



Информация к собранию членов ТСЖ «Фабричный 25»

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ. АВГУСТ - СЕНТЯБРЬ 2024 г

2018 год

формирование сметы,
по которой живем в 2024 г.



7%

средняя ежегодная
инфляция с 2019 по 2023



Денежных средств в доме не хватает на ремонты,
увеличение штата персонала, благоустройство территории

Инициативная группа предлагает не просто проиндексировать размер тарифа,
а рассчитать тариф исходя из комплексного решения по реорганизации
управления и обслуживания МКД Фабричный, 25

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА РЫНКЕ

ВАРИАНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ:

1 ТСЖ
(собственный штат)

2 ТСЖ + УК

3 ТСЖ Фабричный, 25 +
партнерство с соседним ТСЖ

4 УК

АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ТАРИФОВ ПО СТАТЬЕ «Обслуживание и ремонт жилья в УК/ТСЖ г. Хабаровска»*

УК «Северный округ» – **43,65** руб/кв.м. (Руднева,39)
УК Жилищная инициатива - **37.68** руб/кв. м. (расчёт
произведен для дома Фабричный, 25 по запросу Актива)
Дзержинского, 20 (ТСЖ "Вместе") - **40,00** руб/ кв.м.
Кошевого, 96 (ТСЖ "Вместе + ") - **45,00** руб/ кв.м.
Фабричный, 21 и 23 (ТСЖ "Вместе") -**36,93** руб/ кв.м.
Волочаевская, 7 (ТСЖ "Родник") - **39,97** руб/ кв.м.
Шевчука, 30 А (ТСЖ Водник) – **42,06** руб/ кв.м.
ТСЖ Фабричный, 25 – **27.95 руб/кв.м**

* Проанализированы аналогичные многоквартирные дома 1990-х годов
постройки

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТ в ТСЖ/УК по сотрудникам ТСЖ/УК в месяц**

Председатель: 40 000-80 000
Управляющий: 60 000-80 000
Бухгалтер: 40 000-50 000
Уборщица: 30 000-35 000
Дворник: 30 000-50 000
Электрик: 30 000- 35000
Сантехник: 20 000-30 000
Диспетчер: 15 000-25 000

** По данным сайтов по подбору персонала г. Хабаровска

АНАЛИЗ ПЛЮСОВ И МИНУСОВ ФОРМ ПРАВЛЕНИЯ

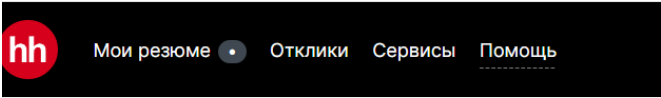
ТСЖ

- + **Индивидуальный** тариф для своего дома
- + **Самостоятельное** обслуживание ,гибкость в выборе поставщиков
- + **Оперативное** управление
- + **Возможность самостоятельного** влияния на смету и тариф
- + **Каждый** имеет право голоса. Прямое участие в управлении домом.
- + **Вся финансовая деятельность** прозрачна и любой житель дома может ознакомиться с ней .
- **Риск** некомпетентного управления
- **Для эффективной работы** требуется высокая степень вовлеченности и активности жильцов
- **Процесс принятия** решений может быть затруднен из-за различия в мнениях среди собственников
- **Различия во мнениях** и интересах среди жильцов могут привести к конфликтам, которые затруднят работу и создадут напряженную атмосферу

УК

- + **Профессионализм и опыт.** УК имеют в своем штате специалистов, с необходимыми знаниями и опытом в сфере управления и обслуживания
- + **Качественная** работа с должниками
- + **Оптимизация расходов.** Благодаря оптовым закупкам материалов и услуг, УК может снижать стоимость коммунальных платежей.
- + **Нет необходимости** регулярного проведения собраний
- + **Нормированные** тарифы и регулярная индексация
- **Длительное** принятие решений
- **Мнение** жильцов не влияет на решения УК. Выбирая УК, автоматически принимаем всех выбранных подрядчиков.
- **Тариф** включает комиссию УК
- **УК может** обслуживать десятки домов в разных кварталах, есть свои приоритеты.
- **Сложно** вернуться снова в ТСЖ
- **УК не отчитывается** о тратах средств
- **Повышение платы** за обслуживание. УК может повышать стоимость тарифа в любой период.

АНАЛИЗ ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТ НА РЕСУРСАХ ПО ПОИСКУ ПЕРСОНАЛА.



Управляющий мкд

от 60 000 до 60 000 ₽ до вычета налогов

Требуемый опыт работы: 1–3 года
Полная занятость, полный день



Уборщик территории

от 30 500 ₽ на руки

Требуемый опыт работы: не требуется
Полная занятость, полный день



Обязанности:

— Санитарная очистка и благоустройство территории учреждения.

Требования:

- Обязательный предварительный медосмотр (за счет средств организации);
- Справка об отсутствии/наличии судимости;
- Умение работать на малой бензо-технике (триммера, газонокосилки, снегоотбрасыватели).



Фарпост » Работа » Вакансии » Разнорабочий » Дворник

10 сентября

Дворник, разнорабочий для ТСЖ в Хабаровске



50 000 – 65 000 ₽

Зарплата выплачивается раз в месяц

ТСЖ
Индустриальный, улица Морозова Павла
Леонтьевича 92



Фарпост » Работа » Вакансии » Управляющий

3 сентября

Управляющий многоквартирными домами в Хабаровске



от 80 000 ₽

Полностью белая зарплата и оформление
согласно ТК РФ с первого дня;
Уровень заработной платы зависит от желания
зарабатывать.

ООО "Розенталь Групп"
Железнодорожный, улица Карла Маркса 205/1

НАШЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: совместная работа (партнерство) ТСЖ Фабричный 25+ ТСЖ «ВМЕСТЕ» Фабричный 23/21 ЧТО ПОЛУЧАЕМ?

Удобный офис по адресу
Фабричный, 23 с круглосуточной
диспетчеризацией и графиком
работы 5 дней в неделю ПН-ПТ
9 -18



Наличие паспортиста в офисе -
удобно жильцам и актуальная
информация у ТСЖ об изменении
состава собственников. Наличие
секретаря -делопроизводителя
для фиксации обращений



Отлаженный процесс
бухгалтерского учета:
своевременные квитанции и
порядок в начислениях
на ГВС и ХВС.



Планирование текущего
ремонта, с учетом
первоочередных задач (трубы)
и плановых (ремонт подъездов,
благоустройство дворовой
территории)



Участие созданного ТОС
в городских конкурсах
(грандах) по благоустройству
территории



Круглосуточная
аварийная служба



ПЛАНИРОВАНИЕ на 2025 – 2026 годы

Поменять
трубы



Установить
видеонаблюдение



Заменить
мусорные баки



Заменить асфальтовое
покрытие



Сделать ремонт
в подъездах



Отремонтировать
межпанельные
швы



Установить
шлагбаум



Оградить
территорию



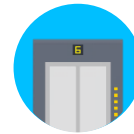
Принять участие
в конкурсе ТОС по
благоустройству
территории



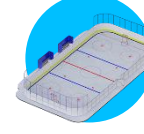
Организовать,
удобные для чтения,
информационные
стенды



Установить лифт
в первом
подъезде



Решить вопрос
с хоккейной
коробкой



Организовать
решение вопроса
по выгулу собак



Сделать разметку для
стоянки транспорта
во дворе



Решить вопрос
по освещению
детской площадки



Систематизировать
вопрос по работе с
должниками



ОБОСНОВАНИЕ СМЕТЫ

✓ Смета, по которой сегодня живёт ТСЖ Фабричный, 25 - формировалась в ценах начала 2018г и в настоящий период жизни в 2024 г. **не актуальна.**

✓ Напомним, что за последние 5 лет с 2019 по 2023 г средняя ежегодная официальная инфляция составила 7%. Кроме того, **если собственники жилых помещений не принимают решения об установлении размера платы за техобслуживание**, то согласно Постановлению Администрации г. Хабаровска для нашего дома он определён в размере 43,72 руб. на 1 м.кв. В настоящее время наш тариф - 27,94 руб. Инициативная группа предлагает не просто проиндексировать размер тарифа, а **рассмотреть комплексное решение** по реорганизации управления и обслуживания МКД. **Представленная смета позволяет финансировать:**

- удобный офис с круглосуточной диспетчеризацией и режимом работы 5 дней (Пн-Пт 9.00-18.00) в шаговой доступности
- паспортиста в офисе - удобно жильцам и актуальная информация у ТСЖ об изменении состава собственников
- круглосуточную аварийную службу
- размер статьи текущий ремонт увеличен с учетом необходимости накопления на решение важных первоочередных задач (трубы) и плановых (текущий ремонт подъездов, благоустройство дворовой территории).
- увеличен размер оплаты услуг по эксплуатации дома (дворник, сантехник, электрик, управляющий) и административные расходы.

✓ В настоящий момент к статье сметы «Текущий ремонт» нет конкретных затрат и плана мероприятий, т.к. отсутствие актов осмотра не позволяет это сделать. Аккумуляирование этих средств произойдёт постепенно, начиная со 2го-3го месяцев начисления по новому тарифу. За это время будет составлен план мероприятий к обсуждению в конце 1-го квартала 2025г к ежегодному собранию.

ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА

Согласно Постановления Администрации г. ХАБАРОВСКА от 22 ноября 2023 года N 4618 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда для собственников жилых помещений, которые не приняли на общем собрании решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения» - тариф для нашего дома составляет **43,42 руб/кв.м.**

1.1.3.	Высотой от 6 до 9 этажей и выше:			
	- с лифтом и мусоропроводом	1 кв. м общей площади	43,42	7,92
	- без лифта и с мусоропроводом	1 кв. м общей площади	42,04	8,31
	- без лифта и без мусоропровода	1 кв. м общей площади	37,67	7,53
	- с лифтом и без мусоропровода	1 кв. м общей площади	41,29	8,71

Рост тарифов ЖКХ в Хабаровском крае (ежегодная индексация) по данным расчетов Минэкономразвития с 2018 г. по 2024 г. составил - **29.2%**

Ежегодная инфляция в России с 2018 г. по 2024 г. составила - **38,08%** (статистика РОССТАТ)

Годовая инфляция в России по итогам 2023 г . составила - **7,42%** (статистика РОССТАТ)

СМЕТА ПРОЕКТ 2024

Статья	Укрупненная расшифровка по статье	месяц	в год	руб. на 1 кв.м. в тарифе
Газовое оборудование	Техническое обслуживание ВДГО	10 000	120 000	0,77
	Освидетельствование вентиляционных каналов	1 300	15 600	0,10
Лифты	освидетельствование	4 000	48 000	0,31
	техническое обслуживание	25 000	300 000	1,93
	страхование лифтов	200	2 400	0,02
	текущий аварийный ремонт	2 000	24 000	0,15
Текущий ремонт и обслуживание здания	в т.ч. инвентарь, инстсрументы и зел.насаждения	110 000	1 320 000	8,48
общехозяйственные расходы расходы	очистка придомовой территории от снега	5 000	60 000	0,39
	программа ТСЖ (2500), сайт ТСЖ (1400) ГИС ЖКХ (2500) рассылка+сервер (920)	6 000	72 000	0,46
	содержание офиса	10 000	120 000	0,77
	Бухгалтер.ская программа + отчетность (1Сфреш)	2 000	24 000	0,15
	Комиссия банка за обработку платежей	3 000	36 000	0,23
	ГСМ, аренда большегрузного транспорта	4 000	48 000	0,31
	дератизация	1 000	12 000	0,08
Аварийная сантехническая служба 24/7	выходные и ночное время	12 500	150 000	0,96
Эксплуатационные расходы	оплата услуг по управлению и обслуживанию ОДИ	176 000	2 112 000	13,57
Административные расходы	оплата услуг по бухгалтерскому и налоговому учета, вознаграждение председателя	116 000	1 392 000	8,94
Обороты ТСЖ в месяц		488 000	5 856 000	
Плата за техническое обслуживание за 1 кв.м.		37,63		
Взнос в Резервный фонд за 1 кв.м.		1,75		
Плата поквартирная	обслуживание домофонов	45		
	коллективная антенна	30		
Всего жилой фонд		12 968,90		

СРАВНЕНИЕ: факт 2023 и проект 2024

Сравнение сметы : факт 2023 и планирования 2024							
Статья	Укрупненная расшифровка по статье	ПЛАН на 2024- 2025гг			ФАКТ за 2023г		
		в месяц, руб.	на год, руб.	руб. на 1 кв.м. в тарифе	в месяц, руб.	за год, руб.	руб. на 1 кв.м. в тарифе
Газовое оборудование	Техническое обслуживание ВДГО	10 000	120 000	0,77	7 199	86 391	0,56
	Освидетельствование вентиляционных каналов	1 300	15 600	0,10	1 291	15 488	0,10
Лифты	освидетельствование	4 000	48 000	0,31	-	-	-
	техническое обслуживание	25 000	300 000	1,93	20 408	244 898	1,57
	страхование лифтов	200	2 400	0,02	75	900	0,01
	текущий аварийный ремонт	2 000	24 000	0,15	-	-	-
Текущий ремонт и обслуживание здания	в т.ч. инвентарь, интсрументы и зел.насаждения	110 000	1 320 000	8,48	73 632	883 588	5,68
общехозяйственные расходы	очистка придомовой территории от снега	5 000	60 000	0,39	5 733	68 800	0,44
	программа ТСЖ (2500), сайт ТСЖ (1400) ГИС ЖКХ (2500) рассылка+сервер (920)	6 000	72 000	0,46	4 922	59 060	0,38
	содержание офиса	10 000	120 000	0,77	3 247	38 970	0,25
	Бухгалтер.ская программа + отчетность (1Сфреш)	2 000	24 000	0,15	521	6 250	0,04
	Комиссия банка за обработку платежей	3 000	36 000	0,23	18 423	221 081	1,42
	ГСМ, аренда большегрузного транспорта	4 000	48 000	0,31	2 608	31 301	0,20
	сотовая связь	-	-	-	829	9 950	0,06
	дератизация	1 000	12 000	0,08	-	-	-
Аварийная сантехническая служба 24/7	выходные и ночное время	12 500	150 000	0,96	10 950	131 400	0,84
Эксплуатационные расходы	оплата услуг по управлению и обслуживанию ОДИ	176 000	2 112 000	13,57	229 531	2 754 374	17,70
Административные расходы	оплата услуг по бухгалтерскому и налоговому учета, вознаграждение председателя	116 000	1 392 000	8,94			-
Обороты ТСЖ в месяц		488 000	5 856 000		379 371	4 552 452	
Плата за техническое обслуживание за 1 кв.м.		37,63		37,63			29,25
Взнос в Резервный фонд за 1 кв.м.		1,75		39,38			
Плата поквартирная	обслуживание домофонов	45					
	коллективная антенна	30					
всего жилой фонд	12 968,90						

ОБОСНОВАНИЕ ОПЛАТЫ ТРУДА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

- ✓ Оценка собственниками зарплаты председателя — это необъективный метод.
- ✓ Справедливо будет проанализировать, сколько в среднем в Российской Федерации может зарабатывать подобный специалист.
- ✓ Разумеется, зарплату председателя ТСЖ не найти в списке открытых вакансий по той простой причине, что такой должности просто нет.
- ✓ Но вот сориентироваться по тому, какие оклады установлены для аналогичных работников, вполне возможно. Так какой должна быть зарплата председателя ТСЖ, исходя из сумм, получаемых аналогичными специалистами? Для начала стоит определиться, с какой должностью справедливо сравнивать председателя ТСЖ.
- ✓ Самым подходящим по роду деятельности, вероятно, является, ответственный работник управляющей компании, имеющий аналогичные функции.
- ✓ Средняя зарплата такого специалиста находится в пределах от 50 000 (пятидесяти) до 150 000 (ста пятидесяти) тысяч рублей. В регионах в крупных городах оплата председателя варьируется от 40 тыс. рублей (на руки) и выше, в зависимости от особенностей дома и его износа.
- ✓ **Инициативная группа предлагает назначить вознаграждение Председателю, в размере 40 000 рублей на руки.**

СМЕТА ПРОЕКТ 2024

Эксплуатационные и административные расходы. Расшифровка статей

Расшифровка статьи		в месяц	в год
Эксплуатационные расходы	Оплата услуг по управлению и обслуживанию ОДИ (договоры подряда):		
	управляющий (+ завхоз)	40 000	480 000
	паспортист, работник офиса	8 000	96 000
	диспетчер круглосуточный	8 000	96 000
	диспетчер, делопроизводитель	15 000	180 000
	электрик	15 000	180 000
	сантехник	30 000	360 000
	дворник	30 000	360 000
	Уборщица (оплата за пять подъездов)	30 000	360 000
Административные расходы	Оплата услуг по бухгалтерскому и налоговому учету, вознаграждение председателя:		
	председатель правления (к выплате , после вычета налога)	40 000	480 000
	главный бухгалтер	40 000	480 000
	бухгалтер-расчетчик ЖКУ	16 000	192 000

ПРИМЕР РАСЧЕТА ОПЛАТЫ ПО НОВОМУ ТАРИФУ

В разрезе площадей квартир

Квартиры в доме Фабричный,25 (количество комнат и средняя квадратура)	Сумма оплаты в квитанции по действующему тарифу: 27,95 руб. кв/м	Сумма оплаты в квитанции по новому тарифу 37,63 руб. кв/м.	Разница в доплате за месяц (в рублях)
Однокомнатная квартира, средней площадью 34 м. кв.	950,3	1279,42	329,12
Двухкомнатная квартира, со средней площадью 55 м. кв.	1537,25	2069,65	532,4
Трехкомнатная квартира, со средней площадью 70 м. кв	1956,5	2634,1	677,6
Четырехкомнатная квартира, со средней площадью 90 м. кв	2515,5	3386,7	871,2



КАНДИДАТЫ В ПРАВЛЕНИЕ



Киселева
Елена
Викторовна

1971 года рождения
Образование: Комсомольский-на-Амуре государственный педагогический университет – педагогика (высшее).
Корпоративное обучение экономике , в рамках корпоративных университетов : СОГАЗ и РЕСО-Гарантия
Последнее место работы: страховая компания САО РЕСО-Гарантия. Директор Хабаровского филиала. Управленческий опыт более 15 лет. Штат сотрудников более 200 человек.



Бушина
Светлана
Валерьевна

1967 года рождения
Образование: Хабаровская государственная академия экономики и права – Экономика (высшее), Бух. Учет и аудит (высшее).
Место работы: Лесоперерабатывающее предприятие ООО «Терминал», генеральный директор.
Стаж работы по специальностям 32 года.



Самохвалова
Арина
Викторовна

1990 года рождения
Образование: Тихоокеанский государственный университет - Коммерция и торговое дело (высшее), Юрист (высшее)
Место работы: ПАО Сбербанк. Эксперт по адаптации персонала.
Опыт работы: маркетолог, логист, финансист, SMM-специалист



Машуков
Алексей
Евгеньевич

1985 года рождения
Образование: Хабаровская государственная академия экономики и права – юриспруденция (высшее). Московский институт лингвистики – переводчик английского
Место работы – ПАО Сбербанк. Судебный юрист

КАНДИДАТЫ В ПРАВЛЕНИЕ



Бондаренко
Инна
Александровна

1976 года рождения
Образование: (высшее экономическое)
Тихоокеанский государственный университет (ТОГУ) , Бухгалтерский учет и аудит
Стаж работы по специальности 27 лет.
Место работы: ООО «ПИК», главный бухгалтер



Година
Тамара
Сергеевна

1987 года рождения
Образование : Дальневосточный государственный гуманитарный университет
по специальности "История".
Стаж работы: 18 лет в сфере культуры.
Место работы: Центр по охране памятников истории и культуры,
в должности заместителя начальника отдела археологии.



Кизилова
Ольга
Александровна

1981 года рождения
Образование высшее экономическое образование
Тихоокеанский государственный университет (ТОГУ)
по специальности: Экономика и управление на предприятии (в городском хозяйстве).
Опыт работы: более 15 лет в энергетике в должности ведущего специалиста Службы
управления персоналом.

КАНДИДАТЫ В РЕВИЗИОННУЮ КОМИССИЮ



Сигачева Юлия
Дмитриевна,

1970 год рождения.

Образование высшее - Хабаровская Академия экономики и права, экономист.
Опыт работы - 26 лет, бухгалтер, главный бухгалтер, с 2008 директор компании,
с 2019 года владелец компании по изготовлению изделий
с корпоративной символикой ООО «Наш ГрадЪ».



Молодковец
Виктор
Иванович

1962 год рождения

Образование высшее: Костромской технологический институт
Военный пенсионер.
Опыт работы в составе ревизионных комиссий.



Максименко
Ирина
Витальевна

1989 год рождения

Высшее образование (ХГАЭиП) Бух учет, анализ, аудит. Высшее образование (ХГАЭиП) юрист.
Стаж работы более 13 лет бух учет.
На данный момент работает бухгалтером на самостоятельном балансе коммерческих
организаций

КАНДИДАТЫ В СЧЕТНУЮ КОМИССИЮ



Дриджер
Валентина
Сергеевна

1990 года рождения
Образование: Хабаровский Государственный Университет Экономики и Права -
Международный Менеджмент (высшее)



Этувье Елена
Алексеевна

1987 года рождения
Образование высшее: ХГАЭиП, юриспруденция.
Заместитель Директора детского образовательного центра.



Кучерявенко
Анна
Викторовна

1976 год рождения
Образование среднее специальное
Парикмахер-стилист, фотограф, 2017-2021 год ИП(бытовые услуги),
В настоящее время самозанятый(бытовые услуги)



Ковнер
Юлия Олеговна

1989 года рождения
Образование: Хабаровская государственная академия экономики и
права - Экономика и управление на предприятии (высшее)
Последнее место работы: ПАО Сбербанк, менеджер

Проделанная работа за август-сентябрь:

1. Создан общедомовой чат «Соседская БЕСЕДКА»
2. Сформирован актуальный реестр жильцов
3. Проанализирован рынок УК и ТСЖ г. Хабаровска
4. Осмотрены подвальные помещения и крыша
5. Сформирован проект сметы на 2024 г
6. Сформирована копилка для домовых нужд
7. Проведено 4 субботника
8. Окрашена детская площадка
9. Проведен ремонт и окрашивание хоккейной коробки
10. Организован детский праздник «Арбузная вечеринка»
11. Сформирована команда единомышленников (АКТИВ), объединивших инициативных жителей дома и готовых к системному, результативному управлению домом.
12.и это только начало 😊




ВАЖНЫЕ ОСОБЕННОСТИ НОВОЙ КОМАНДЫ



- **Открытость** (характеризуется такими чертами, как откровенность, прямота);
- **Экстраверсия** (теплота, позитивность, общительность, напористость и энергичность);
- **Доброжелательность** (человек вежлив, дружелюбен и склонен к сотрудничеству);
- **Добросовестность** (стремление делать свою работу качественно и тщательно);
- **Эмоциональная стабильность.**



The background of the image shows a multi-story residential building with light-colored walls and numerous windows. In the foreground, there are trees with yellow and green autumn leaves. A semi-transparent grey rectangle with a yellow border is centered over the image, containing white text.

Мы надеемся на вашу
поддержку!
Давайте общими усилиями
сделаем наш дом лучше!