

Товарищество собственников жилья «Стародеповское»

Очередное общее собрание
собственников помещений
жилого комплекса и членов
ТСЖ «Стародеповское»

г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1
23.08.2025

Банковские услуги и оплата ЖКУ

- Осенью 2023 г. ТСЖ сменило счет, заключив новый договор, вместо Сбербанка теперь Банк ВТБ.
- Снизилась ежемесячная оплата услуг банка: обслуживание счета ТСЖ и комиссия за платежи поставщикам услуг и энергоресурсов (в 2023 г. затраты 33 533 руб., в 2024 г – 15 360 руб.).
- Стало возможным простое получение дополнительного дохода в виде % на остатке счета (краткосрочные депозиты, в 2024 г. – 22 776 руб.).
- В 2024 г. со Сбербанком заключен новый договор на прием платежей со сниженным процентом комиссии через удаленные сервисы, вместо 2.7% ---> 1.2% (он указан в квитанции по умолчанию - строка «**Всего с банковскими услугами**») и отсутствием комиссии для «льготников».

Банковские услуги и оплата ЖКУ

- Возможна оплата ЖКУ онлайн **без комиссии** перечислением на счет ТСЖ через некоторые банки (ВТБ, Т-Банк и др., необходимо уточнять в своей банке).
- При платеже перечислением через свой онлайн-банк надо **не забывать указывать номер квартиры/лицевого счета** (лучше настроить шаблон).
- **Сбербанк:** комиссия **1,1 %**, а для льготников (пенсионеры и др.) в отделении банка через кассира – без комиссии.
- **РКЦ г. Томска** («Газпромбанк») на сайте <http://vc.tom.ru>: комиссия **2%**.
- **ГИС ЖКХ** («Почта Банк») на сайте <https://dom.gosuslugi.ru>: комиссия **1,1%**, но не менее **39 р.**

РКЦ г. Томска: квитанции за ЖКУ

- С 1.08.2025 г. РКЦ повышает стоимость своих услуг (подготовка и печать квитанций и др.), в 2026 г. необходимо будет повышать тариф на содержание.
- Паспортный стол находится в РКЦ, также повысилась стоимость данной услуги (сейчас в тарифе заложена меньшая сумма).
- РКЦ вносит данные в систему ГИС ЖКХ.

Теплоснабжение: подготовка к отопительному сезону

- Теплообменник по правилам технической эксплуатации тепловых энергоустановок надо ежегодно чистить (механически или химически)
- В 2023 г. приобретен насос (элиминейтор) Mr.Bond ELIMINATE 15 SR (39 651,14 руб.)
- В 2023 г. приобретены реагенты для очистки оборудования (Антиржавин и N-Faza, ООО «Новохим», Томск) – 6 330 руб.
- *Для понимания:* счет от компании «Водяной» на химическую чистку теплообменника в 2023 году - около 20 тыс. руб. (не стали оплачивать)

Теплоснабжение: подготовка к отопительному сезону

- С течением времени прокладки теплообменника на ГВС изнашиваются и требуется их замена.
- В 2024 г. приобретены новые EPDM-прокладки для теплообменника – 15 640 руб.
- *Для понимания:* счет от компании «Водяной» на чистку теплообменника с заменой прокладок в 2024 году - 91 250 руб. (не стали оплачивать).

Теплоснабжение: подготовка к отопительному сезону

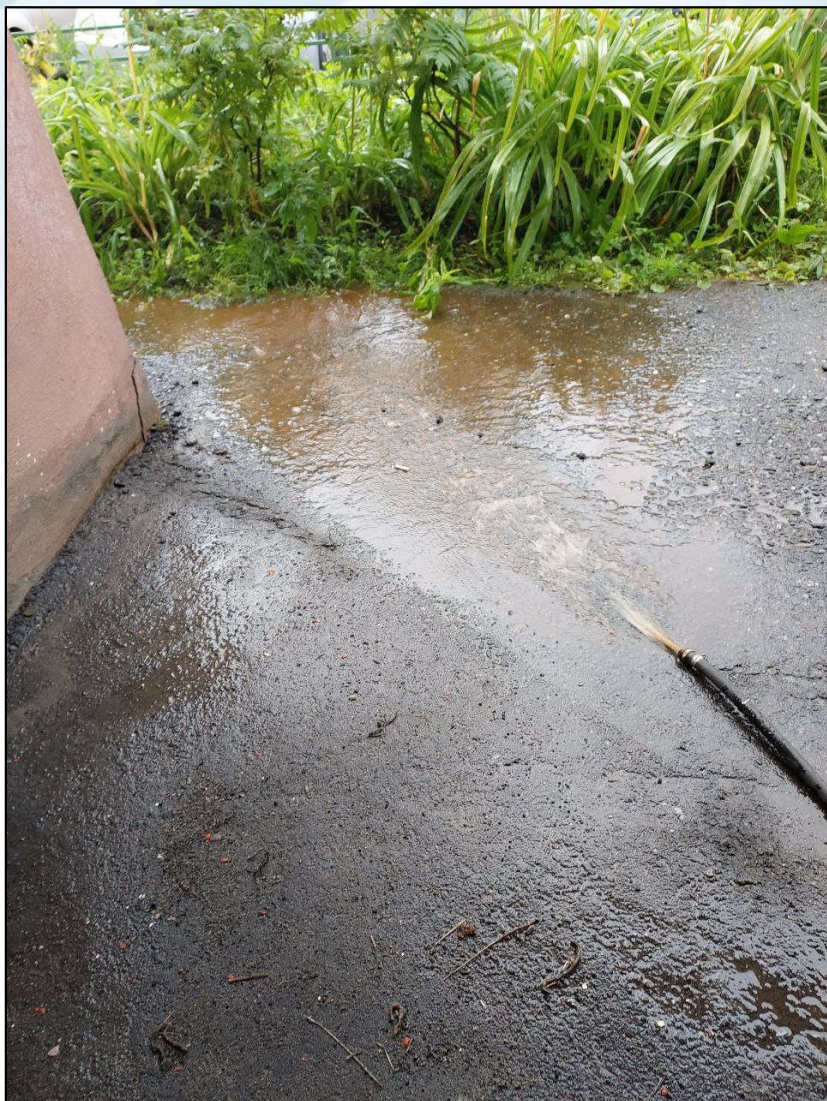


В 2024 г. ревизия теплообменника, механическая чистка, замена прокладок.



В 2023 и 2024 гг. химически промывались теплообменник и калорифер в автостоянке.

Теплоснабжение: подготовка к отопительному сезону

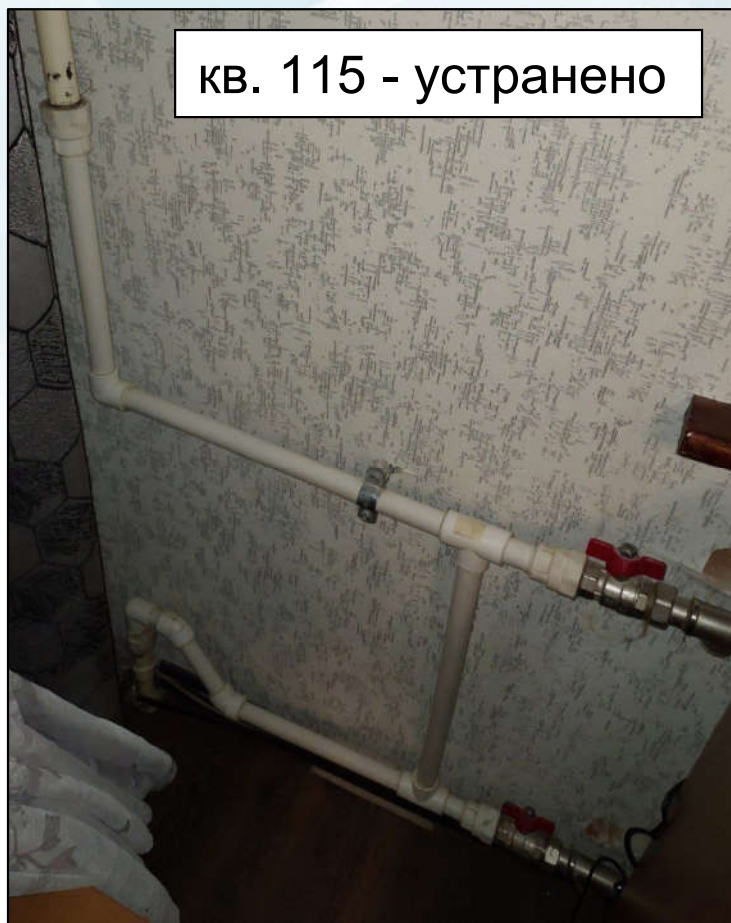


- Для соблюдения параметров теплоснабжения система отопления здания должна промываться.
- В 2023 и 2024 гг. система отопления дома промывалась отложений гидропневматическим способом (с использованием компрессора), 11 тыс. руб.
- Персонал прошел обучение и аттестован в Ростехнадзоре (2500 руб., ежегодно).

Теплоснабжение: отопительные сезоны 2023/2024 и 2024/2025

- Входные параметры теплоносителя в целом были удовлетворительные.
- При подготовке к отопительному сезону приобреталась трубопроводная арматура, устранялись протечки, поверялись манометры в теплоузле и проводились гидравлические испытания.
- В 2023 г. для устранения «перетопов» приобретен и установлен отсутствовавший ручной балансировочник на нежилые помещения 1 эт.
- Правильная настройка тепловой автоматики и системы отопления: ни одного «штрафа за перетоп» от теплоснабжающей организации.
- Если кому-то «холодно» при +24 градусах в квартире – ТСЖ ничем помочь не может, это максимальная температура по санитарным нормам.
- Задержка (в 2024 г. существенная) по подключению тепла была опять из-за РЖД, на чьем балансе находится тепловая сеть.
- В 2025 году задержка с подключением тепла 1 день (впервые).

Теплоснабжение: самовольные изменения



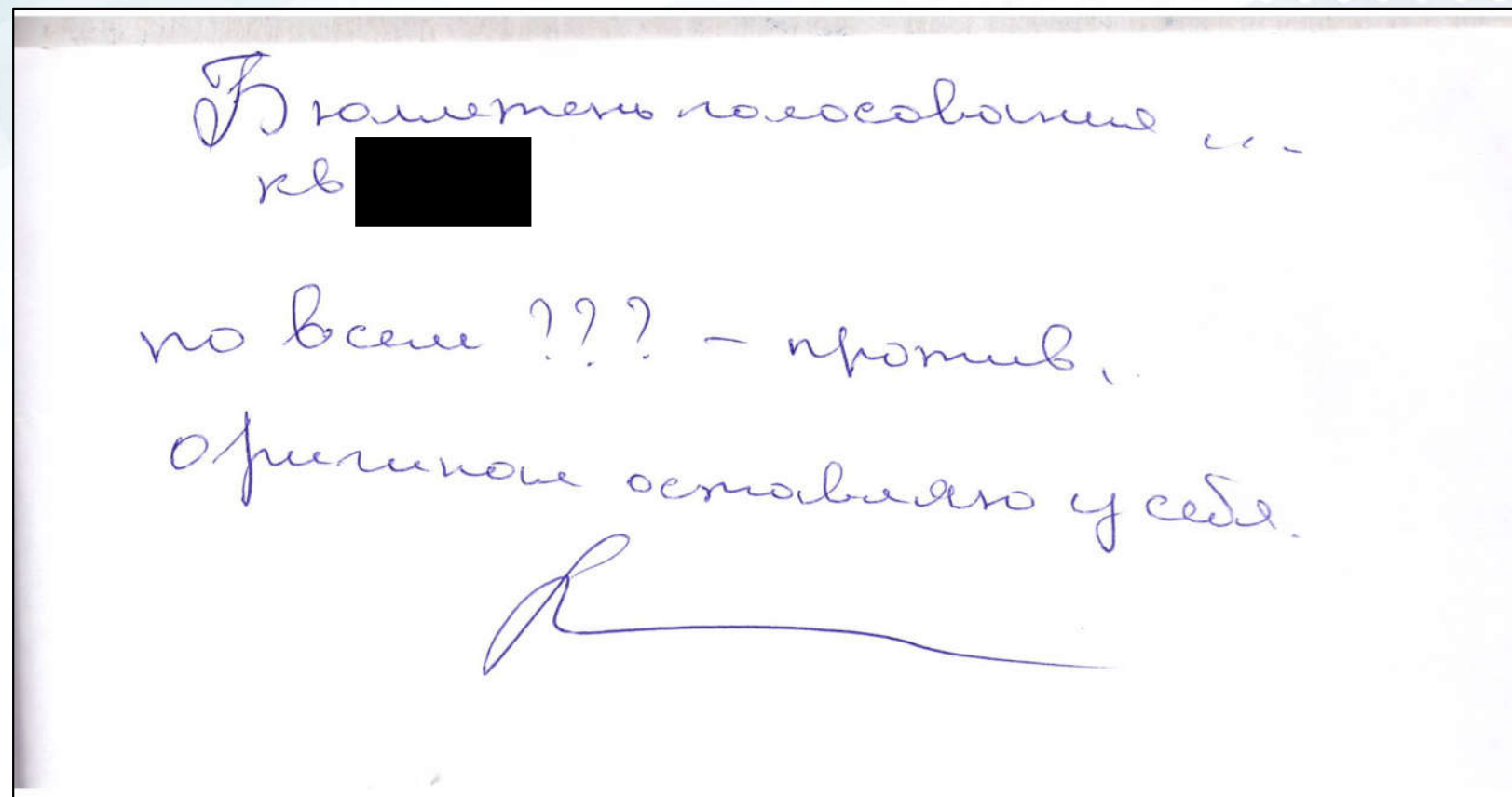
- Продолжаем работать с самовольно внесенными жильцами изменениями в систему отопления, до сих пор не можем попасть в одну из квартир - №96.

Электроснабжение: сети

- На балансе ТСЖ находятся электрические сети, проходящие под землей от трансформаторной подстанции до ВРУ в доме (6 кабелей).
- ТСЖ не может их содержать и уже 2 раза инициировало голосование на общем собрании собственников об отказе от владения этими сетями с целью передачи их в энергосетевую организацию.
- Бездумное голосование («воздержался») или нежелание голосовать отдельных собственников, которым «некогда», или они «всегда против», привело к тому, что в случае выхода кабеля из строя, жильцам придется оплачивать восстановительные земляные работы стоимостью сотни тысяч рублей.

Электроснабжение: сети

- Пример подобного голосования:



Электроснабжение: подъезды

- За счет средств, получаемых от аренды общего имущества, в 2024 г. в 1-м подъезде проведена замена светильников с лампами накаливания на энергосберегающие опто-акустические светильники со светодиодными лампами.
- Осталось заменить частично в 3 п. (приобретены основания-датчики АКТЕЙ и рассеиватели и на сумму 8 288,82 руб.).
- С целью снижения вандализма на лестничных площадках светильники перенесены выше.
- Не надо делать "медвежью услугу", самостоятельно меняя лампы, т.к. это может привести к поломке светильника! Обо всех неисправностях в системе освещения своевременно сообщайте в ТСЖ.

Электроснабжение: подъезды



Новый светильник в 1-м подъезде



Демонтированные
светильники в 1-м подъезде

Электроснабжение: ИПУ

- Замена ИПУ (электросчетчиков) теперь производится энергоснабжающей организацией.
- Собственник должен сам следить за сроками поверки своего ИПУ и своевременно обращаться в случае его неисправности в «Томскэнергосбыт», а не ТСЖ!
- В 2024 г. для удобства жильцов ТСЖ обратилось в АО «Томскэнергосбыт» в связи с истекшими сроками поверки ИПУ жильцов. В подъездах заменили 47 электросчетчиков с истекшим или истекающим сроком поверки.
- После замены выяснилось, что один счетчик подрядчиком был подключен неправильно, и «виноватым» опять остался председатель ТСЖ, а не собственник, который не живет здесь, держит квартирантов, не заменил вовремя счетчик и не проконтролировал его работу.

Электроснабжение: ОДН

- Основные затраты электроэнергии на ОДН – это насосы и лифты.
- ОДН растет потому что растет тариф на электроэнергию.
- Есть жалобы, что показания по электричеству, передаваемые жильцами, не совпадают с теми, что в квитанциях, якобы в ТСЖ что-то им приписывают.
- Показания электросчетчиков снимает электрик (все счетчики в одно время). Снимать показания и передавать их жильцам не надо!
- То что передают жильцы - не учитывается!

Водоснабжение

- Частые отключения электроэнергии либо воды из-за внешних причин (грозы, ремонты, снижение давления в сети и т.п.).
- Все насосы включаются и отключаются автоматически.
- В 2024 г. для защиты циркуляционного насоса на горячей воде от «сухого хода» и экономии электроэнергии при отключениях воды установлено реле давления в теплоузле.



• реле давления на ГВС

Водоснабжение: циркуляция ГВС

- На стояках горячего водоснабжения не предусмотрены воздухоотводчики, потому при отключениях происходит завоздушивание циркуляционных стояков, и некоторые возмущаются, что якобы «нет горячей воды». Даже пишут в Жилинспекцию, что якобы председатель ничего не понимает в системе горячего водоснабжения дома и не включил им горячую воду после отключения. На самом деле вода есть, просто она не циркулирует по стояку из-за воздуха в полотенцесушителе на последнем этаже, а у нас нет человека, который бы круглосуточно дежурил и сбрасывал воздух, сидя в подвале.
- Если хотите, чтобы все работало автоматически, надо ставить воздухоотводчики в квартирах верхних этажей (например, как в кв. 126).

Водоснабжение: ОДН на ХВС

- ОДН на воду = разница между показаниями общедомового счетчика ХВС и суммой показаний счетчиков ГВС и ХВС жильцов (компонент на воду).
- Не все передают вовремя и правильно показания по воде.
- Нежилые помещения вообще не передают в ТСЖ показания.
- В 2025 году проверили большую часть квартир (проверяли больше месяца), но в некоторые квартиры так и не попали. Это тяжелый труд 2-х человек, заложенные в смете 6000 руб. с учетом налогов – это явно недостаточно.
- Жильцы срывают пломбы под разными предлогами. С 2025 г. при самовольном срыве пломбы со счетчиков стоимость повторной опломбировки 1000 руб. (решение общего собрания).
- Для надлежащего учета и контроля, для снижения воровства необходимо ставить счетчики с возможностью удаленного снятия показаний.

Водоснабжение: ОДН на ГВС

- ОДН на ГВС = разница между суммой по счету от теплоснабжающей организации за ГВС и суммой показаний счетчиков горячей воды жильцов (компонента на подогрев по утвержденному тарифу).
- Сумма в счете определяется исходя из проектных нагрузок на ГВС (% от показания теплосчетчика), в реальности потребление тепла на ГВС ниже, чем сумма в счете.
- По сути своей ОДН на ГВС это: зимой – отопление, не распределенное между помещениями согласно показаниям теплосчетчика за вычетом показаний приборов учета воды жильцов, летом – потери тепла при циркуляции.
- ТСЖ не может включить эту сумму в строку «Отопление», т.к. по нежилым помещениям производится отдельное начисление, и часть нежилых помещений платят за отопление непосредственно в теплоснабжающую организацию.

Водоснабжение: ОДН на ГВС

Пример счета за теплоснабжение за декабрь 2024 г.:

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ № 1078 от 31.12.2024 г.
ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ В ГОРЯЧЕЙ ВОДЕ (ПАРЕ) И ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ (КОНДЕНСАТА)

Источник - Централизованный

Наименование объекта	Адрес объекта	Единый лицевой счет в ГИС ЖКХ	Вид товара	Ед. изм.	Количество товара		Итого количество товара за период
					по прибору учета	по договору	
Жилой дом	ул. Старо-Деповская, д.1		Тепловая энергия в горячей воде на ГВС	Гкал	51,33600	0,00000	51,33600
Автостоянка	ул. Старо-Деповская, д.1		Тепловая энергия в горячей воде на отопление	Гкал	14,29394	0,00000	14,29394
Жилой дом	ул. Старо-Деповская, д.1		Тепловая энергия в горячей воде на отопление	Гкал	121,52863	0,00000	121,52863
потери Жилой дом	ул. Старо-Деповская, д.1		Химически очищенная вода (теплоноситель)	м3	0,00000	8,10960	8,10960

Итого передано на сумму с НДС: Пятьсот одиннадцать тысяч сто тридцать пять рублей 25 копеек

Продавец:
Руководитель организации или иное уполномоченное лицо

по доверенности № 1889 от 27.03.2024 г.

Покупатель:

Нал
Нал
Всего с

Коваленко Г. М.

подпись

расшифровка подписи

М.П. Для финансовых документов

Водоснабжение: эксплуатация

Неправильно!



Неправильно!



- Собственники массово неправильно эксплуатируют шаровые краны на отводе от стояка – краны выйдут из строя.
- Шаровой кран – это запорная арматура, а не регулировочная, он не должен находиться в промежуточном положении!

Водоснабжение: эксплуатация

- Повышенная температура холодной воды на верхних этажах.
- Собственники закрывают коробами стояки водоснабжения и канализации.
- Ко всем стоякам должен быть доступ для осмотра и ремонта!
- Стояк холодной воды должен быть покрыт теплоизоляцией для снижения нагрева от стояков горячей воды и уменьшения количества конденсата.

Канализация: засоры

- Регулярные засорения канализационной системы из-за действий жильцов, которые **используют унитаз как мусорное ведро**: *куриные кости, огурцы, арбузы, ранетки, яйца, прокладки, тампоны, ватные палочки, тряпки, влажные салфетки, упаковки от таблеток, пластиковые блоки для унитазов и многое другое.*
- Каждый год промываем общедомовую канализацию во дворе (30-40 м), т.к. образуются жировые отложения с мусором в трубах.
- Стоимость в 2023 – 15 750 руб., в 2024 – 21 000 руб.
- При засорении придется отключать водоснабжение, чтобы минимизировать ущерб от затопления стоками.

Канализация: засоры



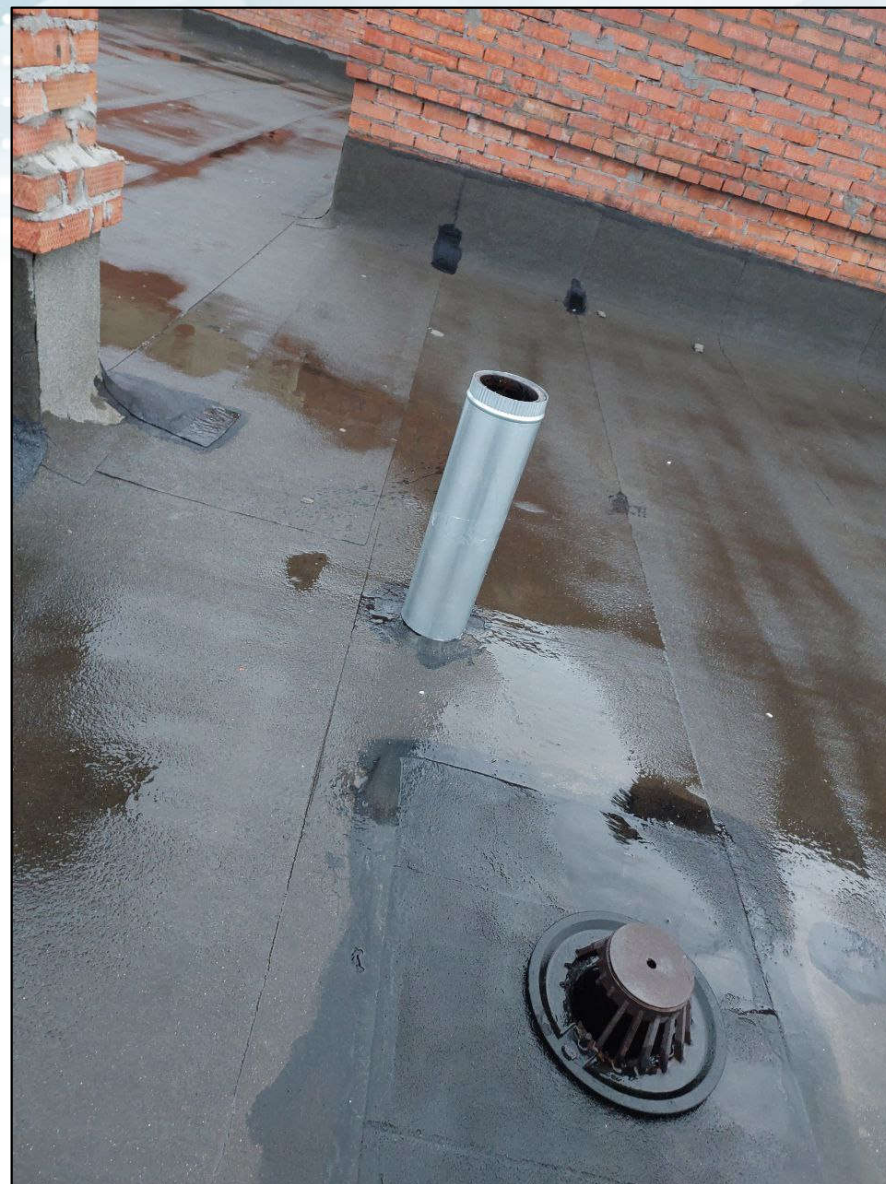
Тряпка в канализации 1 п., 2023 г.



Блок от унитаза в общедомовой канализации, 2025 г.

Канализация: фановые трубы

- Зимой происходило замерзание фановых труб на кровле здания, в результате в санузлах возникал запах канализации.
- Для решения проблемы ранее была установлена тепловая изоляция, но ее склевывали птицы.
- В 2023 году установлены оцинкованные трубы поверх изоляции.



Обращение с ТКО

- С 2025 года договор с новым региональным оператором по обращению с ТКО – «АБФ Логистик».
- Все собственники нежилых помещений (кроме парковочных мест) должны заключить договоры с новым региональным оператором.
- Проблема с местом накопления ТКО: дорога в неудовлетворительном состоянии.
- Некоторые жильцы недовольны переносом площадки накопления ТКО.
- Приобрести бетонную площадку сложно – их не производят в Томске.
- Жильцы выкидывают вещи и еду около баков для ТКО.

Лифты: модернизация в 1 подъезде

- В 2023 г. на главный привод лифта установлен частотный преобразователь (163 214 руб.).
 - Существенное снижение шума от лифта.
 - Кабина лифта перемещается плавно и точно.
 - Не изнашивается тормозная система.
 - В разы снижены пусковые токи двигателя и т.д.
 - Снижаются энергозатраты.
- В лифтовом холле на 1-м этаже установлено этажное табло, которое отображает текущее местоположение кабины лифта (18 805 руб.).

Лифты: модернизация в 1 подъезде



частотный преобразователь

- Ранее аналогичные работы проведены во 2-м и 3-м подъездах.
- Работы выполнены за счет средств, получаемых от аренды общего имущества.



табло на 1-м этаже

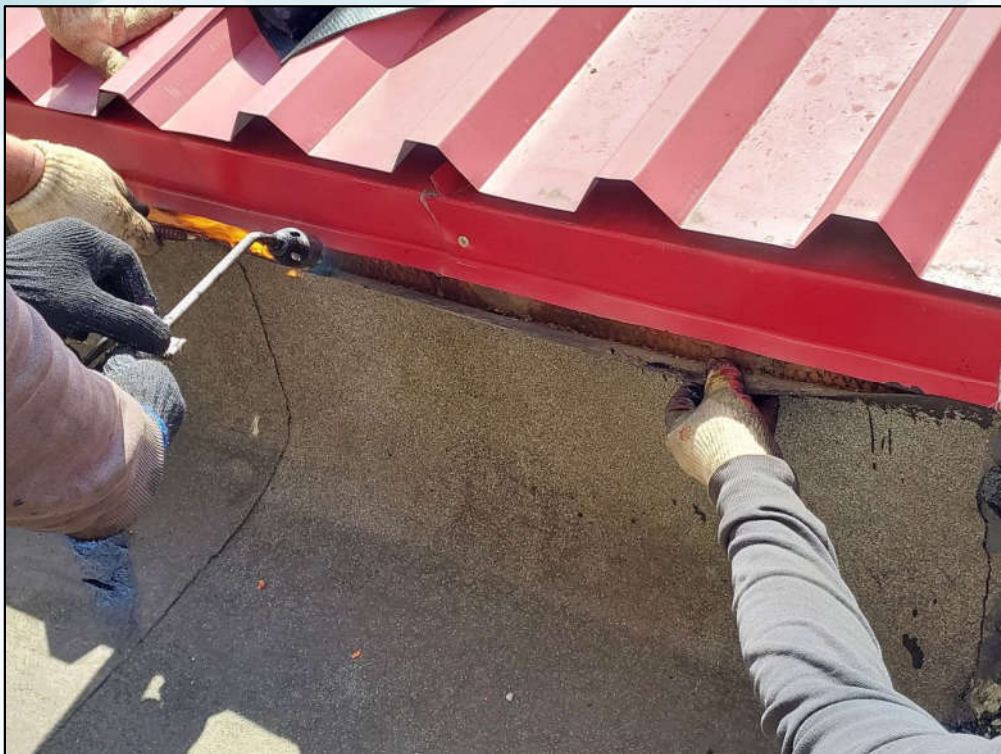
Лифты

- В 2023 г. выполнен ремонт маховика лифта 1 подъезда (10 тыс. руб., из средств от аренды ОИ).
- С 1 мая 2025 г. повысилась плата по договору на обслуживание лифтов на 15%: соответственно, в 2026 году будет увеличение тарифа на содержание жилья.
- Страхование лифтов: тариф тоже растет.
- Некоторым не нравится лифт, мол, старый, не современный, дребезжит, дергаются двери – это такая конструкция, а не неисправность лифта.
- Обо всех неисправностях лифтового оборудования своевременно сообщать не председателю, а диспетчеру по тел.: 50-60-01.

Кровля: мягкая кровля

- Покрытие кровли стареет (защитная посыпка частично отсутствует).
- Протечка в весенний период 2023 г. мягкой кровли нежилых помещений.
- Протечка в весенний период 2023 г. мягкой кровли 2-го подъезда.
- Частичный ремонт кровли всего дома, включая автостоянку летом в 2023 г., сумма 120 тыс. руб. Затраты возмещены из доходов ТСЖ.
- В весенний период 2025 г. также наблюдались протечки во 2-м и 3-м подъездах (трещины в покрытии, постарались устранить летом).

Кровля: мягкая кровля



Ремонт кровли нежилых помещений в 2023 г.



Ремонт кровли 1-го подъезда в 2023 г.

Кровля: автостоянка

- С момента постройки кровля автостоянки течет из-за ошибок при строительстве.
- Собственники не требовали у застройщика устранить проблемы на гарантийном сроке, сейчас их необходимо устранять только своими силами.
- В 2023 г. в ходе текущего ремонта кровли выполнили ремонт примыканий кровли автостоянки, исходя из имевшихся небольших сумм.
- Опыт показывает, что это не дает результата, т.к. асфальт уже частично разрушен, приклеивать к нему кусками материал смысла нет, весной все равно потечет.
- В 2025 г. покрыли всю кровлю со стороны ул. МПС кровельным материалом, результат пока обнадеживает, но есть проблема с доступом на нее посторонних.

Кровля: автостоянка



со стороны ул. Старо-Деповской



со стороны ул. МПС

Кровля: автостоянка



Ремонт кровли автостоянки со стороны ул. Старо-Деповской в 2023 г.

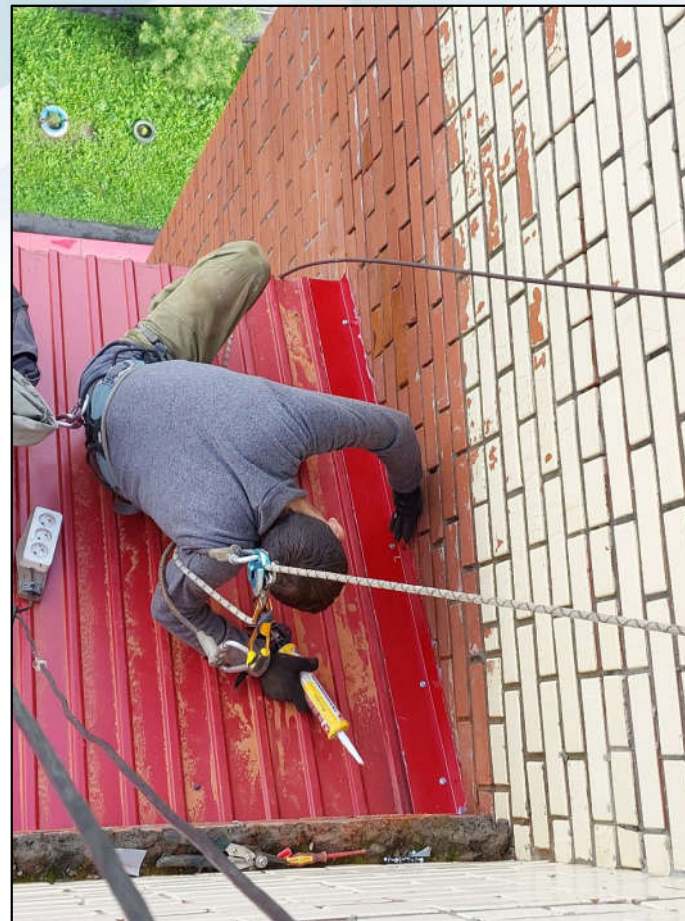
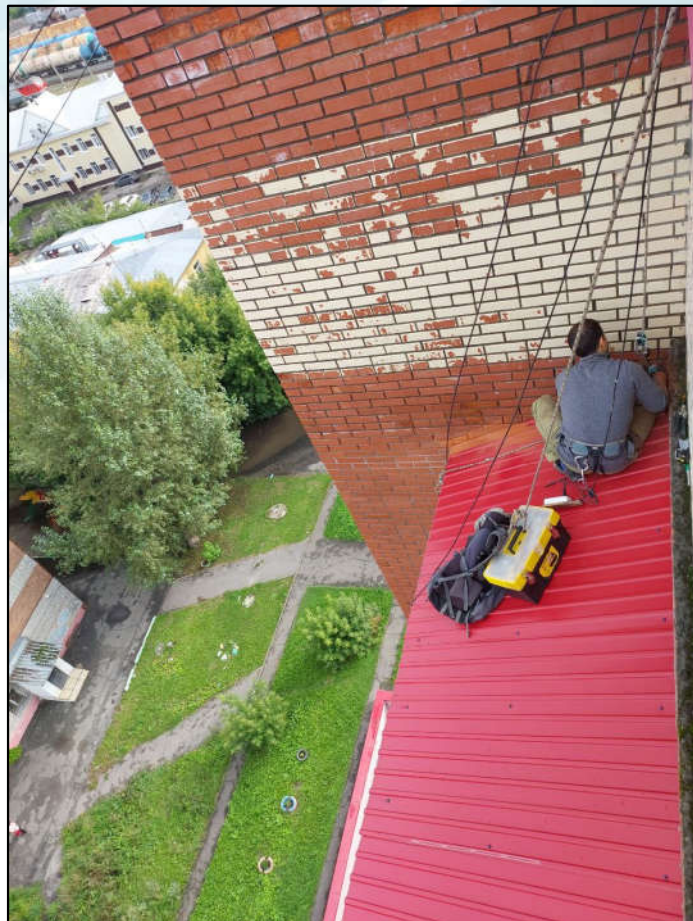
- Кровельный материал отрывают посторонние (дети).
- Собственники автостоянки не делают замечание посторонним, которые ездят и ходят по крыше и парапетам.

Кровля: чердак



- В 2023 г. на чердаке 1 подъезда установлено окно (фрамуга), до этого наметало сугробы, перемерзали фановые трубы и водостоки.
- Стоимость 11 тыс. руб., из средств от аренды общего имущества.

Кровля: козырьки



- В 2024 г. с привлечением альпиниста на козырьке лоджии 3-го подъезда установлен отлив от стены (при «косом дожде» заливало по стене).
- Работы выполнены с частичным софинансированием собственника. Затраты ТСЖ 5 500 руб., из средств от аренды общего имущества.

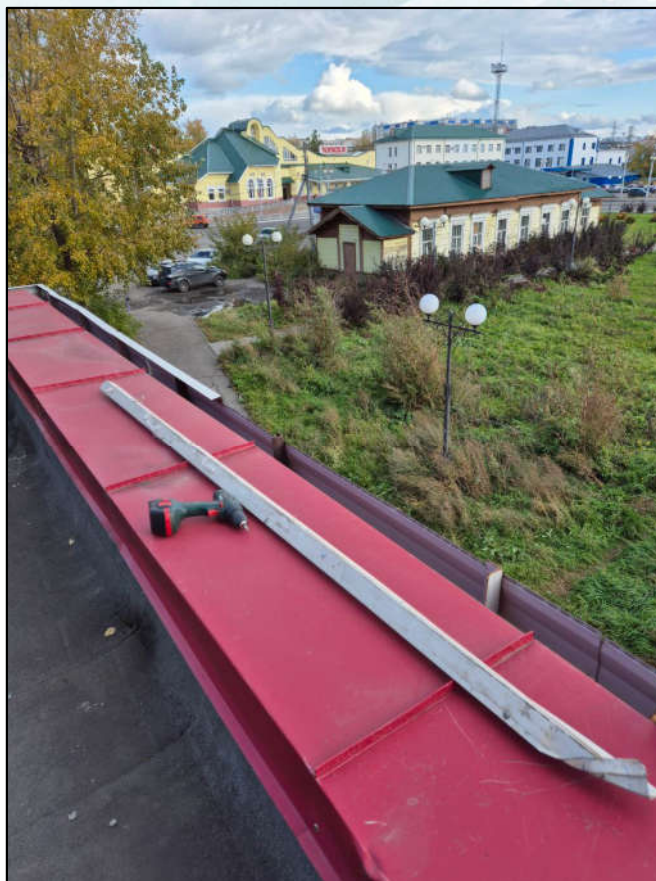
Кровля: нежилые помещения

- В 2024 г. установлен новый водосток, поврежденный вандалами.
- В 2024 г. установлены сетки перед водостоками.
- В 2024 г. отремонтирован металлический элемент фасада, оторванный ветром из-за самовольного крепления к нему баннеров собственниками нежилых помещений.
- До сих пор висит подобный баннер со стороны двора.
- На кровле образуются трещины, требуется комплексный ремонт мягкой кровли нежилых помещений и введение тарифа на текущий ремонт этой кровли.

Кровля: нежилые помещения



НОВЫЙ ВОДОСТОК



ремонт парапета



сетки на водометах

Видеонаблюдение

- Система видеонаблюдения с 2013 г. поддерживается и модернизируется исключительно персоналом ТСЖ за счет средств от аренды ОИ. Вся техника китайская, относительно ненадежная, и быстро устаревает из-за развития технологий.
- В 2022 г. куплен новый видеорегистратор с лучшими параметрами, т.к. старый вышел из строя, также приобретены видеокамеры для установки в новых местах и замены неисправных (20 823 руб.).
- В 2024 г. приобретен и установлен новый блок питания видеокамер взамен сломавшегося, новый аккумулятор для ИБП и др. (8 717 руб.).
- В 2024 г. установлена камера на входе во 2-й подъезд.
- В некоторых местах требуется прокладка нового кабеля и кабель-каналов, т.к. старые вышли из строя из-за времени и воздействия атмосферных факторов (частично уже приобретены в 2025 г.).
- Камеры необходимо протирать от грязи.
- Устаревшие аналоговые камеры остались только в автостоянке и на домофоне 1 п.

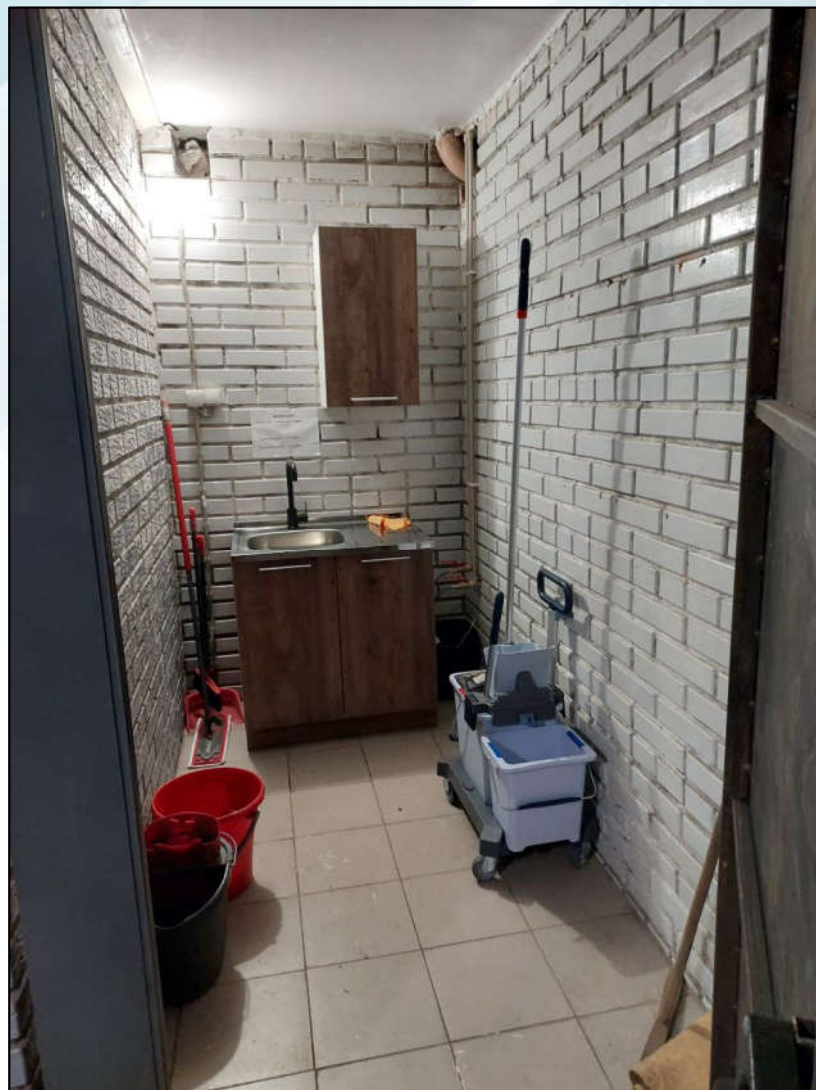
Домофон и доводчики

- Домофон обслуживается ТСЖ, жильцы не платят за домофон, ремонт в квартире платный.
- В 2024 г. приобретена и установлена новая сенсорная кнопка выхода в 1-м подъезде.
- Если с трубки в квартире не открывается дверь, то надо ремонтировать или менять трубку (в телеграм-канале ТСЖ написано как).
- Доводчики не выходили из строя. Надо не забывать, что нельзя доводчик оставлять долго в открытом положении, подпирая дверь.

Уборка подъездов

- В 2024 г. в соответствии с решением общего собрания для технички организованы техпомещения для набора и слива воды в 1-м и 3-м подъездах (142 439,51 руб. – полный отчет выложен в Телеграм-канале и на сайте).
- Для этого отгорожены помещения общего пользования в подъездах (в 1 п. пластиковая – 24 600 руб. и металлическая дверь – 22 000 руб.), проведены освещение, водопровод и канализация. Приобретены трубы, смесители воды, шаровые краны, раковины, шкафы, светильники и др.
- В техпомещении в 3-м подъезде приобретен и установлен канализационный насос (9 434 руб.), т.к. уровень канализации подъезда выше.
- Приобретены инструменты Vileda для клининга (нынешняя техничка их не использует).

Уборка подъездов



3 подъезд



1 подъезд

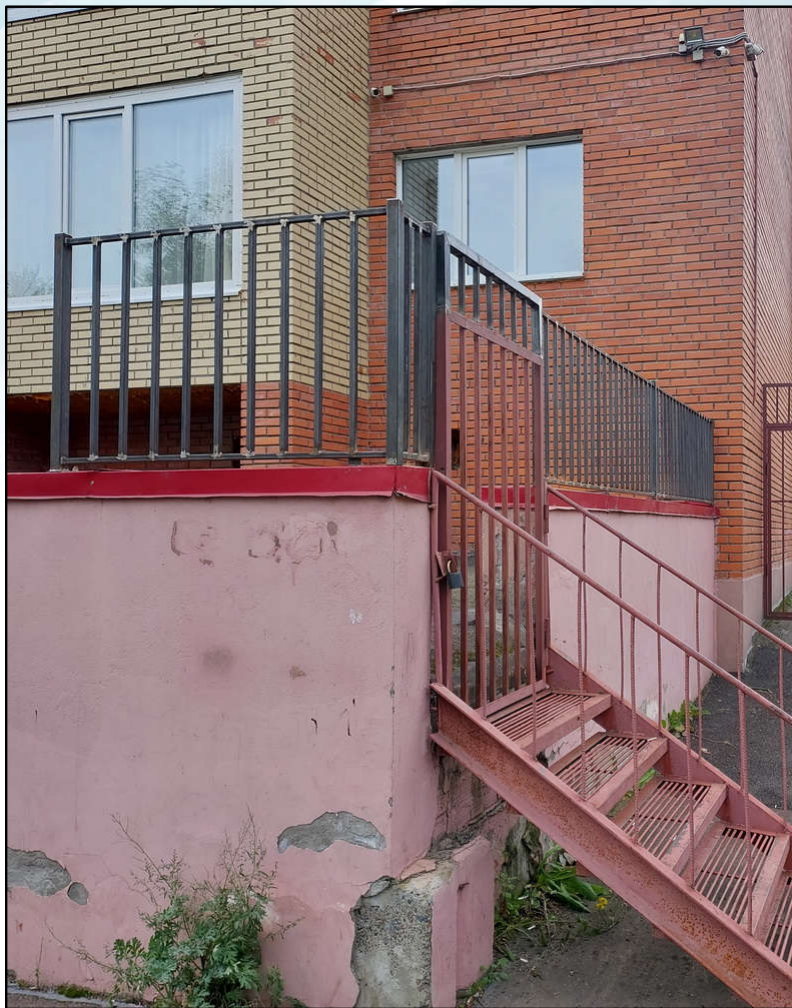
Помещение ТСЖ

- В 2023 г. приобретены комплектующие для компьютера в ТСЖ (процессор, мат. плата, память и др., 21 545 руб.).
- В 2023 г. приобретены стеллажи для хранения (установлены в помещении ТСЖ и в подвале, 29 580 руб.).
- В 2024 г. в помещении ТСЖ заменена разводка воды на полипропиленовые трубы, т.к. старая, сделанная первым сантехником из металлопластиковых труб, стала протекать.
- В 2024 г. в помещении ТСЖ заменен протекающий унитаз (6 453 руб.) и подводка к нему.
- В 2024 г. заменены смесители на новые в санузле в помещении ТСЖ и в подвале.
- В 2024 г. приобретены новые стулья в ТСЖ (7 426 руб.).
- В 2024 г. приобретены новые картриджи для принтеров в ТСЖ (1 970 руб.).

Придомовая территория

- В 2023 г. установлен металлический забор около детской площадки из имевшихся элементов и отремонтирован старый.
- Установлено новое и увеличено имевшееся ограждение для ограничения доступа на кровлю автостоянки.
- Затраты 35 тыс. руб. (из средств от аренды ОИ).
- Необходима покраска всего забора: краска, нефрас и краскопульт (5 223 руб.) приобретены, жильцы вызвались сделать, но, видимо, не смогли.
- Приобретена клумба (3 192 руб.).

Придомовая территория



Ограждение для ограничения доступа на кровлю автостоянки

Придомовая территория



Ограждение газонов и детской площадки

Придомовая территория

- Дворник (Александр Иванович) уволился и уехал на юг. Новый дворник говорит, что зимой не справится, т.е. опять требуется дворник.
- Снегоуборщику >10 лет, он требует технического обслуживания. Без него убирать наши огромные площади в ручном режиме невозможно.
- Приобретены для ремонта фрикционное кольцо, подрезной нож, тросы, срезные болты.
- Триммер для покоса травы вышел из строя.
- Для компрессора приобретены колеса и фильтр.
- Вся техника ремонтируется председателем. Запчасти и ГСМ приобретаются за счет средств от аренды общего имущества.

Ремонт: крыльцо 2 подъезда

- В 2024 г. начат ремонт крыльца 2-го подъезда, 4 подрядчика предлагали свои услуги, но либо была завышена цена, либо они «пропадали».
- Ремонт частично выполнен, нужна повторная покраска (некоторым очень не нравится цвет) и укладка металлического покрытия (уже изготовлено, доставлено и ждет установки).
- В этом году очередной подрядчик «накормил завтраками» и пропал.
- Приобретена «парковка» (из нерж., стали) для парковки велосипедов и самокатов (доставщики круглосуточно паркуют свои СИМ за урны и др.).

Ремонт: подъезды

- Поступило очередное обращение от собственника кв. 127:

2. Обозначить сроки и представить смету запланированного текущего ремонта мест общего пользования 1, 2 и 3 подъездов жилой части здания, сбор средств на который ведется с марта 2025 года в соответствии с п. 5 повестки очередного общего собрания членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений жилого комплекса по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1 (приложение к протоколу № 1/2025 от 21.04.2025).

Ремонт: подъезды

- В настоящее время смета отсутствует, т.к. нет подрядчика, который ее бы определил (по причине, как и с крыльцом).
- Составлять смету заранее, а потом год собирать средства по ней – она уже будет неактуальна (изменились цены, изменились объемы ремонта), если делать так, то это будут уже совсем другие суммы и не частичный ремонт.
- ТСЖ не может себе позволить разбрасываться деньгами, закладывая повышенные затраты, исходя из роста цен.
- Заложенная сумма ориентировочная – планируется сделать текущий ремонт подъездов исходя из объема собранных средств: входные холлы, восстановить плитку.
- В настоящее время средства еще не собраны, а много «свободных средств» ушло на ремонт кровли, который явно приоритетнее ремонта в подъездах, т.к. проводится летом.

Провайдеры связи

- В настоящее время (с августа 2024 г.) вступили новые правила взаимодействия с провайдерами Интернет и КТВ.
- Провайдеры не исполняют требования законодательства (должен быть согласованный проект на размещение сетей связи, реестр заключенных договоров и т.д.)
- «Ростелеком», «Дом.ру», «Новые телесистемы», «ТТК» перестали платить за аренду общего имущества, при этом активно его используют в целях извлечения прибыли и портят.
- Продолжает оплачивать – «Томика» (кабель к нежилым помещениям в доме).

Провайдеры связи

- Шахты и кабель-каналы дома забиты неиспользуемыми проводами связи, каждое новое подключение = тянется новый провод, часто – с нарушениями.
- Жильцы не убирают старые провода провайдеров к своим квартирам. Квартиранты постоянно тянут новые провода. Будет платно для тех, кто не убрал неиспользуемый кабель.
- Временные затраты на уборку неиспользуемых проводов из кабель-каналов – несколько рабочих дней на один подъезд.
- Провода свисают гроздьями со стен.
- При прокладке проводов портятся стены.
- Необходима установка кабель-каналов для проводов Интернет и кабельного ТВ.

Провайдеры связи



- Как делать ремонт подъезда в таких местах и за чей счет?

ТСЖ «Стародеповское»

- С этого года обновился состав правления ТСЖ:
- Чернова Т.К. (активно включилась в работу)
- Борисова В.И.
- Журков М.Ю.
- Крупеня М.Н.

ТСЖ «Стародеповское»

- Принята на работу новая техничка.
- Сантехник трудоустраивается новый, обращаться пока к прежнему.
- Электрик прежний.
- Бухгалтер прежний.
- Дворник – вакансия.

ТСЖ «Стародеповское»

- Поступило очередное обращение от собственника кв. 127:

В связи с отсутствием в объявлении о проведении общего собрания членов ТСЖ 23 августа 2025 года, опубликованном в Telegram-канале ТСЖ «Стародеповское» (@starodepovskoe), прошу Вас включить в отчет Председателя ТСЖ за 2 года следующие вопросы:

1. С какого года в ТСЖ «Стародеповское» отсутствует ревизионная комиссия и причины ее отсутствия, а так же какие меры предпринимались Председателем и Правлением ТСЖ «Стародеповское» для создания ревизионной комиссии за этот период.

ТСЖ «Стародеповское»

Жилищный кодекс РФ.

Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ

1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ не более чем на 2 года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления ТСЖ.
2. Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
3. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:
 - 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
 - 1.1) представляет общему собранию членов ТСЖ заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ;
 - 2) представляет общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
 - 3) отчитывается перед общим собранием членов ТСЖ о своей деятельности.

ТСЖ «Стародеповское»

- Желавших стать ревизором товарищества не было, соответственно, инициировать голосование по вопросу выбора ревизора правление ТСЖ не могло. Избирать из состава правления комиссию по контролю его же деятельности ТСЖ не может – это абсурд и незаконно.
- Перед каждым собранием правление ТСЖ заранее сообщает о возможности внесения в повестку собрания требуемых вопросов от собственников и членов ТСЖ.
- «Недовольным» всегда предлагается поработать на благо дома, в т.ч. и ревизором, такое предложение до этого было направлено и собственнику кв. 127 после предыдущего «заявления».

Расходы ТСЖ (базовый тариф на содержание ОИ)

- Фонд оплаты труда (ФОТ) обслуживающего персонала (председатель, сантехник, дворник, бухгалтер, электрик) с учетом НДФЛ;
- Техническое обслуживание лифтов;
- Ежегодное освидетельствование и страхование лифтов;
- Обслуживание приборов учета тепловой энергии;
- Интернет, телефон/факс, канцтовары, ПО;
- Печать квитанций и некоторые другие услуги РКЦ;
- Обслуживание банковского счета ТСЖ;
- Очистка стоков (1 раз в год);
- Опрессовка, поверка (подготовка теплоузла дома к зиме);
- Сверка показаний воды;
- Юридические услуги.

Расходы ТСЖ (тариф на содержание ОИ): квартиры

- Затраты на текущую эксплуатацию лифтов;
- Затраты на услуги паспортного стола;
- Затраты на оплату труда технички;
- Затраты на оплату труда электрика на подъезды.

Доходы ТСЖ

- Доходы в год от операторов мобильной связи (МТС, Билайн, Мегафон): 648 000 руб.
- Плановые доходы от операторов Интернет и КТВ (ТТК, Томика и НТС) в 2025 г.: 18 480 руб.
- Фактически доход от НТС (5 760 руб.) в 2025 г. уже не выполнится, т.к. они отказались платить.
- С 2024 года – доходы от краткосрочного размещения средств на счете ТСЖ (22 776 руб.)
- Мелкие прочие нефиксированные доходы (опломбировка, взнос на субботник).

Расходы ТСЖ (не включая превышение затрат по смете)

Доп. расходы	2023 г.	2024 г.
Фонд оплаты труда (НДФЛ)	34 714 руб. (не вся з/пл. выплачена)	156 063 руб.
Страховые взносы в фонды (начисления на з/пл)	226 671 руб.	300 400 руб.
Налог на УСН	69 280 руб.	61 463 руб.
Выгрузка квитанций в ГИС ЖКХ	7 728 руб.	7 728 руб.
Информационные сервисы (Контур)	-	14 702 руб. (оплата за 2 года)
ИТОГО	338 393 руб.	540 356 руб.

Доходы и расходы ТСЖ

- В вышеприведенных таблицах не приведены дополнительные расходы по пунктам сметы (например, на очистку канализации в 2024 г. заложено 15 750 руб., а фактически затрачено 21 000 руб., на охрану – 15 600 руб. и 36 156 руб. соответственно и т.п.).
- Отчеты по суммам доходов и расходов будут размещаться в сети Интернет.
- Данная презентация также будет выложена на сайте ТСЖ.

Спасибо за внимание!