ТСЖ: цель, инструменты, эксперты

Ответ на замечания А. Л. Булгакова. Одна страница.

Цель

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

Экономию как цель мы сняли. Нельзя одновременно обещать лучший сервис и меньшую плату.

Инструменты: что появится и кто это утверждает

1	**Тендер на работы дороже 300 000 ₽** — не меньше трёх коммерческих предложений	Положение о закупках, правление
2	**Индексация в договорах** — по официальному индексу цен, а не по запросу подрядчика	Условие договора, правление
3	**Приёмка работ** — с объёмными показателями и фотоотчётом	Регламент приёмки, правление
4	**Профилактические обследования** — паркинг, лотки ливнёвки, кровля, ИТП	Регламент осмотров, правление
5	**Экспертиза до голосования** — смета и план работ выносятся только с обоснованием по позициям	Правило работы правления

Деньги

Смета доходов и расходов утверждается собранием членов ТСЖ — после регистрации юрлица. У общего собрания собственников такой компетенции нет (ст. 145 ЖК РФ), поэтому 23 сентября она не рассматривается.

Предварительный расчёт есть. Текущее обслуживание разложено по статьям и укладывается в действующий тариф — **110,04 ₽/м²** с учётом консьерж-сервиса. Внутри него деньги перераспределены в инженерную часть: осмотры и инженерия +4,75 ₽/м² против УК, за счёт клининга и лифтов. Цены получены неофициально — официальных не даёт никто, пока нет юридического лица.

До первого собрания членов ТСЖ тариф не будет выше, чем при УК. Платёж в квитанции не меняется.

Про уровень обслуживания. Премиальный сервис стоит 200–300 ₽/м², и платить столько большинство собственников не готово — это надо признать прямо. Поэтому задача ставится иначе: получить максимальное качество и эффективность на текущем тарифе. Если после наведения порядка в расходах дом захочет более высокого уровня, тариф можно поднять — но это решение членов ТСЖ на собрании, а не наше.

Эксперты

Юрист перехода — Татьяна Вячеславовна Артёмова. Руководитель Ассоциации содействия жилищному самоуправлению «Пермский стандарт»: работает с 2011 года, более 100 домов Прикамья под управлением ТСЖ и ЖСК. Свой дом перевела на ТСЖ из-под управления той же УК «Клевер» — Лебедева, 40а. **Будет на собрании 23 сентября лично**, вопросы можно задать ей напрямую. Сайт ассоциации: permstandart.ru

Управляющий. Рынок смотрели, собеседования провели, кандидат с опытом есть. На одном человеке не фиксируемся: не устроит по работе — выведем другого. Ответственность за подбор — на Олеге Евдокимове.

Правление. В составе есть практикующий юрист, практикующий экономист и практикующий управляющий недвижимостью (офисный центр).

Артем Романенко, инициативная группа собственников · 17 сентября 2026 года
Подробные ответы — в письме от 16 сентября и на странице для собственников