



Товарищество собственников жилья «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
«ДОРОНИНО»

150035, Ярославль ул. Доронина д. 12 кв. 77
ОГРН 1147604244204 ИНН 7604272320 КПП 760401001

Отчет Председателя Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»

о финансово-хозяйственной деятельности за 2025 финансовый год (1.04.2025 – 31.03.2026)

I. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий отчет представляет собой публичный итог работы ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» за 11-й финансовый год с момента создания товарищества. Его главная цель — предоставить собственникам полную и достоверную информацию о движении денежных средств, целевом использовании собранных взносов и выполнении принятых на 2025 финансовый год плановых обязательств.

За прошедший период ТСЖ подтвердило свой статус устойчивой и самостоятельной управляющей организации. Мы сохранили полную автономию в вопросах бухгалтерского, налогового и технического учета, отказавшись от услуг аутсорсинговых компаний, что позволяет нам оперативно реагировать на запросы жителей и жестко контролировать каждую статью расходов.

В отчетном году деятельность товарищества строилась на трех ключевых принципах:

1. **Прозрачность** — все начисления и траты отражаются в автоматизированной системе «СТЕК-ДИВО» и доступны для проверки.
2. **Экономическая безопасность** — сформирован резервный фонд, достаточный для покрытия непредвиденных аварийных ситуаций и затратных видов благоустройства, сметное планирование из года в год показывает фактические результаты максимально приближенные к плановым.
3. **Технологичность и надежность** - мы продолжаем курс на цифровизацию и повышение эффективности, но всегда сверяем свои шаги с мнением собственников. Так, решение об установке облачного домофона не было принято на общем собрании, и мы уважаем этот выбор — работы не проводились, деньги не тратились.

Вместе с тем приоритетом остаются **реальные, осязаемые дела**: утепление фасадов и межсекционных швов для сохранения тепла, закупка современного инвентаря и оборудования, плановая промывка теплообменников и безаварийная эксплуатация всех инженерных систем дома. Каждый рубль, сэкономленный на спорных нововведениях, направлен на комфорт и безопасность вашего проживания.

Отдельно хочу сказать о людях. За цифрами сметы стоят те, кто каждый день создает уют в наших домах. Наш штат — это слаженная команда профессионалов: дворники,

которые чистят двор в любую погоду; уборщицы, поддерживающие чистоту в подъездах; и наш замечательный садовник, благодаря которому придомовая территория радует глаз с весны до осени. Мы гордимся нашим коллективом!

И, конечно, правление всегда на связи. Я лично веду чаты во всех социальных сетях, отвечаю на вопросы и оперативно реагирую на ваши сигналы — 24 часа в сутки, 7 дней в неделю. Потому что ТСЖ — это не просто управляющая компания, это наш общий дом.

Товарищество продолжает управлять двумя многоквартирными домами по ул. Доронина (д. 10 и д. 12). По состоянию на 31 марта 2026 года легитимность управления подтверждена действующим Уставом и нормами Жилищного кодекса РФ.

II. РЕКВИЗИТЫ РАСЧЕТНЫХ СЧЕТОВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

Все расчеты в ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» ведутся в безналичной форме через расчетные счета, открытые в банках Российской Федерации. Это обеспечивает полную прозрачность расчетов с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

Основной расчетный счет (с января 2026 года)

В связи с существенным ростом комиссионного вознаграждения ПАО «Сбербанк» за прием платежей, Правлением принято решение об открытии дополнительного расчетного счета в банке ВТБ (ПАО). **Переход позволил сократить банковские расходы Товарищества более чем на 300 000 рублей в год** — эти средства теперь направляются на содержание и благоустройство домов, а не уходят на банковские комиссии.

Реквизиты основного расчетного счета:

Параметр	Значение
Полное наименование организации	ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "ДОРОНИНО"
ИНН	7604272320
КПП	760401001
Расчетный счет	40703810400810014425
Банк	ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
Корреспондентский счет	30101810145250000411
БИК	044525411

На данный момент все текущие платежи собственников поступают на счет в ВТБ. Счет в ПАО «Сбербанк» сохранен как резервный и в течение текущего года будет закрыт после полного завершения всех расчетных операций.

Организация безналичных расчетов

Наличных денежных средств в кассе ТСЖ не хранится, за исключением небольшого объема подотчетных сумм для оперативной покупки неотложных хозяйственных товаров (садовник, разнорабочий, председатель правления). Заработная плата сотрудникам перечисляется на банковские карты в рамках зарплатного проекта. Для текущих хозяйственных нужд выпущена корпоративная банковская карта, что позволяет минимизировать наличный документооборот и упростить авансовые отчеты.

III. РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ТСЖ: НАКОПЛЕНИЕ И ПЛАНИРОВАНИЕ

Резервный фонд Товарищества формируется с 01.04.2015. Его основная задача — аккумулировать средства на затратные виды благоустройства и непредвиденные расходы, связанные с естественным износом общедомового имущества.

По состоянию на 31.03.2026 накопленный резервный фонд составляет 2 898 372,67 рубля.

За прошедший финансовый год резервный фонд не расходовался. Однако ранее за его счет были выполнены работы по замене входных дверей в подъезды обоих домов — это наглядный пример того, что фонд востребован и работает на благо жителей. С учетом старения инженерных систем и конструктивов зданий пришло время **«осторожного» и рационального использования** накоплений.

Итоги рейтингового голосования (2025 год)

В рамках прошлогоднего Общего собрания члены ТСЖ определили приоритетные направления расходования средств резервного фонда в 2026 году. Результаты голосования:

№	Направление расходов	Поддержка
1	Реконструкция детских и досуговых площадок	72%
2	Реновация лифтов (замена напольного покрытия, установка камер видеонаблюдения, оснащение кабин стильными зеркалами)	32%

№	Направление расходов	Поддержка
3	Замена покрытия тротуаров (мощение тротуарной плиткой)	16%

Планы на 2026 год

За 2025 год Правление провело подготовительную работу: сформированы проекты и сметы затрат по наиболее востребованным направлениям. Реализация проектного финансирования запланирована на текущий 2026 год.

Ключевой проект — Обновление детских площадок: на обновление детских и досуговых площадок планируется направить порядка **3,3 млн рублей**. Мы хотим, чтобы наши дети играли на современных, безопасных и красивых площадках, а родители могли с комфортом наблюдать за ними с лавочек в тени деревьев. Этот вопрос вынесен на голосование в рамках текущего Общего собрания.

Дополнительный проект — лифты нового поколения: реновация лифтов, включающая замену напольного покрытия, установку камер видеонаблюдения и оснащение кабин стильными зеркалами, будет реализована за счет текущей деятельности в 2026–2027 годах. Кстати, камеры видеонаблюдения в лифтах нам уже удалось установить в прошлом году — за счет доходов от коммерческой деятельности. Теперь каждый подъем и спуск стали не только комфортными, но и безопасными. Мы продолжим делать наши лифты визитной карточкой дома — чистыми, светлыми и современными, чтобы каждый житель с гордостью приглашал гостей в свой подъезд.

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»

Правление Товарищества избрано Общим собранием собственников (Протокол № 11-О) сроком на два года с 01.08.2024. В соответствии с Уставом и Жилищным кодексом РФ, Правление является коллегиальным исполнительным органом ТСЖ, ответственным за оперативное управление домами и контроль за финансово-хозяйственной деятельностью.

В состав Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» входят 8 человек — собственников наших домов:

№	ФИО	Квартира
1	Грибанова Юлия Николаевна	кв. №49, д. 10
2	Лымарь Антон Александрович	кв. №191, д. 10
3	Майков Олег Александрович	кв. №146, д. 10

№	ФИО	Квартира
4	Малиновский Леонид Шамильевич	кв. №3, д. 12
5	Федосов Михаил Анатольевич	кв. №77, д. 12
6	Лобанов Денис Валентинович	кв. №114, д. 12
7	Грудинин Михаил Александрович	кв. №129, д. 12
8	Базанов Роман Павлович	кв. №112, д. 12

Председатель Правления ТСЖ «ЖК ДОРНИНО» — Федосов Михаил Анатольевич, срок полномочий: с 01.08.2024 по 31.07.2026.

Михаил Анатольевич управляет ТСЖ с 2014 года — с самого момента основания Товарищества. За плечами — многолетний управленческий опыт, в том числе работа на руководящих должностях в зарубежных компаниях. В настоящее время он является основателем и руководителем собственной компании, где успешно трудится более 50 человек. Такой управленческий бэкграунд во многом предопределяет системный подход к ведению дел в ТСЖ: любое обещание, данное жителям, подкрепляется реальными действиями и сроками, а каждое решение принимается взвешенно, с пониманием конечного результата.

За отчетный период Правление действовало как коллегиальный орган: каждый член команды отвечает за свое направление работы, что позволяет оперативно решать текущие вопросы и контролировать исполнение сметы. Регулярно проводились заседания Правления, на которых рассматривались итоги работы, утверждались планы и принимались решения по наиболее значимым вопросам жизнедеятельности домов.

В текущем году, в рамках настоящего Общего собрания, нам предстоит переизбрать Правление. Правление выносит на голосование тот же состав кандидатов. За прошедшие два года команда зарекомендовала себя как работоспособная и ответственная, что подтверждается стабильными показателями финансово-хозяйственной деятельности и отсутствием серьезных аварийных ситуаций. Преемственность состава позволяет сохранять накопленный опыт и последовательно реализовывать намеченные планы.

V. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- Содержание и благоустройство придомовой территории;
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;
- Обеспечение населения коммунальными услугами;

- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами;
- Управление эксплуатацией жилого фонда.

В 2025–2026 годах хозяйственная деятельность была направлена на повышение качества проживания, сохранность инженерных систем и комфортную среду вокруг домов. Ниже — основные результаты по направлениям.

5.1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

Насосное оборудование и теплоснабжение:

- Произведен текущий ремонт насосного оборудования горячего водоснабжения. В связи с уходом с рынка РФ и прекращением поставок насосов Grundfos, подобраны и установлены аналоги стоимостью 16 000 руб./шт. (заменены 2 циркуляционных насоса).
- Проведено техническое обслуживание всего насосного парка: циркуляционные насосы отопления сдвоенные — 8 шт. (100%); циркуляционные насосы ГВС — 8 шт. (100%); циркуляционные насосные станции холодного водоснабжения Grundfos — 4 шт. (100%). Также выполнен мелкий ремонт основной станции в доме 10.
- В рамках подготовки к отопительному сезону 2025–2026 гг. произведена промывка с разборкой всех пластинчатых теплообменников (отопление и ГВС). При разборке заменены 6 пластин и 6 уплотнительных соединений. Эти мероприятия обеспечивают бесперебойное, качественное отопление и горячее водоснабжение в обоих домах.

Запорная арматура и приборы учета:

За отчетный период произведена замена:

Наименование	Кол-во	Динамика
Шаровые краны	76 шт.	+2 шт. к прошлому году
Автоматические воздухоотводчики	11 шт.	—
Задвижки	4 шт.	аналогично прошлому году
Манометры	24 шт.	—
Термометры	8 шт.	—

Вывод: дома стареют, и объем заменяемого инженерного оборудования ежегодно растет. Это естественный процесс, который требует постоянного внимания и финансового планирования.

Дренажная система:

В подвале дома 10 устроены дополнительные дренажные приямки для своевременной откачки грунтовых вод — это позволило исключить риски подтопления подвальных помещений.

5.2. ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО И КОНСТРУКЦИИ

Въездные ворота:

Произведен ремонт въездных ворот — 2 раза за год: замена приводов на основных воротах, замена латунных муфт на задних воротах, сварочные работы, смазка, техническое обслуживание.

Утепление торцевых квартир (программа софинансирования):

С 2021 года Правлением реализуется программа софинансирования утепления торцевых стен, рассчитанная на 4 года — по 1 торцу дома ежегодно.

- **2023 год:** утеплено 5 квартир на торце дома 12 и 1 квартира на торце дома 10.
- **2024 год:** планы были скорректированы — жители, высказавшиеся за утепление, впоследствии отказались. Деструктивная позиция отдельных собственников не позволяет проводить запланированные расходы. Дальнейшее софинансирование возможно только при **100% самоорганизации стояка целиком** — по инициативе жителей, через обращение в ТСЖ.
- **2025–2026 годы:** холодная зима наглядно продемонстрировала важность утепления. Собственники квартир на торце дома 10 организовались, **все 9 квартир** согласились на утепление — работы успешно проведены.

Противопожарные проезды и парковочное пространство:

Задняя парковка полностью завершена, восстановлен проезд. За прошедший год закуплено и распределено:

Материал	Сумма
Асфальтовая крошка	250 000 руб.
Щебень 5/20	45 000 руб.
Аренда техники (разравнивание, уплотнение)	30 000 руб.
ИТОГО	325 000 руб.

Создано и поддерживается пространство для парковки около 200 автомобилей. В 2026 году запланирован текущий ремонт парковочного пространства и противопожарных проездов.

Детские и досуговые площадки:

Обновляется и окрашивается детское игровое оборудование и малые архитектурные формы. В 2026 году запланирована масштабная реконструкция детских площадок с бюджетом порядка 3,3 млн руб. (подробнее — в разделе о резервном фонде).

5.3. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Ландшафтный дизайн и озеленение:

Усилиями садовника и привлеченных специалистов высажено бесчисленное количество летних и многолетних растений. С каждым годом территория двора становится краше:

- С 2022 года начата формирующая стрижка декоративных растений;
- В летний период входные группы украшают горшки с цветами, производится высадка летних растений;
- Осенью высаживаются луковичные тюльпаны, которые весной радуют всех жителей и гостей жилого комплекса;
- В весенне-летний период садовник работает на постоянной основе.

Покос территории:

- За пределами двора — **14 покосов** за сезон;
- Внутри двора — по мере необходимости, силами садовника.

Техника: в 2019 году приобретена бензиновая самоходная косилка (опыт эксплуатации показал эффективность, продолжаем использовать); также закуплены 2 аккумуляторных триммера для покоса внутри двора в труднодоступных местах.

5.4. УБОРКА И СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Создан и поддерживается квалифицированный штат персонала, территория содержится на высоком уровне круглый год.

Зимний период:

- Механизированная уборка с привлечением наемной техники проводилась **7 раз** — комплексно, до асфальта, с вывозом снега на задний двор (зима была очень снежная);

- Использовался снегоотбрасыватель Husqvarna (в ТСЖ с 2016 года) и приобретенный в 2023 году аккумуляторный (бесшумный) снегоотбрасыватель Greenworks;
- Работы проводятся собственными силами — подсобным рабочим.

Летний период:

- Регулярная уборка дворовой территории и парковочных пространств вокруг жилого комплекса;
- В 2024 году приобретены: бензиновая воздуходувка, подметальная машина, бензиновый кусторез.

Товарищество полностью обеспечено инвентарем и реагентами для уборки территории всех сезонов.

5.5. ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ И ДОРОЖНОЕ ПОКРЫТИЕ

Для сохранения и продления срока службы асфальтобетонных покрытий (проездов, площадок) с 2017 года ведется строительство и обслуживание поверхностного ливневого водостока. Обслуживающим персоналом ТСЖ производится регулярная прочистка ливневки.

В 2025 году:

- Проведен ремонт и очистка ливневой канализации;
 - Выполнен ямочный ремонт перед основными воротами и на дворовой территории.
-

5.6. ЭЛЕМЕНТЫ БЕЗОПАСНОСТИ И ИНФРАСТРУКТУРЫ

Видеонаблюдение и домофоны:

В рамках договора с ООО «Ярнет» обслуживаются 45 камер видеонаблюдения (33+12). В прошлом году за счет доходов от коммерческой деятельности установлены камеры видеонаблюдения в лифтах. Решение об установке облачного домофона не было принято на общем собрании — работы не проводились, средства не расходовались.

Бетонные полусферы (парковочные ограничители):

Установлены, отремонтированы и окрашены бетонные полусферы, ограничивающие парковку в местах, где это мешает нормальному движению пешеходов и автотранспорта.

Металлические конструкции:

Осуществляется поддерживающая покраска металлических конструкций (ворот, заборов) по мере необходимости.

5.7. ОБСЛУЖИВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И КОНТРОЛЬ ПОДРЯДЧИКОВ

Техническое обслуживание всех инженерных систем МКД производится в соответствии с Правилами содержания общего имущества. Работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию (УК, Газпром, Лифтремонт, Элтис, Ярославльлифт, прочие), контролируется регулярно и в полном объеме.

Проверка газового оборудования и счетчиков:

Проверка газового оборудования, счетчиков ХВС и ГВС организована для всех жителей максимально удобно, в том числе в выходные дни.

Вентиляционные каналы:

Заключен договор с аккредитованной организацией ООО «Уютный дом». Проверка вентканалов проводилась с использованием видеоэндоскопического оборудования — **3 раза в год**, без необходимости получать доступ в каждую квартиру, что минимизирует неудобства для жителей.

Однако с 2026 года правила изменились и теперь необходимо проводить три проверки в год с визитом в каждую конкретную квартиру – первый обход показал высокую доступность в квартиры около 78-79%, однако есть квартиры в которых проверка не проведена, очень важно при повторной проверке предоставить свои вентканалы для осмотра!

Доводчики дверей:

В рамках договора с ООО «Элтис» осуществляется ремонт, регулировка и замена дверных доводчиков. За прошедший год заменено 5 доводчиков.

5.8. МЕРОПРИЯТИЯ И ДОСУГ

Новогоднее оформление и праздник:

- Установлены новые гирлянды на деревьях по центральному фасаду;
- Традиционно установлена и украшена новогодняя елка;
- Организован детский Новогодний праздник с угощением для детей.

VI. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ

6.1. ФОРМИРОВАНИЕ ТАРИФА НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

В соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса РФ, все расходы, связанные с содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества, определены как единая величина. Размер платы утвержден решением Общего собрания собственников (Протокол № 12-О от 31.07.2025 г.) и составил:

Период	Тариф, руб./м ²
01.04.2025 – 30.06.2025	28,30
01.07.2025 – 31.03.2026	29,99

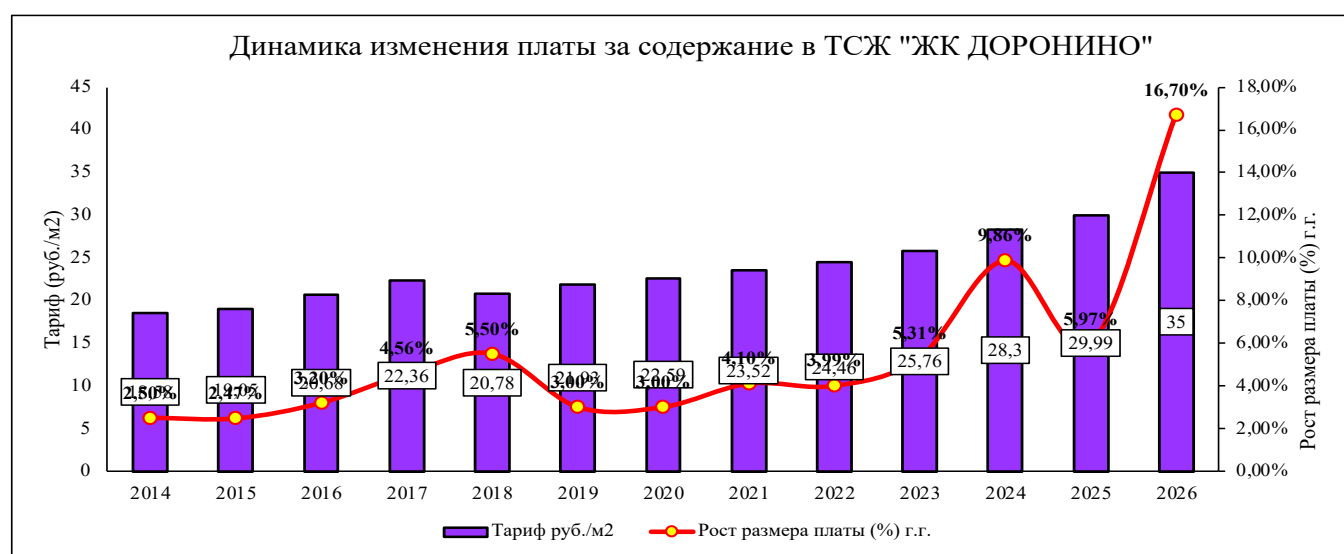
С 01.04.2026 запланировано увеличение тарифа до **35,00 руб./м²** в связи с экономическими условиями, описанными ниже.

6.2. ДИНАМИКА РОСТА ТАРИФА ЗА 12 ЛЕТ

Ниже представлена динамика изменения тарифа на содержание и техническое обслуживание в ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» с момента основания Товарищества:

Год	Тариф, руб./м ²	Прирост к предыдущему году, %
2014	18,58	2,50%
2015	19,05	2,47%
2016	20,68	3,20%
2017	22,36	4,56%
2018	20,78	5,50%
2019	21,93	3,00%
2020	22,59	3,00%
2021	23,52	4,10%

Год	Тариф, руб./м ²	Прирост к предыдущему году, %
2022	24,46	3,99%
2023	25,76	5,31%
2024	28,30	9,86%
2025	29,99	5,97%
2026	35,00	16,70%



Итого за 12 лет: рост тарифа составил **88,37%** (с 18,58 до 35,00 руб./м²).

Для сравнения: накопленная инфляция в Российской Федерации за аналогичный период (2014–2026 гг.) составила **138,37%**.

Таким образом, рост тарифа в ТСЖ «ЖК Доронино» более чем на 50% отстает от накопленной инфляции. Это означает, что реальная покупательная способность средств, собираемых с жителей, за 12 лет снизилась практически вдвое.

6.3. СРАВНЕНИЕ С МУНИЦИПАЛЬНЫМ ТАРИФОМ

Для объективности важно сравнить наш тариф с тарифом, который устанавливает Мэрия города Ярославля для многоквартирных домов, находящихся в управлении муниципальных УК.

В начале 2025 года муниципальный тариф на содержание и техническое обслуживание был установлен в размере 40–42 руб./м². Это значение также выросло

«драматически» по сравнению с предыдущими периодами, что отражает объективные экономические процессы в стране.

Наш тариф всегда был максимально близок к муниципальному, а в отдельные периоды — даже ниже. При этом важно понимать:

- Муниципальные УК получают бюджетное субсидирование и дотации, которых у ТСЖ нет;
- ТСЖ существует исключительно за счет средств собственников — каждый рубль в нашем бюджете является целевым;
- Мы не можем «переложить» часть расходов на городской или областной бюджет.

Тем не менее, даже при новом тарифе **35,00 руб./м²**, мы остаемся **ниже муниципального уровня** (40–42 руб./м²), что подтверждает эффективность нашего управления и бережное отношение к средствам жителей.

6.4. ПОЧЕМУ МЫ ВЫНУЖДЕНЫ ПОДНЯТЬ ТАРИФ В 2026 ГОДУ?

В 2026 году ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» **впервые за 12 лет** вынуждено увеличить тариф на содержание на уровень, превышающий годовую инфляцию. Это решение далось нам непросто, но оно продиктовано объективными экономическими реалиями. Ниже — ключевые причины:

Причина 1. Рост затрат по договорам с подрядными организациями

Мы не существуем в вакууме — все наши подрядчики сталкиваются с теми же проблемами, что и мы: рост цен на материалы, кадровый голод, увеличение фонда оплаты труда. Как следствие — их услуги дорожают.

Контрагент	Вид услуг	Рост затрат, %
ООО «Дифференциал»	Техническое обслуживание МКД, аварийно-диспетчерская служба	+15–20%
ООО «Лифтремонт» / ОАО «Ярославльлифт»	Техническое обслуживание лифтов	+12–18%
ООО «Элтис»	Ремонт и обслуживание дверей, доводчиков	+15%
ООО «Ярнет»	Обслуживание системы видеонаблюдения	+10%
Прочие подрядчики	Проверка вентканалов, газовое оборудование, спецтехника	+15–30%

Каждый из этих подрядчиков также вынужден удерживать квалифицированные кадры, закупать расходные материалы, обслуживать собственный транспорт и оборудование. И мы, как заказчик, не можем требовать от них себе в убыток — иначе они просто расторгнут договоры, и дома останутся без обслуживания.

Причина 2. Драматические изменения на рынке труда

За последние 2–3 года рынок труда в России претерпел кардинальные изменения:

- **Кадровый голод** — во всех сферах ощущается острая нехватка персонала, особенно в рабочих и технических специальностях (дворники, уборщицы, сантехники, электрики).
- **Рост заработных плат у конкурентов** — крупные управляющие компании и муниципальные УК предлагают сотрудникам зарплаты на 30–50% выше, чем может позволить себе ТСЖ при текущем тарифе.
- **Угроза потери коллектива** — за последние годы мы столкнулись с тем, что квалифицированные сотрудники уходят в другие организации. Мы **не можем позволить себе потерять команду**, которая годами создавала уют и порядок в наших домах. Дворники, уборщицы, садовник, разнорабочий — это люди, благодаря которым наши подъезды чистые, двор ухоженный, а инженерные системы работают без сбоев.

Причина 3. Рост цен на товары и услуги

За последние 2 года цены на все категории товаров и услуг, необходимых для содержания домов, выросли драматически:

Статья расходов	Рост цен за 2024–2026 гг.
Строительные и хозяйственные материалы	+35–50%
Реагенты и инвентарь	+30–40%
Услуги подрядных организаций	+25–35%
ГСМ и запчасти для техники	+20–30%

Мы старались максимально сдерживать рост тарифа за счет оптимизации внутренних процессов, поиска более выгодных поставщиков и перехода на новые банковские реквизиты (экономия на комиссиях — более 300 тыс. руб.), переход на собственный бух учет, увеличение доходов от коммерческой деятельности. Однако **объективный предел экономии исчерпан**.

Причина 4. Сохранение качества обслуживания

Мы стоим перед жестким выбором:

Вариант	Последствия
Не повышать тариф	Снижение качества уборки, уход квалифицированных сотрудников, накопление неотложных ремонтов, ухудшение состояния домов и двора
Повысить тариф до экономически обоснованного уровня	Сохранение штата, поддержание чистоты и порядка, плановое обслуживание инженерных систем, достойные условия труда для сотрудников

Мы выбрали **второй вариант**, потому что считаем недопустимым снижать достигнутый за 12 лет уровень комфорта и безопасности.

6.5. КУДА НАПРАВЛЕННЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СРЕДСТВА?

Все деньги, полученные от повышения тарифа с 01.04.2026 (с 29,99 до 35,00 руб./м²), направляются исключительно на увеличение заработной платы персонала ТСЖ.

Ни копейки из повышения не уходит на «административные нужды» или «непредвиденные расходы» — только на оплату труда сотрудников, которые ежедневно обеспечивают чистоту, порядок и работоспособность всех систем наших домов.

Дополнительное повышение тарифа также покрывает рост затрат по договорам с подрядными организациями, которые обслуживают наше общее имущество (лифты, инженерные системы, видеонаблюдение, вентиляция, газовое оборудование). Мы не можем заморозить цены на их услуги — они растут вместе с экономикой страны.

ИТОГОВЫЙ ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

Повышение тарифа до 35,00 руб./м² — это **не прихоть Правления, а объективная необходимость**, продиктованная:

- Ростом цен на товары и услуги (35–50% за 2 года);
- Кадровым голодом и необходимостью удерживать персонал;
- Ростом затрат подрядных организаций;
- Отставанием роста нашего тарифа от инфляции за 12 лет на **50 процентных пунктов**.

Мы остаемся ниже муниципального тарифа (40–42 руб./м²), что подтверждает эффективность управления и бережное отношение к средствам собственников. Все дополнительные средства направлены строго на зарплаты сотрудников и оплату

подрядных организаций — чтобы наши дома оставались чистыми, теплыми и безопасными.

6.6 Тарифы на коммунальные услуги

Начисления за коммунальные ресурсы производилось по тарифам, утвержденным Департаментом жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и регулирования тарифов Правительства Ярославской области:

Коммунальный ресурс	Поставщик	Ед. изм.	Тариф		
			с 01.07.2024	с 01.07.2024	с 01.01.2026
Холодное водоснабжение	МУП «Ярославль Водоканал»	руб./м3	39,41	39,41	43,26
Водоотведение	МУП «Ярославль Водоканал»	руб./м3	29,21	29,21	32,56
Тепловая энергия	ПАО «ТГК-2»	руб./Гкал	2250,00	2250,00	2808,76
Электроэнергия	ПАО «ТНС-Энерго»	за 1 кВт/ч	4,95	4,95	5,66
Обращение с ТКО	ООО «Хартия»	С чел.	117,30	117,30	132,40

Рост коммунальных тарифов за 1,5 года составил от 9,8% (электроэнергия) до 24,8% (тепловая энергия). Эти изменения косвенно влияют на стоимость содержания общего имущества и являются дополнительным аргументом в пользу пересмотра тарифа на содержание.

6.7. Исполнение доходов:

2	ДОХОДЫ:	Ед. изм.	м/2	План	Факт	% исполнени я
2.1.	Платежи за содержание и техническое обслуживание общедомового имущества МКД (в т.ч. членские взносы)	руб.	29,57	9252593,26	9239076,75	100%
2.2.	ОДН эл.энергия, водоснабжение и водоотведение при содержании общего имущества в МКД	руб.	2,63	823009,06	858525,36	104%
2.5.	Остаток средств с прошлого года	руб.	0,00	0,00	0,00	100%

2.6.	Доходы от коммерческой деятельности, % к получению, пени	руб.	3,65	1141050,96	1150484,02	101%
	ИТОГО ДОХОДОВ без учета Коммерческой деятельности:	руб.	32,20	10075602,31	10097602,11	100%
	ИТОГО ДОХОДОВ с учетом Коммерческой деятельности:	руб.	35,84	11 216 653,27 Р	11 248 086,13 Р	100,28%

Смета по доходам исполнена на 100,28 % в размере **11 248 086** рублей 13 копеек. Увеличение доходов Товарищества связано с небольшим ростом доходов от коммерческой деятельности ТСЖ.

6.8. ДОХОДЫ ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

За прошедший финансовый год Товариществу удалось получить доходы от коммерческой деятельности на общую сумму **1 150 484,02 рубля**.

Виды доходов:

- Сдача помещений в аренду провайдерам и сотовым операторам;
- Оказание информационно-вычислительных услуг;
- Размещение аппарата по очистке и розливу питьевой воды;
- Пени и проценты Товарищества.

Правовое обоснование: В соответствии с п. 4 ст. 50 ГК РФ и ч. 1 ст. 135 ЖК РФ, ТСЖ создается не только для управления общим имуществом в МКД, но и для обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом. ТСЖ наделено правом предоставлять в пользование часть общего имущества (п. 1 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ), а доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ отнесены к средствам товарищества (п. 2 ч. 2 ст. 151 ЖК РФ).

Направление использования: На основании решения Общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 12-О) доходы от коммерческой деятельности направлены на текущее содержание общедомового имущества в рамках утвержденной сметы.

I.1. Исполнение расходов:

З	РАСХОДЫ:	Ед. изм.	м/2	План	Факт	% исполнения
3.1	Оборотные средства	руб.	0,10	31293,12	31293	100%
3.2	Частичное техническое обслуживание МКД, аварийное-диспетчерское обслуживание, паспортный стол, мелкий ремонт (Оплата по договору с ООО "Дифференциал")	руб.	7,23	2263800,00	2350800	104%
3.3	Оплата труда (8 штатных единиц), с 01.07.2025 оклады сотрудникам пересмотрены в связи с изменениями МРОТ и инфляцией за 2024 год	руб.	10,76	3366952,27	3405089	101%
3.4	Отчисления в ПФРФ, ФОМС, (с 01.01.2019 = 30%)	руб.	3,23	1010085,68	1017591	101%

3.5	Отчисления в Фонд социального страхования РФ (травматизм)	руб.	0,02	6201,03	6784	109%
3.6	Банковские услуги (обслуживание счета, комиссия за платежи с расчетного счета ТСЖ контрагентам)	руб.	0,10	30000,00	27791	93%
3.7	Програмное обеспечение обслуживание программ 1С, СБИС, Крипто про, Office 2 лицензии, ЭЦП)	руб.	0,29	90000,00	132880	148%
3.8	Сопровождение на портале ГИС ЖКХ (ежемесячное размещение)	руб.	0,15	48000,00	48600	101%
3.8	Канцелярские расходы (в т.ч. услуги Почты России)	руб.	0,13	40000,00	8351	21%
3.9	Услуги связи и интернета	руб.	0,05	15000,00	13415	89%
3.10	Проведение массовых мероприятий (детский праздник)	руб.	0,14	45000,00	47000	104%
3.11	Ведение интернет сайта ТСЖ	руб.	0,05	15590,40	13516	87%
3.12	Техсодержание лифтового хозяйства (договор с ООО "Лифтремонт" и ОАО "Ярославльлифт")	руб.	2,59	810326,16	821222	101%
3.13	Страхование лифтов	руб.	0,02	5000,00	4600	92%
3.14	Периодическая проверка вентиляционных каналов (Постановление №410), манометров, термометров биметаллических, ОДПУ ТЭ	руб.	0,04	12008,00	98438	820%
3.15	Благоустройство придомовой территории	руб.	1,60	500000,00	452507	91%
3.16	Механизированная уборка дворовой территории	руб.	0,32	100000,00	216950	217%
3.17	Мероприятия по энергосбережению и энергетической эффективности (замена освещения на светодиодные - 2 подъезда)	руб.	0,22	70000,00	0	0%
3.18	Ремонт подъездов и площадок Доронина, Доронина 12 - 6 подъездов (только закупка материалов - шпатлевка, грунтовка, краска, расходники)	руб.	0,15	48000,00	0	0%
3.19	Ремонт автоматических ворот, сварочные и монтажные работы, замена приводов	руб.	0,14	45000,00	8500	19%
3.20	Материалы и инвентарь (моющие и чистящие средства, реагенты, соль, гранитная крошка, уборочный инвентарь и расходные материалы, плодородный грунт, песок, щебень)	руб.	0,48	150000,00	268361	179%
3.21	Приобретение инструмента, оборудования (лопаты, инвентарь, инструмент, газонокосилка, тачки)	руб.	0,23	70494,74	58091	82%
3.22	Промывка теплообменников ГВС, отопления - 8 шт = 105909, оплата сетевой воды для промывки системы отопления	руб.	0,37	116484,00	116484	100%
3.23	Текущий ремонт общего имущества (ремонт межсекционных швов = 359600, запорной арматуры = 90000, ремонт коммуникаций = 50000, окрашивание наружного газопровода внутри МКД = 40000, ремонт входных дверей = 61000, герметизация подвала д. 10 = 103200, прочее)	руб.	3,09	967100,00	713418	74%

3.24	Резервный фонд ТСЖ (накопление средств на затратные виды благоустройства)	руб.	0,09	26077,60	99356	381%
3.25	Обслуживание системы видео наблюдения (договор с ООО "Ярнет" - 33+12=45 камеры видеонаблюдения)	руб.	0,63	198300,00	175381	88%
3.26	Облачный домофон (Умный домофон) отдельной строкой - 179,49 руб/мес	руб.	0,00	0,00	не принято решение	-
3.27	Ремонт и расширение системы видео наблюдения (замена камер, вышедших из строя = 3 шт, Установка камер в лифтах 12 шт)	руб.	1,00	312931,20	285740	91%
3.28	ОДН эл.энергия, водоснабжение и водоотведение при содержании общего имущества в МКД	руб.	2,63	823009,08	858525,36	104%
	ИТОГО РАСХОДЫ:	руб.	35,85	11216653,27	11280682,57	101%
	САЛЬДО	руб.	0,0	0,0	-32 596,44 Р	

Статьи с экономией (требуют пояснений):

Статья	%	Сумма экономии, руб.	Причина
Канцелярские расходы	21%	31 649	Переход на электронный документооборот, экономия на почтовых отправлениях
Ремонт подъездов	0%	48 000	Работы перенесены на лето 2026 в связи с сезонностью
Энергосбережение	0%	70 000	Замена освещения перенесена на 2026 год
Текущий ремонт (п. 3.23)	74%	253 682	Часть работ выполнена с меньшими затратами, часть перенесена

Статьи с перерасходом (требуют детального пояснения):

Статья	%	Перерасход, руб.	Причина
Проверка вентканалов	820%	86 430	Поверка общедомового прибора учета тепла в доме 12,. В следующем году план будет скорректирован.
Механизированная уборка	217%	116 950	Аномально снежная зима 2025–2026, увеличение количества выездов техники и объема вывоза снега
Материалы и инвентарь	179%	118 361	Удорожание реагентов, закупка инвентаря с запасом (песок, соль, гранитная крошка) в связи с ростом цен
Программное обеспечение	148%	42 880	Удорожание стоимости услуг СТЕК и СБИС

Смета исполнена по расходам на общую сумму **11 280 682,57** рублей

Сальдо между доходами и расходами в размере **-32 596,44 рублей** (В пределах допустимого, будет покрыта в 2026 году)

VII. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В дополнение к основным статьям расходов, включенным в смету ТСЖ, в отчетном периоде осуществлялось обслуживание двух видов внутриквартирного и общедомового оборудования, финансируемое за счет отдельных целевых платежей собственников.

Эти средства не являются доходами Товарищества и не включаются в смету доходов и расходов ТСЖ — они носят транзитный (посреднический) характер и в полном объеме перенаправляются организациям, непосредственно предоставляющим услуги.

7.1. ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМОФОНОВ

На основании решения Общего собрания собственников установлена плата в размере **40 рублей с одной квартиры ежемесячно** на обслуживание домофонов.

Исполнитель услуг: ООО «ПКФ Элтис».

Периодичность обслуживания:

- Техническое обслуживание домофонов и автоматики ворот проводится **ежеквартально**;
- Осуществляется круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

Данная плата обеспечивает бесперебойную работу домофонного оборудования и автоматических въездных ворот, оперативное устранение неисправностей и замену вышедших из строя элементов.

7.2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ВНУТРИКВАРТИРНОГО ГАЗОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

На основании решения Общего собрания собственников установлена плата в размере **104,80 рубля с одной квартиры ежемесячно** на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

Перечень обслуживаемого оборудования:

- Газовая плита;
- Счетчик газа;
- Газоанализатор.

Исполнитель услуг: ПАО «Газпром газораспределение Ярославль».

Периодичность обслуживания: ежегодно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

7.3. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ

Товарищество осуществляет контроль за качеством и своевременностью оказания услуг со стороны подрядных организаций, а также за целевым использованием собранных с собственников средств. Все платежи перечисляются исполнителям в полном объеме и в установленные договорами сроки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги 2025–2026 финансового года, можно с уверенностью сказать, что ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» сохраняет устойчивое финансовое положение и высокий уровень управления двумя многоквартирными домами.

Ключевые результаты года:

- Смета доходов и расходов исполнена на 100,28% по доходам и на 101% по расходам;
- Сформирован резервный фонд в размере 2 898 372,67 рубля;
- Проведено полное техническое обслуживание инженерных систем, насосного парка и теплообменников;
- Завершено обустройство задней парковки на 200 машиномест;
- Утеплен торец дома 10 (9 квартир) в рамках программы софинансирования;
- Осуществлен переход на обслуживание в банк ВТБ с экономией более 300 тыс. руб. в год на комиссиях;
- Проведены работы по благоустройству, озеленению и подготовке к реконструкции детских площадок.

Планы на 2026 год:

- Реконструкция детских и досуговых площадок (3,3 млн руб.);
- Реновация лифтов (замена покрытия, зеркала);
- Текущий ремонт парковочного пространства и противопожарных проездов;
- Продолжение программы утепления торцевых стен (при готовности жителей);
- Замена освещения на светодиодное в двух подъездах;
- Ремонт подъездов (закупка материалов).

VIII. ПРЕДЛОЖЕНИЕ О ПЕРЕХОДЕ НА ОПЛАТУ ОТОПЛЕНИЯ ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРИБОРАМ УЧЕТА (ИПУ)

Уважаемые собственники! В рамках текущего Общего собрания Правление выносит на ваше рассмотрение вопрос о переходе на расчет платы за отопление по индивидуальным приборам учета тепловой энергии.

Почему мы предлагаем это сейчас?

Раньше у Правления не было морального права предложить такой переход. Мы прекрасно понимали, что жители торцевых квартир, где потери тепла выше, оказались бы в заведомо проигрышной ситуации и платили бы значительно больше соседей из «средних» секций.

На протяжении 6 лет мы реализовывали программу софинансирования утепления торцевых стен. За это время:

- Утеплены торцы в доме на севере домов 10, 12;
- В 2024 году утеплены торцы в районе 6 подъезда дома 12
- В 2025–2026 году утеплен торец первого подъезда дома 10 — все 9 квартир организовано согласились на работы;
- Торцевые квартиры теперь защищены от теплопотерь, их жители готовы к справедливому расчету за фактическое потребление.

Теперь мы имеем полное моральное право предложить эту формулу. Условия для всех собственников стали равными, и мы убеждены, что переход на ИПУ приведет к **значительной экономии** и **быстрой окупаемости** для каждой квартиры.

В чем суть?

Сегодня мы платим за отопление **по площади квартиры**, независимо от того, сколько тепла мы реально потребляем. Это значит, что жители, которые экономят тепло (утепляют окна, регулируют батареи, реже бывают дома), платят столько же, сколько и те, кто держит форточки открытыми всю зиму.

Переход на ИПУ позволит **каждой квартире платить за фактически потребленное тепло** — по показаниям своего счетчика.

Почему это выгодно?

1. **Справедливость:** каждый платит за себя. Экономные жители увидят снижение платежей.
 2. **Экономия до 25–30%** при установке счетчика и регулировкой термоголовки на батареях.
 3. **Мотивация к энергосбережению:** вы сможете сами контролировать свой расход тепла.
 4. **Низкая стоимость установки:** мы нашли хороший вариант — **стоимость работ составит всего около 4 000 рублей** на квартиру. Окупаемость — в течение **1–2 отопительных сезонов**.
-

Что нужно для перехода?

Для перехода на ИПУ необходимо **решение общего собрания собственников**. Без него установка индивидуальных счетчиков невозможна, так как система отопления — это единое целое, и переход требует реконструкции согласия большинства

Правление уже провело предварительный анализ:

- В наших домах установлены общедомовые приборы учета тепла — это обязательное условие для перехода.
- Технические возможности для установки индивидуальных счетчиков есть.
- Мы нашли подрядную организацию с приемлемой ценой — около 4 000 руб. за установку и сам счетчик, межповерочный интервал 6 лет
- Мы готовы помочь с контролем за установкой и корректностью расчетов.

Что мы предлагаем?

Правление предлагает:

1. Поддержать переход на оплату отопления по ИПУ — проголосовать **ЗА** на Общем собрании.
2. После принятия решения Правление утвердит план поэтапной установки индивидуальных счетчиков во всех квартирах.
3. Обеспечить контроль за корректностью расчетов и работой системы учета.

Будет ли это выгодно всем?

Да. **Мы прошли путь подготовки длиной в 6 лет.** Торцевые квартиры утеплены, условия для всех выровнены. Теперь переход на ИПУ делает систему учета **прозрачной и справедливой** для каждого.

- Те, кто экономят тепло, будут платить меньше.
- Те, кто потребляют больше, заплатят по факту.
- Стоимость установки — всего 4 000 руб. — окупится уже в первый-второй отопительный сезон для подавляющего большинства жителей

Мы призываем вас поддержать это решение!

Председатель правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»

М. А. Федосов