нельзя расторгнуть договор с УК до того, как выбран новый способ управления

Позиция юриста: порядок вопросов в повестке значения не имеет, повестка отработана на практике. В прошлом году по такой же схеме ТСЖ создано в доме на 1400 квартир.

Решения собрания принимаются пакетом и вступают в силу вместе, а не последовательно по мере голосования.

7. Не указана дата расторжения договора с УК. Без чёткой даты ГЖИ может отказать в исключении дома из реестра лицензий, а УК продолжит выставлять квитанции

Позиция юриста: дату лучше не ставить.

Почему именно так. Инспекция к дате из протокола не привязывается, а жёсткий срок, назначенный нами самими, может оказаться неисполнимым по обстоятельствам. Т.е. мы же и окажемся нарушителями собственного решения.

Определяющим будет **факт передачи дома**: регистрация юрлица, затем согласование с УК даты передачи ключей, технической документации и лицевых счетов. Обычно передачу фиксируют на 1-е число месяца. Этот вопрос решает правление после регистрации.

8. С какой даты договор с УК будет считаться расторгнутым

Точной даты сейчас быть не может — ТСЖ ещё не существует. Работает понятие реализации решения собрания: как только юрлицо зарегистрировано, решается вопрос передачи управления и фактического расторжения договора.

9. Можно ли ещё изменить повестку

Нет. Уведомление разослано, повестка изменению не подлежит. Собственники голосуют ровно по тем вопросам, о которых их уведомили. Иначе решение собрания можно оспорить.

Часть 3. Ревизор и контроль

10. Я не располагаю свободным временем и одна не смогу выполнять все обязанности, возложенные ст. 150 ЖК РФ. Готова быть только в составе ревизионной комиссии по вопросам бухгалтерии. Прошу изменить пункт 7 повестки

Пункт повестки изменить нельзя — уведомление разослано. Остаются два пути, и выбрать нужно до собрания.

1. **Снять кандидатуру** — по заявлению инициаторам в период проведения собрания, с фиксацией в протоколе. Ревизора могут не избрать вовсе: по позиции юриста, работе ТСЖ это не мешает.
2. **Избраться и доукомплектовать комиссию** — ревизор самостоятельный контрольный орган и сам определяет порядок своей деятельности. На первом собрании членов ТСЖ состав

расширяется до полноценной комиссии с разделением зон: бухгалтерия, договоры, приёмка работ.

Мы за второй путь и берём на себя поиск людей в комиссию до первого собрания членов ТСЖ.

11. Ревизор обязан проводить проверки и выносить заключение

Позиция юриста: ч. 3 ст. 150 ЖК РФ определяет компетенцию и возможности ревизора, но не обязанность. Норм-санкций за непроведение проверки закон не содержит.

Здесь мнения расходятся. Е. Д. Булгакова с такой трактовкой не согласна. Приводим обе позиции и не выдаём мнение юриста за установленный факт.

На практике это ничего не меняет: контроль нужен нам самим, а не для отчётности.

12. Пункт 11.5 устава ссылается на Положение о ревизионной комиссии. Оно есть, будем утверждать отдельно?

Положение утверждает общее собрание членов ТСЖ — т.е. после регистрации юрлица, вместе со сметой и тарифом. 23 сентября оно не рассматривается.

Часть 4. Устав

13. Пункт 4.2 устава (подпункты 3 и 4): ТСЖ не создаётся для строительства — это нарушение законодательства

Замечание принимаем. Формулировки в части надстройки, перестройки и реконструкции нужно либо привести в соответствие со ст. 44 и 46 ЖК РФ, либо исключить.

Устав выносится на утверждение собранием, и до голосования редакцию можно уточнить — при условии, что правка не затрагивает саму повестку.

14. Формулировка «если это не нарушает права...» — оценочная. Должно быть указано конкретное количество голосов

Замечание принимаем. Заменяем прямой нормой: решения по надстройке, перестройке, реконструкции дома, возведению хозяйственных построек и передаче общего имущества в пользование третьим лицам принимаются в порядке и большинством голосов, установленных ст. 44 и 46 ЖК РФ.

Оценочная формулировка — это спор в будущем. Лучше убрать её сейчас.

15. Устав подготовлен сторонним лицом, он формальный и неработающий

Устав должен регулировать основное, остальное в нём избыточно. Это позиция юриста, и мы её разделяем: каждое лишнее положение потом связывает руки правлению.

Конкретные замечания по тексту (пункты 13 и 14 выше) принимаем и отрабатываем.

Часть 5. Управление и полномочия

16. Смущает разделение собственников на две группы — члены ТСЖ и остальные

Это не наша конструкция, так устроен закон. В доме с ТСЖ проводятся два собрания, в зависимости от круга вопросов:

Собрание	Что решает	Норма
Собрание членов ТСЖ	Управление: смета, тарифы, план работ	ст. 145 ЖК РФ
Общее собрание собственников	Капремонт, распоряжение общим имуществом	ст. 44 ЖК РФ

Т.е. это разная компетенция двух органов, а не деление на своих и чужих.

17. Как защищены права тех, кто не захочет быть членом ТСЖ

Законодательством. Устав юрлица не может и не должен регулировать положение тех, кто в это юрлицо не входит.

При этом решения собрания членов ТСЖ обязательны для всех собственников, а капремонт и распоряжение общим имуществом решает общее собрание собственников — там участвуют все без исключения.

Поэтому в уставе подробно про собрание членов ТСЖ и мало про ОСС: порядок ОСС установлен Жилищным кодексом напрямую.

18. Почему общее собрание лишено права избрания председателя

Это конструкция ЖК РФ, не наше решение и не упущение составителя. Собрание членов ТСЖ избирает правление, правление избирает председателя из своего состава.

19. Нечётко распределены полномочия председателя и правления. Правление составляет бюджет, а председатель контролирует расходование средств — т.е. самого себя?

Принцип простой: **правление решает, председатель исполняет.**

Правление — коллегиальный орган: принимает решения, согласовывает проекты документов, задаёт ориентиры работы. Председатель исполняет: ищет подрядчиков, заключает договоры, ведёт оперативный контроль на основе сметы и решений правления.

Высший орган — собрание членов ТСЖ, оно утверждает смету и принимает отчёт. Контролируют председателя правление, ревизор и собрание. Сам себя он не контролирует.

Формулировка «председатель делает, правление одобряет или нет» — верная.

20. Председатель должен понимать объём работы: уровень компетенции, зарплаты, количество персонала

Объём понятен и заложен в смете. Штата у ТСЖ не будет: бухгалтерия и юридическая служба на аутсорсинге, технические работы — у подрядных организаций.

Статья	В год
Услуги инженера и управляющего	960 000 ₽
Вознаграждение председателя правления с НДФЛ	360 000 ₽
Страховые взносы	108 720 ₽

Статья	В год
Бухгалтерия, отчётность, квитанции, ГИС ЖКХ	600 000 ₽
Юридические услуги	90 000 ₽
Банк, ЭДО, канцелярия, почта	77 000 ₽

Председатель совмещает функции директора и управляющего — в этом часть экономии против УК.

Часть 6. Документы и подготовка

21. Кто готовил документы

Пакет готовила инициативная группа собственников с привлечением юриста, специализирующегося на создании ТСЖ. Устав и уведомление о собрании проверены ею. Расчёты и разбор отчётов УК сделали собственники — по документам, полученным от самой управляющей компании.

Юрист, которая ведёт наш переход, — руководитель Ассоциации содействия жилищному самоуправлению «Пермский стандарт». Ассоциация работает с 2011 года и объединяет более 100 многоквартирных домов Прикамья под управлением ТСЖ и ЖСК.

Важная деталь: **свой собственный дом она перевела на ТСЖ из-под управления той же УК «Клевер»**. Т.е. путь, который мы проходим, для неё не теория — она прошла его лично и с тем же оппонентом.

22. Реестр собственников запрашивали у УК или готовили сами

Реестр получен **от управляющей компании по официальному запросу**. Т.е. мы опираемся на тот же документ, на котором строит расчёты сама УК, — оспорить его источник она не сможет.

Принимать его на веру мы не стали. По открытым данным Росреестра собраны кадастровые номера и площади квартир, и они сверяются с долями из реестра УК. Расхождения есть: например, у квартиры 12 доля указана 1,33 % при расчётных 1,464 % от площади 90,6 м². По части помещений открытых данных нет — их площади запрашиваем отдельно.

До подсчёта голосов сверку завершим и либо подтвердим реестр УК, либо составим новый — корректный. Вес голоса считается по площади, и любая неточность может стать основанием для оспаривания кворума.

По состоянию на август 2026 года в доме 88 помещений общей площадью 6 188,5 м²: 41 квартира, 41 машино-место, 6 нежилых помещений.

23. В презентации акцент на упрёках УК, а не на работе ТСЖ, смете и подрядчиках

Замечание справедливое. Разбор работы УК занимал большую часть материала — нужно было показать, что проблема системная, а не сводится к отдельным поломкам. Но для голосования важнее понимать, как всё будет устроено дальше.

Материалы дополнены: дорожная карта перехода, объяснение структуры сметы и этот раздел с ответами. Соотношение «претензии — план» выправлено.

24. Мы останемся со всем этим один на один?

Нет. Дом входит в круг, где такой переход уже прошли больше ста домов.

Юрист, которая ведёт наш переход, возглавляет **Ассоциацию содействия жилищному самоуправлению «Пермский стандарт»** — объединение ТСЖ и ЖСК Прикамья, работающее с 2011 года. После регистрации юрлица наше ТСЖ может войти в Ассоциацию, и дому становится доступно:

Что даёт Ассоциация	Зачем это дому
База подрядчиков и помощь в проведении конкурса при их подборе	Не искать обслуживающие организации вслепую — брать проверенных другими домами
База документов: образцы, бланки, примеры для работы ТСЖ	Протоколы, договоры, отчётность не пишутся с нуля
Уведомления об изменениях жилищного законодательства	Не пропустить изменения, за которые потом штрафуют
Консультации по эффективности управления, тематические семинары	Председателю и правлению есть у кого спросить
Помощь в разрешении внутридомовых конфликтов, переговоры со сторонами	Спорные ситуации разбирает нейтральная сторона
Закрытая группа председателей ТСЖ и ЖСК	Живой опыт коллег по конкретным вопросам

Кроме помощи конкретному дому Ассоциация ведёт общую работу: добивается экономически обоснованных тарифов, оспаривает необоснованные требования администрации Перми и Государственной инспекции жилищного надзора, инициирует изменения в жилищном законодательстве.

Финансируется она только членскими взносами домов-участников и пожертвованиями — ни от властей, ни от коммерческих спонсоров не зависит. Размер взноса для нашего дома уточняем. Решение о вступлении принимает правление уже после регистрации ТСЖ, на собрание 23 сентября этот вопрос не выносится.

Дорожная карта перехода

Этап	Что происходит	Когда
1	Очная часть общего собрания	23 сентября 2026, 20:00
2	Заочное голосование, сбор бюллетеней	23 сентября — 8 ноября 2026
3	Подсчёт голосов, оформление протокола	после 8 ноября

Этап	Что происходит	Когда
4	Регистрация ТСЖ в налоговой, внесение в ЕГРЮЛ	после протокола
5	Заключение договоров со всеми обслуживающими организациями, получение официальных цен (в том числе через базу подрядчиков Ассоциации)	после регистрации
6	Уведомление ГЖИ, исключение дома из реестра лицензий УК	параллельно
7	Передача дома: техдокументация, ключи, лицевые счета. Переход на ТСЖ **по действующим тарифам**	обычно с 1-го числа месяца
8	Полная ревизия дома: инженерные системы, подвал, ИТП, кровля, фасад, паркинг	после передачи
9	Составление плана ремонта по результатам ревизии	после ревизии
10	Собрание членов ТСЖ: утверждение плана, сметы и нового тарифа	после плана

До этапа 10 платёж в квитанции не меняется.

Что мы принимаем и отрабатываем

1. Пункт 4.2 устава в части строительства и реконструкции — уточнить редакцию со ссылкой на ст. 44 и 46 ЖК РФ.
2. Оценочную формулировку «если это не нарушает права» — заменить прямой нормой.
3. Состав ревизионной комиссии — доукомплектовать до первого собрания членов ТСЖ.
4. Реестр собственников — восстановить корректные данные до подсчёта голосов.

Где мнения расходятся

Обязанность ревизора проводить проверки. Юрист считает, что ч. 3 ст. 150 ЖК РФ устанавливает компетенцию, но не обязанность. Е. Д. Булгакова с этим не согласна. Вопрос выносим на обсуждение на собрании.

Что нужно сделать

1. **23 сентября в 20:00** — прийти на очную часть. Там можно задать вопрос лично и услышать ответ при всех.
2. **До 8 ноября** — заполнить бюллетень. Голос считается по площади помещения, поэтому важен каждый.
3. **Если вопроса нет в списке** — написать в домовой чат или лично членам инициативной группы. Добавим ответ сюда.

Дом либо берёт управление на себя и получает инструменты контроля, либо остаётся в схеме, где тариф растёт на 20–40 % в год, а проверить обоснованность роста собственникам нечем. Третьего варианта на этом собрании нет.