

ВХ - 102  
30.03.16

Председателю Правления

ТСЖ «Комендантский 34. Первый пусковой»

Г-же Т.В. Ковальчук

Правлению

ТСЖ «Комендантский 34. Первый пусковой»

От члена ТСЖ, собственника кв. 124.

Костина М.В.

**Уважаемая Татьяна Васильевна и члены Правления ТСЖ!**

Настоящим письмом направляю Вам перечень замечаний и вопросов к представленной Вами на предварительное обсуждение собственникам помещений нашего МКД предварительной смете на 2016 год:

1. Выражаю неудовлетворение тем фактом, что детальный расчет сметы не был представлен для общего доступа – не вывешен на информационных стендах, не оставлен в диспетчерской вместе с проектом сметы, равно, как и не предоставлена возможность работающему населению ознакомиться с расчетом во внеурочное время в Правлении ТСЖ (ни после 19.00, ни в выходные дни в предоставленные даты в Правлении никого не было). Кроме того, на сайте ТСЖ не были размещены предложения по текущему ремонту.
2. Считаю необоснованными расходы на заработную плату Управляющего – функции управления МКД обязан осуществлять и вполне может с эти справиться - Председатель правления ТСЖ, что позволит сэкономить минимум 50 000 р. в месяц (т.е. 600 000 рублей в год).
3. Считаю необоснованным расходы на договор на частичное ведение бухгалтерского учета при наличии в штате ТСЖ главного бухгалтера. Выставление квитанций на квартплату при наличии программы 1С Бухгалтерия занимает не более 2 часов в месяц! – это позволит сэкономить еще 120 000р. в год.
4. Считаю необоснованным расходы на служебные разъезды в размере 33 600 р. в год, а также 18 000 рублей на компенсацию за использование личного автотранспорта, что соответствует почти 14 000 км. в год = 1200 км. в месяц проезда автомобильным транспортом. Прошу пояснить членам ТСЖ маршруты передвижения и целесообразность использования личного автомобильного, а не общественного автотранспорта для данных передвижений. Итого экономия 39 600р. в год за минусом стоимости единого проездного билета.
5. Считаю необоснованным увеличение расходов на телефон на 6000 рублей в год – тарифы на телефонную связь и Интернет в компании Ростелеком не изменились.
6. Считаю необоснованными расходы на обслуживание расчетного счета в размере 5000 р. в месяц – обслуживание расчетного счета стоит 500 р. в месяц, обслуживание за банк-клиент – 600 р. в месяц, проценты за переводы денежных средств – не более 1500 р. в месяц.

7. В статье «Содержание общего имущество МКД» допущена ошибка в расчетах – сумма изложенных расходов составит 2 815 935,67 р., а не 2 851 935,67, что изменит сметный расход на 1 кв.м. площади.
8. Считаю нецелесообразным расход на аварийное обслуживание в размере 466 164,72 при наличии в штате сантехников и электриков, в функции которых вполне можно вменить устранение аварийных ситуаций. К тому же при качественном обслуживании сетей аварийные ситуации возникать не должны.
9. Считаю, что расходы на инвентарь и хозяйственные принадлежности необходимо сократить, так как согласно отчетам ежегодно ТСЖ закупает материалов на сумму более, чем 78 000 в год и это только на содержание МКД, без учета расходов на текущий ремонт...
10. Считаю нецелесообразным расходы на содержание диспетчерской службы – фактически диспетчеры – это те же самые консьержи, которые работают в том же самом суточном режиме, с той лишь разницей, что они круглосуточно принимают жалобы на аварийные ситуации и вызывают соответствующие службы. Для чего содержать еще 4-х человек с названием «диспетчер»? Даже если доплачивать консьержам за расширенные функции, то получится минимальная экономия не менее 600 000 в год.
11. Считаю необоснованным расходы на заработную плату (доплату) персоналу за исполнение функций ответственного за пожарную безопасность – это неотъемлемая функция главного энергетика или управляющего, которая входит в должностные обязанности и не требует дополнительного финансирования. Экономия 112 000 в год.
12. Считаю необоснованным расходы на заработную плату персонала, обслуживающего общедомовые приборы учета при наличии договоров на эксплуатацию приборов учета с подрядными организациями. Общедомовые приборы учета, как правило, находятся в зоне эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций. Экономия 112 000 в год.
13. К сожалению, в предварительной смете не представлена доходная составляющая, а также не даны пояснения какие расходы, и в каком объеме покрываются доходами от коммерческого использования нежилых помещений, а также фондами на текущий ремонт и резервным фондом.
14. Кроме того, прошу Правление внимательно рассмотреть и разъяснить применение разной площади помещений при исчислении стоимости сметных расходов на 1 кв.м. площади помещений, а именно:

В смете не указана площадь помещений, принятая к расчету, так, например:

Статья	Расход, рублей	Стоимость 1 кв.м., рублей	
Управление МКД	1 374 102,77	6,5	
Содержание общего имущества	2 851 935,67	13,48	
Содержание службы диспетчеров	1 059 150,96	5,01	
Содержание придомовой территории	444 705,98	2,10	
Очистка мусоропровода	167 318,18	0,79	
Обслуживание ПЗУ	102 312	0,52	
Обслуживание АППЗ	197 639,33	0,93	
Эксплуатация	208 055,33	0,98	

общедомовых приборов учета			
Охрана имущества МКД	1 996 512,84	10,21	

В то время, как в соответствии со сметой 2015 года площадь всех жилых и нежилых помещений составляет **17 634,4 кв.м.** а в соответствии с законодательством РФ собственники всех помещений МКД обязаны участвовать в расходах вне зависимости от того, пользуются они этой услугой или нет (кроме эксплуатации лифтов).

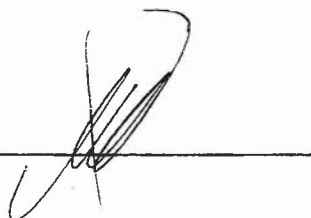
15. Ну и наконец, пора отменить резервный фонд потому, что таких фондов на ремонт не напасешься.

На основании выше изложенного могу сделать вывод, что собственники помещений в сложной экономической ситуации в стране заинтересованы в рациональном и правильном управлении МКД, которое позволит содержать дом без ухудшения качества обслуживания, но с грамотным и бережным расходованием средств на управление. Только беглый анализ предложенной Вами сметы может обеспечить экономию около 2 000 000 рублей в год, что в пересчете на 1 кв.м. в месяц составит 11 рублей!!! А ведь для многих категорий собственников данный расход является существенным.

Призываю Вас внимательно перепроверить состав сметы и предложить собственникам разумную экономию не только по предложенным статьям, а и по статьям на текущий ремонт и коммунальные услуги. Уверен, что проанализировав еще и другие статьи расхода также можно найти почву для экономии.

С уважением,

Костин М.В.



30 марта 2016г.