ИНИЦИАТИВНАЯ ГРУППА СОБСТВЕННИКОВ

Берём управление домом на себя

Дом на Вознесенской

ул. Луначарского, 32А · Пермь

Три года переписки, собраний и официальных запросов ничего не изменили. Предлагаем перейти на ТСЖ: управлять домом самим, по понятным процедурам.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

23 сентября 2026, среда, 20:00
ул. Луначарского, 32А, офис 201, 2 этаж (актовый зал)



tsj.profcred.ru

О ЧЁМ МЫ ГОВОРИМ

Наш дом

Улица Луначарского исторически называлась Вознесенской — по храму, стоявшему здесь в XIX веке. Купол и шпиль дома — отсылка к тому историческому облику.







41 квартира
«идеальное по размеру сообщество»

2017
победитель рейтинга лучших проектов Перми

1
клубный дом, которому в Перми нет равных

Дом строил Александр Булгаков — он хотел построить лучший дом в Перми и построил. Он и сегодня остаётся собственником квартир здесь, то есть одним из нас. Пока он занимался домом сам, всё делалось качественно — это помнят все.

Разница была не в тарифе, а в отношении: дом, в котором живёшь, содержат иначе, чем объект по договору.

Источники: 59.ru, лонгрид о доме на Вознесенской, 2018; фотоматериалы дома.

ЗАЧЕМ ЭТО НУЖНО

Цель — управление, а не экономия

> Управлять домом профессионально и прозрачно: по понятным процедурам, с конкурентным выбором подрядчиков, с контролем качества работ и открытой отчётностью перед собственниками.

Платёж не меняется

До первого собрания членов ТСЖ тариф будет такой же, как при УК

23 сентября решаем одно

Управлять домом самим или оставить как есть. Смета и тариф в этот день не утверждаются

Экономию не обещаем

Нельзя одновременно обещать лучший сервис и меньшую плату

Про уровень обслуживания

Можно пойти путём повышения тарифа: сервис уровня 200–300 ₽ за квадратный метр в городе существует. Мы такой задачи не ставим. Начинаем с другого — навести порядок в тех деньгах, которые дом уже платит. Дальше дом сам решит, нужен ли ему более высокий уровень: тариф утверждает собрание членов ТСЖ, а не правление.

С ЧЕГО НАЧАЛСЯ РАЗБОР

Год в домовом чате: 23.08.2025 — 10.09.2026

Разобраны все 1024 сообщения. Учтены только обращения жильцов — сообщения УК, техника и консьержа исключены.

317
сообщений-жалоб
в адрес управляющей компании

22
жильца
писали претензии

13
тем
от уборки до финансовой отчётности

40 %
сообщений жильцов
это жалобы, а не бытовое общение

109 из 317 жалоб — только за август и сентябрь 2026

Треть годового объёма за два последних месяца. Конфликт не затухает — он ускоряется.

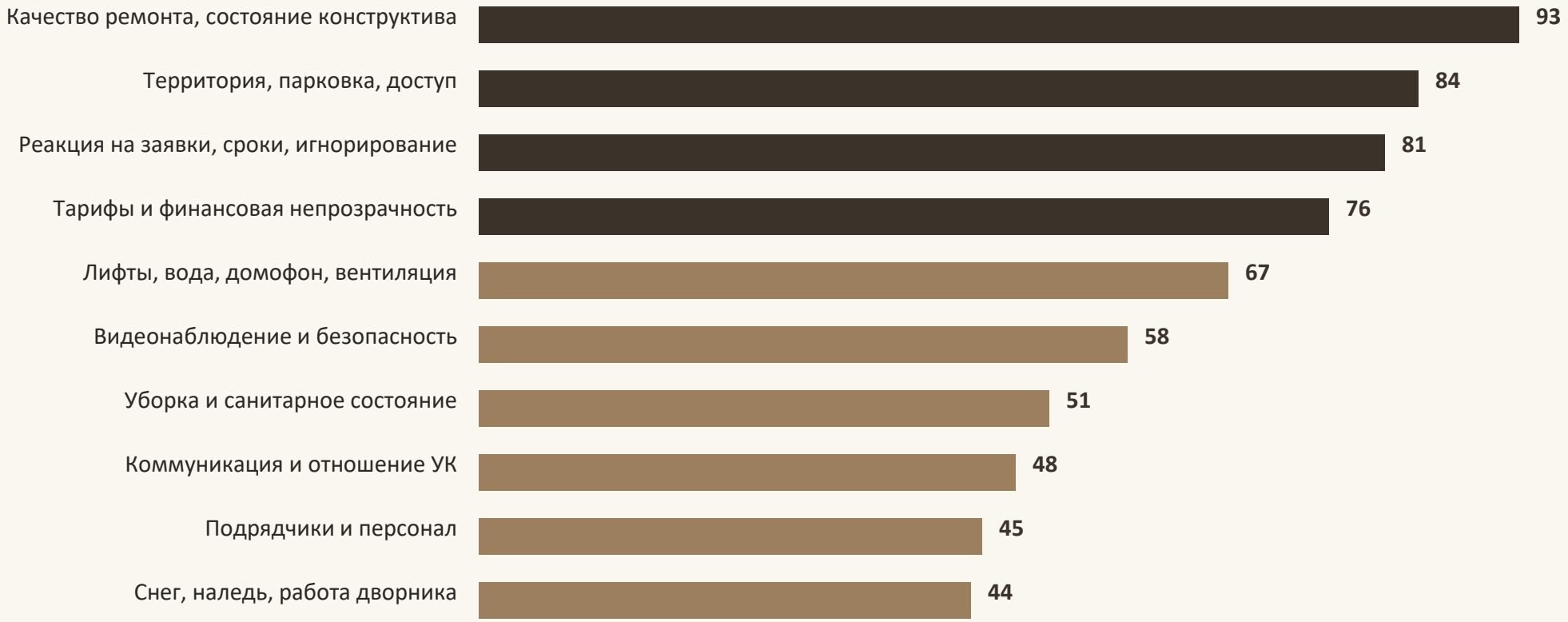
> *«Уважаемая Галина, спасибо, что обратили внимание на наше обращение спустя 3 года… Сейчас с вами практически никто не хочет вести диалог, потому что он не приводит к результату.»*
>
> Сергей Каштанов · 07.09.2026

Источник: выгрузка Telegram-чата «ДОМ НА ВОЗНЕСЕНСКОЙ».

СТРУКТУРА ПРЕТЕНЗИЙ

На что жалуются жильцы

Одно сообщение может относиться к нескольким темам, поэтому сумма больше 317.



Ещё 3 темы: доступ к общему имуществу и роль совета дома — 29, требование сменить УК — 17, показания счётчиков — 7.

ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

Это не отдельные поломки. Это повторяющийся сценарий

Дефект замечен → Пишем в чат 2–4 раза → Профилактики нет → Крупная поломка → **Счёт собственникам**

> *«Зачем УК чинить за 10 тыс, когда можно дождаться, что бы он полностью сломался, и потом за наш счёт поставят новый и освоят уже тогда 200 тыс.»*
> Олег Евдокимов · 05.07.2026

Этот сценарий независимо друг от друга описали минимум четверо собственников. Профилактика дешевле аварии в десятки раз — но УК зарабатывает на аварии, а не на её предотвращении.

Дальше — не эмоции, а выгрузка из отчётов УК за 2023–2026 годы: кто именно дорожает, за что мы платим и что из оплаченного не сделано.

ЧТО ЭТО СТОИЛО ДОМУ

Мы уже оплатили чужое бездействие

≈ 50 000 ₽

Шлагбаум

Блок управления неделями стоял засыпанный снегом, жильцы предупреждали заранее. Сломался в первую же оттепель — счёт выставили собственникам.

18 000 ₽

Два светильника

Заменён только внутренний диодный модуль ценой 350 ₽. Наценка в 50 раз. Герметиком не промазали — через год менять снова.

≈ 1 000 000 ₽

Лотки и асфальт

Два года просьб просто прикрутить решётки — работа на копейки, и она уже заложена в тарифе. Теперь нужна замена лотков и асфальта.

3 500 000 ₽

Ремонт полов паркинга

Счёт дому уже выставлен. Разрушение пошло от тех же незакреплённых решёток, по которым ездят машины.

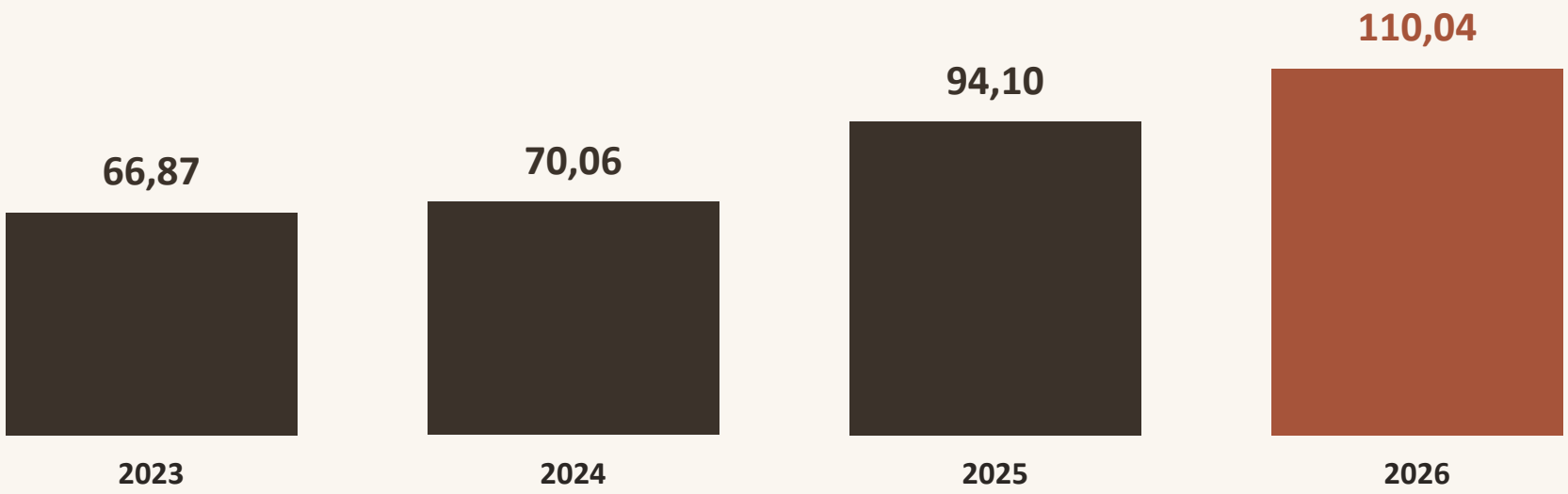
И это только то, что видно, когда просто выходишь из дома. Полного технического обследования дома никто не проводил — реальный масштаб мы пока не знаем.

Суммы — из переписки собственников с УК за 2025–2026 гг.

ЦИФРЫ ИЗ ОТЧЁТОВ УК

Тариф на обслуживание дома вырос на 65 % за три года

Текущее обслуживание (ТО): содержание общего имущества, управление и консьерж-сервис, ₽ за м² в месяц.



+65 %
рост тарифа ТО за три года

Это то, что мы платим каждый месяц просто за то, чтобы дом обслуживался. Текущий ремонт идёт сверх этой суммы и утверждается отдельно на общем собрании — о нём следующий слайд.

Источник: «Анализ ТО и ТР Клевер», строка «Итого ТО». Сверено со сметой 2026: 8 171 791 ₽ ÷ 6 188,5 м² ÷ 12 = 110,04 ₽/м².

КЛЮЧЕВАЯ НАХОДКА

Дорожает только УК и связанные с ней подрядчики

Индексация тарифов подрядчиков, ₽/м² в месяц. Все работают на одном доме, в одни и те же годы.

Кто получает деньги	2023	2025	2026	Рост за 3 года
ООО «УК Клевер» + МВС-Строй (Аксенов)	34,56	50,82	61,17	+77 %
ООО «Профи-Клининг» (уборка)	18,22	25,21	30,40	+67 %
Все остальные подрядчики дома	**14,10**	**18,07**	**18,47**	**+31 %**

Индексация в последний год (2025 → 2026), по каждому подрядчику отдельно:

+28 %	+18 %	+6 %	+5 %	+3 %	+0 %	+0 %	+0 %
МВС-Строй	УК Клевер	Профи-Клининг	Бух. безопасность	Лифт Технолоджи	МАРИО МК	ООО «ПОВЕРЬ»	МатСервис

Независимые подрядчики не индексируются или растут на 3–6 %. Растут только сама УК и ООО «МВС-Строй», которое возглавляет технический специалист, обслуживающий наш дом.

Источник: «Анализ ТО и ТР Клевер», блок «Тарифы подрядчиков / индексация».

СУТЬ ПРОБЛЕМЫ

Текущий ремонт: работы согласовали мы — цену назначают без нас

Сам перечень работ утверждает общее собрание. Вопрос не в том, что ремонтировать, а по какой цене, кто выполняет и кто это проверяет.

11 %

Надбавка УК за «организацию»

Работы выполняет подрядчик — УК берёт процент сверху просто за то, что их организовала. В 2024 году это 185 770 ₽.

63 %

Работ выполняет один подрядчик

Та же организация, которой мы отдельно платим 659 000 ₽ в год за технические осмотры — то есть за поиск работ для себя.

× 50

Наценка на материалах

Замена двух светильников — 18 000 ₽. Заменён только диодный модуль, его цена 350 ₽.

Тот, кто ищет неисправности, и тот, кто на них зарабатывает, — одно и то же лицо. Фотоотчётов нет: договором они не предусмотрены. Акты подписываются без участия собственников. Проверить объёмы и цены некому.

При ТСЖ этого нет

- Надбавки за «организацию» нет вообще — ни 11 %, ни какой-либо другой
- Технадзор и подрядчик — разные лица, интерес не совпадает
- Закупка от установленной суммы — минимум три предложения
- Работы принимает правление с участием разбирающихся собственников: не сделано — не оплачено

11 % — «Анализ ТО и ТР Клевер», строка «управление в ТР, %» (2025–2026; в 2024 было 10 %). 63 % и 825 031 ₽ — из отчёта по ТР. 659 тыс. ₽ = 8,87 ₽/м² × 6 188,5 м² × 12 мес.

ВТОРОЙ ПРИМЕР

Санитарное обслуживание: платим вдвое больше себестоимости

НАЧИСЛЕНО СОБСТВЕННИКАМ

2 257 565 ₽

в год за санитарное обслуживание

Подрядчик — ООО «ПРОФИ КЛИНИНГ», ИНН 5906169407: этот ИНН подтвердила сама УК. Налоговая задолженность на 01.06.2026 — 5 742 437 ₽, на 01.08.2026 — 3 131 688 ₽, из них 1 164 780 ₽ пени.

РЕАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ

1 333 120 ₽

в год по фактическим ставкам

Уборка МОП	**913 120 ₽**
Дворник	**380 000 ₽**
Садовник	**40 000 ₽**

Разница — 924 445 ₽ в год

Почти миллион рублей ежегодно уходит мимо людей, которые реально убирают наш дом.

> *«Клининговая компания перестала снабжать расходными материалами, и уборка уже давно проводилась исключительно ВОДОЙ… уволился нормальный дворник и началась чехарда со студентами.»*
>
> Собственник · 10.07.2026

Себестоимость — «Анализ ТО и ТР Клевер». Задолженность — Контур.Фокус, выгрузка от 16.09.2026; ИНН подтверждён УК в домовом чате 09.07.2026.

ТРЕТИЙ ПРИМЕР

Текущий ремонт: план не исполняется, а дом уходит в минус

Текущий ремонт 2024	План	Факт	Отклонение
Плановые работы по перечню	735 218	1 295 154	+76 %
Статья «Непредвиденные расходы»	100 000	713 542	в 7 раз
Итого по текущему ремонту	**1 393 762**	**1 857 698**	**+33 %**

Дом уходит в долг по текущему ремонту

Остаток по статье: −327 261 ₽ на начало года → −933 207 ₽ на конец. Работы актируются сверх начислений, разницу всё равно платим мы.

А что из оплаченного не сделано

- Замена 5 неисправных камер в паркинге — **37 000 ₽**
- Замена затворов на вводе ХВС — **38 000 ₽**

Автополив на стилобате: за восстановление заплачено 92 120 ₽

Работа принята и оплачена в 2024 году. Полив не работает до сих пор.

Источник: «Анализ ТО и ТР Клевер», листы «ТР» и «некоторые показатели» (отчёт УК за 2024 г.).

ЧЕТВЁРТЫЙ ПРИМЕР

Платим за безопасность — получаем её видимость

ВО СКОЛЬКО СИСТЕМА ОБХОДИТСЯ ДОМУ

320 000 ₽/год
Содержание СКУД и видеонаблюдения

78 000 ₽/год
Интернет и связь для системы

398 000 ₽/год
Итого за систему, которая должна фиксировать нарушения

ЧТО ПОЛУЧАЕМ

- За год ни один виновник повреждения общего имущества не установлен
- «Камера сломалась» · «Угол обзора не тот» · «Архив хранится 2 недели»
- Единственное зафиксированное нарушение за год — повреждение ножек уличного стола, ремонт ≈ 100 ₽

> *«Мы платим за безопасность, а по факту — только за её "видимость". Даже если видеонаблюдение какое-то и не работало, у нас одних осмотров в год заложено на 600 тыс. Деньги на ветер.»*
> Олег Евдокимов · 31.08.2026

Отдельно: замена пяти неисправных камер в паркинге стояла в плане 2024 года на 37 000 ₽ и не была выполнена. Оплаченная услуга не оказана, а виновных по-прежнему не находят.

Суммы по видеонаблюдению — из сметы на 2026 год и плана текущего ремонта.

ПОЧЕМУ СИТУАЦИЯ НЕ ИСПРАВИТСЯ САМА

Нет в договоре — не делают. Есть в договоре — тоже не делают

Нет обязанности — значит, не наша забота

«Обязательства предоставлять фотоотчёты не предусмотрены ни договором управления, ни действующим законодательством»

Директор УК · 26.05.2026

Обязанность есть — но нет последствий

«Разъяснительная работа по вопросам соблюдения правил… проводится регулярно»

Управляющая · 07.09.2026, в ответ на жалобу о парковке, которая длится третий год

Форма вместо результата

«Пишите официальное обращение — мы официально ответим»

Позиция директора УК, как её описывают собственники

Дому нужен другой уровень сервиса — этого мы не добьёмся перепиской

- Просьбы жильцов разбиваются о формальный ответ: чего нет в договоре — того не будет
- Там, где обязанность прямо прописана, её не исполняют: последствий за это не наступает
- На общее собрание выносятся только те вопросы, которые выгодны самой УК
- Действия УК подчинены извлечению прибыли, а не комфорту и безопасности жильцов

РЕШЕНИЕ

Что принципиально меняет ТСЖ

УК не чинит и не убирает сама — она нанимает подрядчиков и должна их контролировать. ТСЖ наймёт тех же: меняется не исполнитель, а тот, кто его проверяет.

1. Заказчик — мы

Смету утверждает собрание собственников. Не УК присылает счёт, а мы решаем, за что платим.

2. Платим за факт

Приёмка с актами, объёмами и фото. Работы принимает правление, а не один человек. Не принято — не оплачено.

3. Подрядчик сменяем

Не устраивает клининг или техник — меняем подрядчика, а не пишем в чат целый год.

4. Деньги остаются в доме

Исчезает наценка сторонней компании. Сэкономленное идёт на нужды дома, а не в чужую прибыль.

Заниматься домом, а не ждать, пока сломается

Сегодня деньги дома уходят на бесконечное латание дыр из-за чужой пассивности. Мы хотим вкладывать их в развитие и вернуть дому статус лучшего клубного дома Перми.

КТО БУДЕТ ОТВЕЧАТЬ

Команда

Не наёмные менеджеры со стороны, а собственники, которые здесь живут.

Олег Евдокимов

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

- Практический опыт управления сложными объектами, а не теоретическое председательство. Он не просто собственник
- Живёт в этом доме — качество управления проверяет на себе каждый день
- 74 обращения за год — не эмоции, а разбор по существу: 38 с фото- и видеофиксацией, 21 развёрнутый, со ссылками на договор и расчётами

Елена Булгакова

РЕВИЗОР

- Разобрала годовой отчёт УК и нашла в текущем ремонте работы, уже оплаченные тарифом
- Проверила ИНН подрядчика клининга и вскрыла налоговую задолженность 5,7 млн ₽
- Запросила и получила акты сверки с ресурсоснабжающими организациями
- За год — 55 обращений, все с документами и ссылками на пункты договора

ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

Евдокимов Олег	Варачева Дария	Беляева Ольга	Уварова Марина	Романенко Артём
председатель	член правления	член правления	член правления	член правления

Правление и ревизор — авторы 185 из 317 обращений к УК за год: 58 % всех претензий дома.

ПЕРЕХОД ВЕДЁТ ЮРИСТ

Артёмова Татьяна Вячеславовна · Ассоциация ТСЖ «Пермский стандарт»

ЭКОНОМИКА

Тариф остаётся прежним — меняется его структура

Смета построена от действующего тарифа УК: ничего не урезаем «на глаз» и ничего не обещаем сверх того, что дом уже платит.

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ТАРИФ

110,04 ₽/м²

содержание, управление и консьерж-сервис

НА ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД

Тариф не будет выше, чем при УК

Новый тариф — только после ревизии дома и только голосованием собрания членов ТСЖ.

Что внутри тарифа	УК, ₽/м²	ТСЖ, ₽/м²	Разница
Инженерия и технические осмотры	17,07	21,82	+4,75
Управление	16,37	16,91	+0,54
Противопожарные системы	2,57	2,10	−0,47
Санитарное обслуживание	34,66	29,09	−5,57
Лифты	5,51	3,59	−1,92
Безопасность, СКУД, видеонаблюдение	4,30	5,36	+1,06
Непредвиденные расходы	—	1,62	+1,62
ИТОГО	**80,48**	**80,49**	**0**

На инженерную часть закладываем почти на треть больше, чем УК, — за счёт клининга и лифтов. Приоритет: профессиональное обслуживание дома, а не снижение платы.

Смета черновая от 10.09.2026. Цены подрядчиков предварительные, получены неофициально: официальных предложений до регистрации юрлица не даёт никто. Площадь помещений — 6 188,5 м².

ГЛАВНОЕ ВОЗРАЖЕНИЕ

ТСЖ — не дороже УК

Отвечаем цифрами из сметы на возражение, которое уже звучало в чате: «нужен председатель и бухгалтер».

468 720 ₽

Председатель правления

вознаграждение 30 000 ₽/мес и страховые взносы

600 000 ₽

Бухгалтерия и отчётность

расчёт квитанций, бухучёт, сдача отчётности, ГИС ЖКХ

187 000 ₽

Юристы, банк, ЭДО

правовое сопровождение, РКО, электронная отчётность, собрания

Всё это уже внутри того же тарифа, который дом платит сейчас

Мы не сравниваем «ТСЖ без накладных расходов» с «УК со всеми». Председатель, бухгалтерия и юрист в смете оплачены — и она укладывается в действующий тариф.

За что на самом деле идёт спор

Не за сумму, а за схему. Сегодня 11 % с каждого ремонта получает тот, кто этот ремонт ищет: 659 000 ₽ в год платим за технические осмотры и ещё процент — за «организацию» найденных работ. В ТСЖ председатель на фиксированном вознаграждении, и предотвращённая авария перестаёт быть упущенной выручкой.

Источник: «Анализ ТО и ТР Клевер» и смета ТСЖ на 2026 год.

ПЛАН

Что сделаем в первый год

Список собран из того, о чём собственники писали весь год, и из находок в отчётах УК.

ФИНАНСОВЫЙ КОНТРОЛЬ

- Прозрачное ценообразование: каждая статья — с расчётом
- Приёмка по факту выполненного, а не по начислению
- Развести технадзор и подрядчика: осмотры и ремонт — разные лица
- Убрать надбавку 11 % за «организацию» ремонта

ИНФРАСТРУКТУРА И БЕЗОПАСНОСТЬ

- Восстановить видеонаблюдение в полном объёме
- Привести в порядок лифтовое хозяйство
- Восстановить системы контроля СО и дымоудаления
- Навести порядок с доступом на территорию: ревизия брелоков и пропускной режим

СЕРВИС И КОМФОРТ

- Порядок на парковке и понятный доступ на территорию
- Регламент работы консьержей с расширением обязанностей
- Поднять качество клининга мест общего пользования
- Заняться водоподготовкой и качеством воды
- Организовать коллективное мытьё фасадных окон
- Взять на обслуживание отсеки с кондиционерами — это МОП
- Запустить автополив: за него заплачено 92 120 ₽, но он не работает

РАЗВИТИЕ

- Поэтапное внедрение системы «Умный дом»
- Добрососедская атмосфера на взаимном уважении

КАК БУДЕТ УСТРОЕНО

Инструменты, а не обещания

Пять правил, которые появятся в ТСЖ, и орган, который их утверждает.

Правило	Документ	Утверждает
Тендер на работы дороже 300 000 ₽: не меньше трёх предложений	Положение о закупках	правление
Индексация в договорах по официальному индексу цен	Условие договора	правление
Приёмка работ с объёмными показателями и фотоотчётом	Регламент приёмки	правление
Профилактические обследования: паркинг, лотки, кровля, ИТП	Регламент осмотров	правление
Смета и план работ выносятся только с обоснованием по позициям	**Порядок работы**	**правление**

Почему тендер не на всё подряд

Если многократно запрашивать предложения по каждой мелочи и не заключать договор, подрядчики перестают отвечать или завышают цены. Ниже порога — работа с проверенным пулом.

Эти документы правление утверждает на одном из первых заседаний и публикует. Дальше любой собственник может свериться: есть регламент, есть протоколы, есть с чем сравнить.

ПУТЬ

Дорожная карта перехода

До последнего шага платёж в квитанции не меняется.

1 **Собрание принимает решение**

23 сентября очно, до 8 ноября заочно

2 **Регистрация ТСЖ как юрлица**

после подсчёта голосов и протокола

3 **Договоры с обслуживающими организациями**

только после регистрации; сроки зависят от подрядчиков

4 **Уведомление УК и передача дома**

ключи, техдокументация, лицевые счета, ГИС ЖКХ

5 **Работа по действующим тарифам УК**

платёж в квитанции не меняется

6 **Полная ревизия всех систем дома**

подвал, ИТП, кровля, фасад, паркинг

7 **План текущего ремонта по итогам ревизии**

целесообразно после зимне-весеннего периода

8 **Собрание членов ТСЖ: план, смета, тариф**

только здесь платёж может измениться — вашим голосованием

Что делать с квитанциями

О начале управления известим отдельно. После передачи дома квитанции от УК оплачивать не нужно: выставлять их — серьёзное нарушение с её стороны.

КАК МЫ ЭТО ОБЕСПЕЧИМ

Прозрачность — это процедура, а не обещание

Смета до голосования

Каждая статья с расчётом. Собственник видит, из чего складывается платёж, до того как проголосует.

Оплата по факту

Платим за выполненное, а не за начисленное. Не сделано — деньги остаются на счёте дома.

Приёмка правлением

Акт, объёмы, фотофиксация. Работы принимает правление ТСЖ с привлечением собственников, разбирающихся в вопросе, — а не один человек единолично.

Отчёт «план/факт»

Ежеквартально, в открытом доступе. Видно, куда ушёл каждый рубль и что осталось невыполненным.

Конкуренция подрядчиков

Закупки от установленной суммы — минимум три предложения. Никаких «своих» подрядчиков по умолчанию.

Доступ к общему имуществу

Собственник может осмотреть подвал, ИТП, оборудование — по заявке и с сопровождением.

Именно отсутствие этих процедур — а не отдельные поломки — и есть причина, по которой три года переписки ничего не изменили.

С ЧЕГО НАЧНЁМ

Первые два года: ревизия и восстановление

Сначала нужно увидеть дом целиком. До сих пор у собственников такой возможности просто не было.

Полная ревизия дома

Инженерные системы, подвал, ИТП, кровля, фасад, паркинг. Всё то, куда доступ был закрыт, а состояние мы знали только со слов УК.

Инвентаризация оплаченного

Сверим, что из принятых и оплаченных работ выполнено в действительности. Автополив за 92 120 ₽ и камеры за 37 000 ₽ — уже известные примеры.

Восстановление запущенного

Ливнёвка, лотки и асфальт, видеонаблюдение, датчики CO, лифтовое хозяйство — по приоритету, а не по остаточному принципу.

Уточнение сметы по факту

Черновая смета построена на тарифе УК. По результатам ревизии и пересмотра договоров цифры уточним и покажем открыто.

ЧТО НУЖНО ОТ ВАС

Три действия

I

Прийти на собрание

23 сентября 2026, среда, 20:00. Ул. Луначарского, 32А, офис 201, 2 этаж — актовый зал. Без вашего голоса решение не принимается.

II

Проголосовать

За создание ТСЖ, утверждение устава и сметы на 2026 год.

III

Подключиться

Войти в правление или ревизионную комиссию. Нужны люди, а не только голоса.

> *«При ТСЖ мы не ищем прибыли — мы ищем комфорт. Каждый рубль пойдёт в дело, а не в карман чужаков. Наши деньги должны оставаться в нашем доме.»*

Разница не в деньгах, а в отношении.

Дом, в котором живёшь, содержат иначе. Вернуть дому уровень, ради которого он строился, по силам только его собственникам.