

Смета ТСН «Лайф 2» на 2026 год

Зачем нужна смета

Смета — это бюджет нашего дома на год. В ней прописано, сколько мы собираем денег с жителей и на что их тратим. Правление составляет смету, собственники её одобряют на общем собрании.

Сколько платим

Тип помещения	Тариф
Жилые квартиры	68 руб/кв.м в месяц
Коммерческие помещения	55,81 руб/кв.м в месяц

Что входит в эту сумму

64,68 рубля — содержание дома и зарплаты

3,32 рубля — резервный фонд на непредвиденные расходы

Для сравнения: в соседних домах с управляющей компанией тариф 75–85 рублей за квадратный метр.

Сколько собираем

В месяц	471 300 рублей
В год	5 655 604 рубля

Откуда: 441 877 рублей от жилых квартир + 29 423 рубля от коммерческих помещений.

Куда тратим (454 640 рублей в месяц)

1. Управление домом — 227 690 рублей

Зарплаты:

Председатель — **114 943 рубля** (100 000 на руки после налогов)

Делопроизводитель — **17 242 рубля** (15 000 на руки)

Председатель ведёт все дела ТСН: договоры с подрядчиками, контроль работ, решение проблем жителей, отчётность в налоговую и Росреестр. Делопроизводитель помогает с документами и коммуникацией.

Налоги с зарплат — 39 920 рублей (взносы в ПФР, ФСС, ФОМС — 30,2% от фонда оплаты труда)

Остальное:

Бухгалтерия — 35 000 рублей (ведение учёта, отчётность в ФНС)

Связь — 12 000 рублей (интернет, телефон, домофон)

Программы — 3 750 рублей (бухгалтерская программа, сервисы для работы)

Канцтовары — 835 рублей

Банковские комиссии — 4 000 рублей

2. Содержание дома — 226 950 рублей

Люди, которые работают в доме:

Уборщица — 58 000 рублей (уборка подъездов, мытье полов, лифтов)

Дворник — 37 000 рублей (уборка территории, вывоз мусора к контейнерам)

Электрик — 32 000 рублей (ремонт освещения, щитовых, домофона)

Сантехник — 37 000 рублей (устранение протечек, ремонт труб и кранов)

Обслуживание оборудования:

Обслуживание лифтов — 18 000 рублей (ежемесячный осмотр, профилактика)

Диспетчеризация лифтов — 5 000 рублей (*новая услуга*)

Страхование лифтов — 250 рублей (обязательное по закону)

АПС и домофон — 10 000 рублей (пожарная сигнализация, домофон, видеонаблюдение)

Материалы и ремонт:

Хозяйственные расходы — 8 000 рублей (лампочки, моющие средства, инструмент)

Спецработы — 5 000 рублей (вызов специалистов для разовых задач)

Текущий ремонт — 16 700 рублей (мелкий ремонт, который нельзя отложить)

Что нового: диспетчеризация лифтов

С 2026 года подключаем диспетчеризацию для двух лифтов. Стоимость — 2 500 рублей за один лифт в месяц.

Что даёт:

- Диспетчерский центр следит за лифтами круглосуточно
- При поломке или если кто-то застрял — диспетчер сразу видит и вызывает механика
- Техническое обслуживание оборудования диспетчеризации входит в стоимость

Раньше мы узнавали о поломках, когда жители писали в чат. Теперь система предупредит об неисправности до того, как лифт встанет.

Баланс: доходы и расходы

Собираем	471 300 рублей в месяц
Тратим	454 640 рублей в месяц
Остаётся	16 660 рублей в месяц (199 925 рублей в год)

Эти деньги идут в резервный фонд. Из него оплачиваем:

- Срочный ремонт (прорвало трубу, сломался домофон)
- Подготовку дома к зиме
- Крупные работы, которые не влезли в текущий ремонт

Резервный фонд — это подушка безопасности дома. Без неё любая поломка превращается в сбор денег с жителей.

Смету утверждаем на общем собрании. После утверждения она действует весь 2026 год.

Если появятся незапланированные расходы (например, сломается насос или нужно срочно отремонтировать кровлю) — соберём внеочередное собрание и скорректируем смету.

Отчёт о том, как исполнили смету, правление предоставит в конце года.