

СМЕТА
доходов и расходов ТСЖ "ЖК
ДОРОНИНО" на период с 1.04.2026 по
31.03.2027

Утверждено решением общего собрания членов
ТСЖ "ЖК ДОРОНИНО"
ПРОТОКОЛ № ____ от " ____ " ____ 2026 г.
Председатель правления
_____/М.А.Федосов

Исходные данные:									
Общая площадь жилых и не жилых помещений в МКД ЖК:					26077,6	м2			
Тариф на Содержание и ТО с 1.04.2026 по 30.06.2027:					29,99	руб./м2			
Тариф на Содержание и ТО с 1.07.2026 по 31.03.2027:					35	руб./м2			
						16,71%  (+5,01 руб.)			
№ п/п	Наименование статей	Единица измерения	Итого на 1 м2	Итого в месяц	Итого за год	в том числе по кварталам			
						II	III	IV	I
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11
1	РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ТСЖ и ОБОРОТНЫЕ СРЕДСТВА:								
1.1.	Резервный фонд на начало года	руб.			2898372,67				
1.2.	Пополнение резервного фонда за счет взносов	руб.	1,52	39602,9	475235,00				
1.3.	Пополнение резервного фонда за счет банковских %	руб.			189000,00				
1.4.	Расходование резервного фонда	руб.			3300000,00				
1.5.	Резервный фонд на конец года 31.03.2027	руб.			262607,67				
1.6.	Оборотные средства на начало года	руб.			996214,31				
1.7.	Пополнение оборотных средств за счет взносов	руб.	0,10		31293,12				
1.8.	Оборотные средства на конец года 31.03.2027	руб.			1027507,43				
2	ДОХОДЫ:								
2.1.	Платежи за содержание и техническое обслуживание общедомового имущества МКД (в т.ч. членские взносы)	руб.	33,748	880053,81	10560645,67	2346201,67	2738148,00	2738148,00	2738148,00
2.2.	Остаток средств с прошлого года	руб.	-0,10	0,00	-32596,44	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3.	Доходы от коммерческой деятельности	руб.	4,04	105300,00	1263600,00	315900,00	315900,00	315900,00	315900,00
2.4.	ИТОГО ДОХОДОВ без учета Коммерческой деятельности:	руб.	33,64	877337,44	10528049,23	2662101,67	3054048,00	3054048,00	3054048,00
2.5.	ИТОГО ДОХОДОВ с учетом Коммерческой деятельности:	руб.	37,68	982 637,44 Р	11 791 649,23 Р	2 662 101,67 Р	3 054 048,00 Р	3 054 048,00 Р	3 054 048,00 Р
3	РАСХОДЫ:								
3.1	Оборотные средства	руб.	0,10	2607,76	31293,12	7823,28	7823,28	7823,28	7823,28
3.2	Техническое обслуживание 2х МКД (170500 руб./месяц), аварийное-диспетчерское обслуживание (30500 руб./месяц, паспортный стол (7100 руб./месяц). Оплата по договорам с ООО "Дифференциал".	руб.	7,98	208100,00	2497200,00	624300,00	624300,00	624300,00	624300,00
3.3	Оплата труда (8 штатных единиц), с 01.07.2026 оклады сотрудникам пересмотрены в связи с изменениями МРОТ, инфляцией за 2025 год, рыночной ситуацией	руб.	12,39	323026,25	3876315,00	969078,75	969078,75	969078,75	969078,75
3.4	Отчисления в ПФРФ, ФОМС, травматизм	руб.	3,74	97502,75	1170033,00	292508,25	292508,25	292508,25	292508,25
3.5	Банковские услуги (обслуживание счета, комиссия за платежи с расчетного счета ТСЖ контрагентам)	руб.	0,10	2500,00	30000,00	7500,00	7500,00	7500,00	7500,00
3.6	Програмное обеспечение обслуживание программ 1С, СБИС (21600 руб/ год), Степ Диво (9030 руб./мес.)	руб.	0,42	10830,00	129960,00	32490,00	32490,00	32490,00	32490,00
3.7	Сопровождение на портале ГИС ЖКХ (ежемесячное размещение ИП Семенов 4200 руб./мес.)	руб.	0,16	4200,00	50400,00	12600,00	12600,00	12600,00	12600,00
3.8	Канцелярские расходы (в т.ч. услуги Почты России)	руб.	0,03	833,33	10000,00	2500,00	2500,00	2500,00	2500,00
3.9	Услуги связи и интернета (офис бухгалтера телефон, интернет)	руб.	0,05	1250,00	15000,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00
3.10	Проведение массовых мероприятий (детский Новогодний праздник)	руб.	0,16	4166,67	50000,00	0,00	0,00	0,00	50000,00
3.11	Ведение интернет сайта ТСЖ	руб.	0,05	1299,20	15590,40	3897,60	3897,60	3897,60	3897,60
3.12	Техсодержание лифтового хозяйства (договор с ООО "Лифтремонт" и ОАО "Ярославльлифт" 71159,04 руб./мес.)	руб.	2,73	71159,04	853908,48	213477,12	213477,12	213477,12	213477,12
3.13	Страхование лифтов	руб.	0,02	416,67	5000,00	0,00	0,00	0,00	5000,00
3.14	Периодическая проверка вентиляционных каналов (Постановление №410) 90206 руб./год, манометров, термометров биметаллических	руб.	0,34	8933,83	107206,00	26801,50	26801,50	26801,50	26801,50
3.15	Благоустройство придомовой территории (кашпо, летние цветы, удобрения 100000 руб., ямочно-карточный ремонт асфалтового покрытия -100000, аренда спецтехники 50000, отсыпка противопожарных проездов 150000 руб.)	руб.	1,28	33333,33	400000,00	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00
3.16	Механизированная уборка дворовой территории (зимний период)	руб.	0,48	12500,00	150000,00	0,00	0,00	75000,00	75000,00
3.17	Мероприятия по энергосбережению и энергетической эффективности (утепление наружных стен Доронина 10 в районе 1го подъезда) - "за счет доходов от коммерческой деятельности"	руб.	2,82	73416,67	881000,00	220250,00	220250,00	220250,00	220250,00

3.18	Ремонт подъездов и площадок Доронина (косметическая окраска)	руб.	0,16	4166,67	50000,00	12500,00	12500,00	12500,00	12500,00
3.19	Ремонт автоматических ворот, сварочные и монтажные работы, замена приводов	руб.	0,16	4166,67	50000,00	12500,00	12500,00	12500,00	12500,00
3.20	Материалы и инвентарь (моющие и чистящие средства, реагенты, соль, гранитная крошка, уборочный инвентарь и расходные материалы, плодородный грунт, песок, щебень)	руб.	0,46	12083,33	145000,00	36250,00	36250,00	36250,00	36250,00
3.21	Приобретение инструмента, оборудования (лопаты, инвентарь, инструмент, тачки, шланги, мелкий инвентарь)	руб.	0,16	4166,67	50000,00	12500,00	12500,00	12500,00	12500,00
3.22	Промывка теплообменников ГВС, отопления - 8 шт = 105909 руб., оплата сетевой воды для промывки системы отопления	руб.	0,39	10192,35	122308,20	30577,05	30577,05	30577,05	30577,05
3.23	Текущий ремонт общего имущества (запорной арматуры = 90000, ремонт коммуникаций = 50000, окрашивание заборов = 40000, ремонт входных дверей = 60000, замена дверей в подвалах - 4 шт 100000 руб., ремонт входных крылец дом.10)	руб.	1,09	28333,33	340000,00	85000,00	85000,00	85000,00	85000,00
3.24	Резервный фонд ТСЖ (накопление средств на затратные виды благоустройства)	руб.	1,52	39602,92	475235,00	118808,75	118808,75	118808,75	118808,75
3.25	Обслуживание системы видео наблюдения (договор с ООО "Ярнет" - 33+12=45 камеры видеонаблюдения, 20100 руб./месяц)	руб.	0,77	20100,00	241200,00	60300,00	60300,00	60300,00	60300,00
3.26	Реконструкция детских площадок из Резервного Фонда 3 300 000 рублей	руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.27	Ремонт системы видео наблюдения (замена камер, вышедших из строя = 3 шт)	руб.	0,14	3750,00	45000,00	11250,00	11250,00	11250,00	11250,00
3.28	ИТОГО РАСХОДЫ:	руб.	37,68	-	11 791 649,2P	2896662,30	2896662,30	2971662,30	3026662,30
3.29	САЛЬДО	руб.	0,0	0,0	0,0 P				

Обоснование повышения тарифа на содержание и ремонт общего имущества
Уважаемые собственники!

В предстоящем периоде тариф на содержание и техническое обслуживание общего имущества увеличивается с 29,99 до 35 руб./м² (прирост +16,7% или +5,01 руб./м²).

Это вынужденная мера, вызванная объективным ростом всех составляющих затрат, которые ТСЖ не может контролировать. Ниже представлены ключевые факторы, повлиявшие на пересмотр тарифа.

1. Макроэкономические факторы, независящие от ТСЖ
Резкий рост затрат на оплату труда. С 1 января 2026 года минимальный размер оплаты труда (МРОТ) увеличен на 20,7% — до 27 093 рублей. Наш штат состоит из 8 сотрудников, и мы обязаны пересмотреть их оклады в связи с изменениями МРОТ, инфляцией и рыночной ситуацией. Это прямое требование трудового законодательства.

Рост регулируемых тарифов на ресурсы. С 1 декабря 2026 года ожидается очередная индексация тарифов на коммунальные ресурсы в рамках утвержденного прогноза социально-экономического развития:

Электроэнергия: рост сетевых тарифов — до 15,2%

Природный газ: индексация — до 9,6%

Тепловая энергия: рост — до 9,9%

Эти статьи прямо или косвенно влияют на наши расходы — от оплаты электроэнергии в местах общего пользования до стоимости услуг подрядчиков.

Повышение налоговой нагрузки. С 2026 года ставка НДС увеличена с 20% до 22%. Это затрагивает всех наших подрядчиков и поставщиков, что неизбежно отражается на стоимости их услуг для ТСЖ.

2. Почему дорожают все наши подрядчики?
Важно понимать: наши подрядчики (ООО «Дифференциал», ООО «Лифтремонт», ОАО «Ярославлифт», ООО «Ярнет» и другие) сталкиваются с теми же вызовами, что и мы:

Рост МРОТ и дефицит кадров — обслуживающий персонал (слесари, электрики, лифтеры, операторы видеонаблюдения) требует повышения зарплат, иначе специалисты уходят в другие компании. Подрядчики вынуждены поднимать цены, чтобы удержать сотрудников.

Рост цен на материалы и запчасти — импортные комплектующие для лифтов, автоматических ворот, систем видеонаблюдения подорожали на 20–40% из-за курса валют и логистических сложностей.

Рост стоимости ГСМ и спецтехники — аренда техники для ямочного ремонта, вывоза снега, отсыпки проездов напрямую привязана к ценам на топливо.

Повышение НДС до 22% — все услуги подрядчиков облагаются налогом, и этот рост автоматически закладывается в наши договоры.

Мы не можем «найти другого подрядчика дешевле», потому что рынок един: все компании работают в одинаковых экономических условиях. Более того, отказ от проверенных подрядчиков ради сомнительной экономии приведёт к снижению качества обслуживания и аварийным ситуациям.

3. Что мы уже сделали для экономии? Лимит исчерпан.
Мы постоянно ищем способы сократить расходы и увеличить доходы без повышения тарифа. Вот что уже сделано:

Мера экономии:
Переход на УСН (упрощённую систему налогообложения), Мы не платим НДС как юридическое лицо в отличие от УК, что даёт экономию сотен тысяч рублей в год

рубли в год

Доходы от коммерческой деятельности (аренда)Весь доход от сдачи имущества в аренду (1 263 600 руб.) направляется на нужды дома, а не в карман учредителей, как в УК

Размещение резервного фонда на банковских депозитах - Проценты по вкладам (189 000 руб.) пополняют резервный фонд без увеличения взносов собственников

Претензионная работа с должник, Активная работа по взысканию задолженности повышает собираемость платежей, снижая нагрузку на добросовестныхплательщиков

Однако мы вынуждены признать: лимит внутренней экономии объективно исчерпан.

Мы не можем:

Сократить штат — тогда дом останется без обслуживания.

Отказаться от техобслуживания лифтов — это вопрос безопасности жизни.

Сэкономить на материалах — дешёвые аналоги быстро выходят из строя, и ремонт обходится дороже.

Перенести ремонты на «потом» — это ведёт к разрушению общего имущества и авариям.

4. Сравнительная динамика: почему наш рост выше среднего?

Наш тариф вырастает с 29,99 до 35 руб./м² — прирост +16,7%.

При этом совокупный платёж за ЖКУ по стране с 1 декабря 2026 года вырастет на 9,9%, а с учётом накопленных за 2025 год отложенных расходов общий рост ЖКУ за период составит около 15–17%.

Наш рост находится в рамках общерыночных тенденций.

5. Что будет, если не повышать тариф?

Если оставить тариф на уровне 29,99 руб./м² при текущем уровне инфляции и росте МРОТ, мы столкнёмся с дефицитом бюджета не менее 1,5–2 млн руб. Это приведёт к:

Невозможности выплачивать зарплату сотрудникам — срыв работы ТСЖ.

Отказу подрядчиков от работы с нами — замена аварийной службы, лифтового хозяйства на непроверенных игроков.

Накоплению аварийных ситуаций на общедомовом имуществе — протечки, поломки оборудования, отказ видеонаблюдения.

Потере банковских гарантий и блокировке счетов из-за кассовых разрывов.

Итог:

Повышение тарифа — не прихоть правления, а объективная необходимость, продиктованная:

1. Ростом МРОТ на 20,7% с 1 января 2026 года, ситуацией на рынке труда

2. Повышением НДС до 22%,

3. Индексацией энерготарифов с 1 декабря 2026 года на 9,9–15,2%,

4. Общим инфляционным фоном и ростом стоимости услуг подрядчиков.

Мы сохраняем все механизмы экономии, доступные ТСЖ, чтобы каждый рубль работал на благо нашего дома, но объективные пределы экономии

Председатель собрания _____ /М.А. Федосов/

Секретарь собрания _____ / М.А. Грудинин/

Лица, осуществляющие подсчет голосов (счетная комиссия)

_____ /Л.Ш. Малиновский/

_____ /Ю.Н. Грибанова/

_____ /А.А. Лымарь/