

Здравствуйте, Уважаемые Соседи!

Прошу меня извинить за долгое отсутствие информации по нашему ТСЖ. В дальнейшем постараюсь не допускать подобного.

В этом письме Вам будет представлена информация о тарифах и их изменении на ближайшую перспективу. Через пару дней я представлю порядок расчёта новых тарифов (величины которых приведены ниже по тексту) и попрошу Ваших комментариев. Отсутствие комментариев буду расценивать как согласие. Возражения должны сопровождаться конкретными предложениями.

Некоторое время назад (где-то в ноябре) представители инициативной группы, неоднократно предлагавшие ликвидировать ТСЖ «Герцена-1» (далее ТСЖ), представили мне сравнительный анализ тарифов ТСЖ и ООО «УК Домжилсервис» (далее ДЖС). (Таблица №1).

Таблица №1.

Сравнительный анализ начислений и тарифов в корпусах 1 и 3

Начисление по квартире площадью 61,4 кв. м, расположенной в корпусе 3

| № | Наименование услуги | Тариф | площадь | август | сентябрь | октябрь | всего | |
|------------------------|-----------------------------|---------|---------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. | Содержание и ремонт | 24,73р. | 61,40 | 1 518,42р. | 1 518,42р. | 1 518,42р. | 4 555,27р. | |
| 2. | Тех. Обслуживание котельных | 5,07р. | 61,40 | 311,30р. | 311,30р. | 311,30р. | 933,89р. | |
| СУММАРНЫЙ ТАРИФ | | | | 29,80р. | 1 829,72р. | 1 829,72р. | 1 829,72р. | 5 489,16р. |

в отопительный период прибавляется начисление по отоплению

| | | | | | | | |
|----|-----------|-------|-------|--|--|--|---------|
| 3. | Отопление | 10,26 | 61,40 | | | | 629,964 |
|----|-----------|-------|-------|--|--|--|---------|

Начисление по квартире площадью 61,4 кв. м, расположенной в корпусе 1

| № | Наименование услуги | Тариф | площадь | август | сентябрь | октябрь | всего | |
|------------------------|------------------------------------|---------|---------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1. | Техническое обслуживание 2012 | 38,57р. | 61,40 | 2 368,20 | 2 368,20 | 2 368,20 | 7 104,59 | |
| 2. | Сбор и вывоз мусора | 4,09р. | 61,40 | 251,13 | 251,13 | 251,13 | 753,38 | |
| 3. | Электроснабжение МОП | 2,19р. | 61,40 | 134,47 | 134,47 | 134,47 | 403,40 | |
| 4. | Обслуживание домофонов 40 руб. | 0,65р. | 61,40 | 40,00 | 40,00 | 40,00 | 120,00 | |
| 5. | Техническое обслуживание котельных | 16,70р. | 61,40 | 1 025,38 | 1 025,38 | 1 025,38 | 3 076,14 | |
| СУММАРНЫЙ ТАРИФ | | | | 62,20р. | 3 819,17 | 3 819,17 | 3 819,17 | 11 457,51 |

в отопительный период прибавляется начисление по газоснабжению

| | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Газоснабжение на отопление | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|

11 457,51/5489,16 = 2,09

Вывод: проживая в доме аналогичного типа, получая такие же услуги и не выполняя ни какие работы по ремонту и благоустройству мы платим в 2,09 раз больше по квартире данной площади переплата за год составит 23 873 рубля.

Стоимость воды в 3 корпусе

| Наименование | Тариф а августе | Тариф а сентябре | Тариф а октябре |
|------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Холодное водоснабжение | 29,84 | 29,84 | 31,08 |
| Горячее водоснабжение | 81,33 | 115,2 | 90 |
| Водоотведение | 25,74 | 25,74 | 27,22 |
| Суммарный тариф | 136,91 | 170,78 | 148,3 |

Стоимость воды в 1 корпусе

| Наименование | Тариф а августе | Тариф а сентябре | Тариф а октябре |
|----------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Вода холодная (и водоотв.) | 55,58 | 58,3 | |
| Вода горячая (под. Воды) | 107,91 | 114,52 | |
| Суммарный тариф | 163,49 | 172,82 | |

В данном документе есть неточности, но в целом этот анализ заслуживает внимания. Из него следует, что наши тарифы больше чем в два раза (точнее в 2,09) превышают тарифы ООО «УК Домжилсервис» (далее ДЖС).

Тарифы ДЖС действительно очень привлекательные. Их анализ позволяет понять причины такой разницы и сделать выводы. Лично у меня при ознакомлении с тарифами ДЖС возникло два вопроса.

Первый. Как долго ДЖС будет держать такие тарифы? Далее будет показано, что таких низких тарифов на рынке ЖКХ мытищинского района нет.

Второй. Какие услуги предоставляются за эти деньги? Точнее, какова структура этих тарифов.

Уточнённый вариант данного документа представлен в Таблице №2.

Таблица №2

| № | А | В | С | Д | Е | Ф | Г | Н | И | Ж | К | Л | М | |
|----|----|--|--------------|---------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------------|---|---|--------|----------|---------|
| 2 | | Начисление по квартире, расположенной в корпусе 3 площадью | | | | 61,4 | кв.м | Стоимость воды в 3 корпусе | | | | | | |
| 3 | | Тариф на воду | | | | | | | | | | | | |
| 4 | № | Наименование услуги | Тариф | Площадь | август | сентябрь | октябрь | всего | Наименование | | | август | сентябрь | октябрь |
| 5 | 1. | Содержание и ремонт | 24,73 | 61,4 | 1 518,42 | 1 518,42 | 1 518,42 | 4 555,27 | Холодное водоснабжение (в том числе) | | | 55,58 | 55,58 | 58,30 |
| 6 | 2. | Тех. Обслуживание котельных | 5,07 | 61,4 | 311,30 | 311,30 | 311,30 | 933,89 | вода холодная (подача) | | | 29,84 | 29,84 | 31,08 |
| 7 | | СУММАРНЫЙ ТАРИФ | 29,8 | | 1 829,72 | 1 829,72 | 1 829,72 | 5 489,16 | водоотведение (канализация) | | | 25,74 | 25,74 | 27,22 |
| 8 | | В отопительный период прибавляется начисление по отоплению | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 3. | Отопление | 10,26 | 61,4 | | | | 629,96 | Горячее водоснабжение (в том числе) | | | 81,33 | 115,20 | 90,00 |
| 10 | | | | | | | | | вода холодная (подача) | | | 29,84 | 29,84 | 31,08 |
| 11 | | | | | | | | | подогрев воды (подача) | | | 51,49 | 85,36 | 58,92 |
| 12 | | | | | | | | | водоотведение (канализация) | | | 25,74 | 25,74 | 27,22 |
| 13 | | Стоимость воды в 1 корпусе | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | Начисление по квартире, расположенной в корпусе 3 площадью | | | | 61,4 | кв.м | Тариф на воду | | | | | | |
| 15 | № | Наименование услуги | Тариф | Площадь | август | сентябрь | октябрь | всего | Наименование | | | август | сентябрь | октябрь |
| 16 | 1. | Техническое обслуживание 2012 | 38,57 | 61,4 | 2 368,20 | 2 368,20 | 2 368,20 | 7 104,59 | Холодное водоснабжение (в том числе) | | | 55,58 | 58,30 | 58,30 |
| 17 | 2. | Сбор и вывоз мусора | 4,09 | 61,4 | 251,13 | 251,13 | 251,13 | 753,38 | вода холодная (подача) | | | 29,84 | 31,08 | 31,08 |
| 18 | 3. | Электроснабжение МОП | 2,19 | 61,4 | 134,47 | 134,47 | 134,47 | 403,40 | водоотведение (канализация) | | | 25,74 | 27,22 | 27,22 |
| 19 | 4. | Обслуживание домофонов 40 руб. | 0,65 | 61,4 | 39,91 | 39,91 | 39,91 | 119,73 | Горячее водоснабжение (в том числе) | | | 82,17 | 87,30 | 85,31 |
| 20 | 5. | ТехОбслуж-е котельных | 16,70 | 61,4 | 1 025,38 | 1 025,38 | 1 025,38 | 3 076,14 | вода холодная (подача) | | | 29,84 | 31,08 | 31,08 |
| 21 | | СУММАРНЫЙ ТАРИФ | 62,20 | | 3 819,08 | 3 819,08 | 3 819,08 | 11 457,24 | подогрев воды (подача) | | | 52,33 | 56,22 | 54,23 |
| 22 | | | | | | | | | водоотведение (канализация) | | | 25,74 | 27,22 | 27,22 |
| 23 | | в отопительный период прибавляется начисление по | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | 2,09 | 2,09 | 2,09 | 2,09 | | | | | | |
| 25 | | Газоснабжение на отопление | 7,83 | 61,4 | | | | 480,76 | | | | | | |
| 26 | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | | Превышение по техническому обл. | 2,087 | | | | | | | | | | | |

Комментарии: Желание получить данную таблицу в формате Excel присылайте запрос на мою почту.

Из таблицы №2 видно что уточнения коснулись только затрат на подогрев воды. В таблице №1, стоимость ХВС и ГВС у ДЖС и ТСЖ представлена по-разному. В квитанциях ДЖС тариф на холодную воду и водоотведение разделены (что, на мой взгляд, правильно), а тариф на горячее водоснабжение состоит из стоимости ХВС и подогрева воды.

В квитанциях ТСЖ тариф на холодную воду включает ХВС и водоотведение, а тариф на горячую воду включает ХВС, подогрев воды и водоотведение. В дальнейшем Правлению ТСЖ следует разделить эти показатели для большей ясности.

Стоимость ХВС и водоотведения установлена местными властями. Тарифы по данным позициям одинаковы как у ТСЖ, так и у ДЖС. Разница только в затратах на подогрев воды.

В таблице №3 представлены удельные затраты на подогрев воды и на газ для отопления у ДЖС и у ТСЖ по месяцам. Затраты на «подогрев воды» у ТСЖ чуть ниже (на 4,8 %) чем у ДЖС. Данная статья расходов имеет низкий удельный вес в общей сумме оплаты и поэтому эта разница практически не влияет на общую сумму затрат по квартире.

Таблица №3

| | Октябрь | | Ноябрь | | Декабрь | | Январь | |
|--------------------------------------|---------|-------|--------|-------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | ДЖС | ТСЖ | ДЖС | ТСЖ | ДЖС | ТСЖ | ДЖС | ТСЖ |
| Подогрев воды, руб./куб.м | 58,92 | 54,33 | 58,92 | 56,22 | 58,92 | 56,22 | 58,92 | 56,22 |
| Газоснабжение на отопление руб./кв.м | 10,26 | 6,30 | 10,11 | 7,35 | 12,25 (15,65) | 12,5 (12,67) | 19,05 (15,65) | 12,85 (12,67) |

Комментарии к таблице №3.

- Учитывая особенность оплаты газа в декабре - январе сравнивать оплату за газ на отопление следует исходя из средней величины за два месяца (см. цифры в скобках).
- Наш корпус №1 в отопительном сезоне потребил меньше газа, чем остальные корпуса.

| | Октябрь, тыс.куб. | Ноябрь, тыс.куб. | Декабрь, тыс.куб. | Январь, тыс.куб. | Эффективность работы котлов (расход газа на кв.м отапливаемой площади корпуса) |
|----------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|--|
| Корпус 1 | 7,070 | 8,313 | 13,125 | 12,791 | 4,17 |
| Корпус 2 | 9,408 | 13,280 | 14,500 | 22,823 | 6,17 |
| Корпус 3 | 17,027 | 15,937 | 17,000 | 39,468 | 5,47 |

Что касается затрат на газоснабжение для отопления, то у ТСЖ данная статья расходов ниже в среднем на 36,9% и меняется от 23,5% до 62,9% в зависимости от месяца.

Остановимся на основных отличиях.

Основные различия относятся к позиции «Содерж. и рем.» (у ДЖС) и «Техническое обслуживание 2012» (у ТСЖ). Далее для данных статей будем использовать единый термин «Содержание и ремонт».

В квитанциях на оплату у ДЖС есть две позиции «Содерж. и рем.» (24,73 руб./кВ.м) и «Тех. обслуживание» (5,07 руб./кВ.м). Статьи «Тех.Обслуживание котельных» в квитанциях ДЖС нет. Представители инициативной группы в Таблице №1 видимо хотели показать, что ДЖС на обслуживание котельных тратит 5,07 рубля на кВ.м. Возможно это так, но тогда получается, что ДЖС оказывает услуги на «Содержание и ремонт» по тарифам ниже установленных местными законодателями 29,8 руб./кВ.м. на 5,07 руб./кВ.м.

Мне кажется, что у ДЖС по сути одна статья «Содержание и ремонт жилых помещений», которая составляет $24,73 + 5,07 = 29,8$ руб./кВ.м. Именно такая величина тарифа установлена местными властями. В качестве примера привожу квитанции двух домов, расположенных по адресам: 4-я Парковая дом 22 на Дружке (Квитанция №1) и Олимпийский проспект в Мытищах (Квитанция №2). Ниже тарифа на рынке ЖКХ нет.

Квитанция №1.

Счет извещение за Декабрь 2012 по ЛС 5200730297
4-я Парковая, дом 22, кв. 62
Мурзина Галина Владимировна

МУП "Расчетный центр" Банк: ОАО Сбербанк России г. Москва т/сч 40702810240260102602 к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225 ИНН 5029055185 КПП 502901001

начисления за декабрь 2012 4935.99
страховка 55.80

ПЛАТЕЖНЫЙ ДОКУМЕНТ
для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг

Раздел 1 Сведения о плательщике и исполнителе услуг

И.О. (наименование) плательщика собственника/занимателя
Мурзина Галина Владимировна
Адрес помещения 4-я Парковая, дом 22, кв. 62
Пл.Общ. 55.8 Пл.Жил. 38.7 Пл.Опл. 55.8 Тип.кварт.
Кол.прож. 2 Врем.прож. 0 Врем.отс. 0 Кол.во.собств. 1

Раздел 2 Информация для внесения платы получателю платежа

Начисления за декабрь 2012 4937.74
Переплата на 1.12.2012: 1.75
Итого к оплате: 4935.99
Страховка: 55.80 (4991.79) Данный счет необходимо оплатить до 10 января 2013 года
Последняя оплата: 23.11.12 4881.19

Раздел 3 РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

| Виды услуг | Ед.изм. | Объем коммунальн. услуг * | | Тариф руб./ед.изм | Размер платы за ком. услуги, руб. | | Всего начислено за расчетный период, руб. | Пере-расчеты всего, руб. | Итого к оплате за расчетный период руб. | | |
|------------------------|---------|---------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------------|----------------|---|--------------------------|---|----------------------|-----------------|
| | | Индив. потребл. | Общедом. нужды | | Индив. потребл. | Общедом. нужды | | | Всего | в т.ч. за ком.услуги | Индив. потребл. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Сод-ние и рем.жил.пом. | м2 | 55.80 | | 29.77 | 1661.16 | | 1661.16 | 0.00 | 1661.16 | 1661.16 | |
| Отопление | Гкал | 1.49 | | 1636.07 | 2434.05 | | 2434.05 | 0.00 | 2434.05 | 2434.05 | |
| Горячая вода | м3 | 1.00 | | 127.61 | 127.61 | | 127.61 | 0.00 | 127.61 | 127.61 | |
| Холодная вода | м3 | 4.00 | | 31.08 | 124.32 | | 124.32 | 0.00 | 124.32 | 124.32 | |
| Водотведение | м3 | 5.00 | | 27.22 | 136.10 | | 136.10 | 0.00 | 136.10 | 136.10 | |
| Газ | чел | 2.00 | | 37.95 | 75.90 | | 75.90 | 0.00 | 75.90 | 75.90 | |
| Антенна | аб | 1.00 | | 228.00 | 228.00 | | 228.00 | 0.00 | 228.00 | 228.00 | |
| Домофон | аб | 1.00 | | 39.00 | 39.00 | | 39.00 | 0.00 | 39.00 | 39.00 | |
| Капитальный ремонт | м2 | 55.80 | | 2.00 | 111.60 | | 111.60 | 0.00 | 111.60 | 111.60 | |
| ИТОГО: | | | | | | | 4937.74 | 0 | 4937.74 | | |

Раздел 4 Справочная информация

| Наименование плательщика | Норматив потребления коммунальн. услуг | | |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Индив. потребл. | Общедом. потребл. | Единица измерения |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| МУП "УЗ ЖКО" тел. 8(495)581-61-83 | | | |
| МУП "УЗ ЖКО" тел. 8(495)581-61-83 | 0.028662 | | Гкал/м2 |
| МУП "УЗ ЖКО" тел. 8(495)581-61-83 | | | |
| МУП "УЗ ЖКО" тел. 8(495)581-61-83 | | | |
| МУП "УЗ ЖКО" тел. 8(495)581-61-83 | | | |
| ГУП МО "Мособлгаз" тел.583-47-03 | | | |
| ООО "Техкон-Сервис" тел. 588-74-70 | | | |
| МУП "УЗ ЖКО" тел. 8(495)581-61-83 | | | |

Компенсация льготы, выплаченная управлением социальной защиты населения

| ФИО льготника | Тех. обслуж. Отопления | Гор.вода | Хол.вода | Водоотве | Газ | Электризи |
|-------------------------|------------------------|----------|----------|----------|---------|-----------|
| МУРЗИНА ГАЛИНА ВЛАДИМИР | 333.58р. | 458.02р. | 63.61р. | 46.62р. | 54.44р. | 18.58р. |

Показания приборов учета

| Услуга | номер | показания | | |
|------------------|---------|------------|---------|--|
| | | предыдущее | текущее | |
| Счетчик 1 по х/в | 420677х | 0 0 1 7 1 | | |
| Счетчик 2 по г/в | 430953г | 0 0 0 6 3 | | |

Комментарии к Квитанциям №1 и №2.

Удельная стоимость отопления (итоговая сумма за отопление делённая на площадь) для квартир с центральным отоплением как в этих домах составила 43,62 руб./кВ.м. С января 2013 года этот тариф вырос до 44,7 руб./кВ.м. В домах, квитанции которых представлены для ознакомления, нет крышных котельных и в тарифе за тепло и подогрев воды уже заложены средства на техобслуживание и ремонт оборудования, генерирующего тепло. Затраты на тепло у этих домов дороже чем у ТСЖ минимум на 88,7% в декабре - январе. В октябре, ноябре, марте и апреле эта разница ещё больше.

В нашем доме аналог этих затрат включает «Тех.обслуж. котельной» - 16,7 и «Стоимость газа» - 12,85. Итого 29,55 руб./кВ.м. После снижения тарифа «Т.О. котельных» с 16,7 до 10,84 итоговая величина за тепло составит 23,69 руб./кВ.м. Причем это максимальная цифра для декабря - января. В остальные месяцы она уменьшается.

| Начисления за октябрь 2012 | 8986.65 | | | | | |
|----------------------------|----------|-------------|----------------|-------------|----------------|--|
| Долг на 1.10.2012: | 5964.01 | | | | | |
| Итого к оплате: | 14950.66 | | | | | |
| Страховка: | 60.80 | (15011.46) | | | | |
| Пени: | 240.12 | (15190.78) | | | | |
| Вид платежа | Тариф | Объем | Начисл. | Снятие | Итого | |
| Сод-ние и рем.жил.пом. | 29.77 | 60.8 м2 | 1810.01 | 0.00 | 1810.01 | |
| Отопление | 1636.07 | 1.6211 Гкал | 2652.15 | 0.00 | 2652.15 | |
| Горячая вода | 127.61 | 17.55 м3 | 2239.55 | 0.00 | 2239.55 | |
| Холодная вода | 31.08 | 24.3333 м3 | 756.28 | 0.00 | 756.28 | |
| Водоотведение | 27.22 | 41.8833 м3 | 1140.06 | 0.00 | 1140.06 | |
| Антенна | 228.00 | 1 аб. | 228.00 | 0.00 | 228.00 | |
| Домофон | 39.00 | 1 аб. | 39.00 | 0.00 | 39.00 | |
| Капитальный ремонт | 2.00 | 60.8 м2 | 121.60 | 0.00 | 121.60 | |
| ИТОГО: | | | 8986.65 | 0.00 | 8986.65 | |

Пл.жилая: 38.5 Пл.опл.: 60.8

УВАЖАЕМЫЕ ЖИТЕЛИ!

овлением Главы городского поселения Мытищи от 28.10.2008г. № 1543 п.п.3.2.,6.2, при нали
ров учета водоснабжения потребитель обязан ежемесячно до 1 числа месяца, следующего з
но снимать показания приборов учета, заносить их в специальные графы в квитанции на опл
жилищно-коммунальных услуг и своевременно производить оплату.
случае оплаты ЖКУ без указания текущих показаний приборов учета воды в следующем мес
ески выставлен утвержденный норматив потребления воды и водоотведения на количество
зарегистрированных граждан.

В обеих квитанциях присутствует статья «Сод-ние и рем.жил.пом.» 29,77 руб./кВ.м. У ООО «УК Домжилсервис» две статьи «Содерж. и рем.» и «Тех. Обслуживание» вместе составляют 29,8 руб./кВ.м. Я полагаю, что ДЖС специально разделил единую статью на две по **двум причинам**.

Первая. У ДЖС нет опыта и специалистов для обслуживания крышных котельных и, как следствие, отсутствует информация для расчёта тарифов на момент их формирования. То есть, ДЖС тогда «не знал» какие будут тарифы по обслуживанию котельных.

Вторая. Такая подача тарифов делает их более привлекательными.

Я полагаю, что деньги на котельные не собирались и не тратились в должной мере. Котельные 2-го и 3- корпусов не имеют диспетчеризации, оперативно за ними никто не следит. Четыре месяца после ухода двух корпусов мы содержали диспетчерскую службу круглосуточного контроля за котельными трёх корпусов и пытались договориться с ДЖС относительно раздела фонда оплаты диспетчеров. Но руководство ДЖС не понимает проблемы и отправляет нас в «Мытищинскую теплосеть».

Отсутствие круглосуточного наблюдения за котельными это нарушение, за которое РОСТЕХНАДЗОР может «наказать» ДЖС. Собственно и к нам могут быть вопросы, диспетчеризация у нас не круглосуточная. Но у нас эта проблема будет решена после модернизации пульта управления котельной.

«Мытищинская теплосеть» производит только техническое обслуживание, диспетчеризацию не осуществляет и выезжает на аварийные ситуации либо по сигналу жильцов, либо по сигналу своего дворника (за пультом следит наш диспетчер). Оплату за эти выезды ДЖС видимо производит за счёт своих средств и тем самым датирует 2-й и 3-й корпуса. Зачем? Думаю для того, продемонстрировать жильцам 1-го корпуса привлекательность своих тарифов. Других мотивов я не вижу. От персонала среднего звена ДЖС я неоднократно слышал, что обслуживание «этих двух домов им не выгодно».

Кроме того на котельных 2-го и 3-го корпусов отсутствует водоподготовка (Системы подготовки воды отключены – сам видел). Подпитка систем осуществляется сырой водой, а это ведёт к образованию накипи в теплообменниках котлов и системах отопления и ГВС. При этом документально на этих объектах всё в порядке.

У ТСЖ аналог статьи «Содержание и ремонт» - «Техническое обслуживание 2012» составляет 38,57 руб./кВ.м. Это больше чем 29,8 руб./кВ.м. И причина здесь одна – у нас в доме всего 36 квартир. Если бы ТСЖ состоял из 3-х корпусов тариф 29,8 руб./кв.м был бы для нас легко достижимым.

В процессе работы над тарифами у меня была надежда на то, что я смогу выявить резервы для снижения тарифов. Увы, в рамках настоящего штатного расписания это, на мой взгляд, невозможно. В следующем сообщении я опишу алгоритм расчёта тарифов и попрошу Вас найти ошибки или выявить резервы для снижения тарифов.

Забегая вперёд скажу, что на ближайшем собрании Правление ТСЖ всё-таки будет предлагать снижение тарифа «Содержание и ремонт» с **38,57** до **31,58** руб./кВ.м и тарифа «Тех.обслуживание котельных» с **16,7** до **10,84** руб./кВ.м. Данное снижение потребует изменения в штатном расписании и передачи части функций сокращённых единиц на аутсорсинг.

Важно отметить, что у также ТСЖ есть ещё расходы, которые не показывает ДЖС:

- | | |
|--|---------------------|
| – Сбор и вывоз мусора | 4,09 руб./кВ.м., |
| – Электроснабжение мест общего пользования (МОП) | 2,19 руб./кВ.м., |
| – Обслуживание домофонов | 40 руб. с квартиры. |

У ДЖС этих позиций нет. Данный факт можно объяснить тем, что ДЖС обслуживает гораздо большее количество квадратных метров, чем ТСЖ и таким образом имеет экономию на масштабе. Так статья «Сбор и вывоз мусора» у ДЖС отсутствует, скорее всего, по причине большого объёма работы по данной проблематике и соответственно низкими удельными расценками у «мусорных» компаний для клиентов с большими объёмами.

Статьи «Обслуживание домофона» нет только у ДЖС. В ТСЖ и других компаниях эта статья присутствует (см. Квитанция 1 и Квитанция 2). Данный факт также свидетельствует о том, что ДЖС старается сделать свои тарифы более привлекательными.

Что касается статьи «Электроснабжение мест общего пользования», думаю это временное явление. Скоро все управляющие компании начнут собирать деньги на так называемые общедомовые нужды. Это общая тенденция. Информация об этом присутствует на обратной стороне квитанции №1.

Что появилось в квитанции нового, в отличии от старых платежных документов?

В таблице

- в столбце № 4 указано количество воды в (куб. м.), начисленных по данному лицевого счету на общедомовые нужды.
- в столбце № 7 и столбце №12 указана сумма в (руб.), начисленная по данному лицевого счету на общедомовые нужды по воде.

Раздел № 3 дополнительная нижняя таблица по столбцам.

1. Услуги (ХВ ОДПУ)(холодная вода по общедомовому прибору учета) – холодная и физическая вода потраченная на общедомовые нужды
2. Объем ОДПУ (куб.м) – зафиксированный расход воды по счетчику общедомового прибора учета в текущем месяце потраченной домом в целом.
3. Объем по индивидуальным ПУ (прибор учета) (куб.м) – суммарный объем холодной и физической воды, начисленный по приборам учета.
4. Объем по нормативам (куб.м) – суммарный объем холодной и физической воды, начисленный по нормативу жителями жилых помещений, где не установлены индивидуальные приборы учета расхода воды.
5. Объем на общедом. нужды (куб.м) – разница между показанием общедомового прибора учета в доме и суммой объемов воды всех жителей с индивидуальными приборами учета и суммой объемов воды по нормативам потребления всех жителей у кого нет индивидуальных приборов учета.
6. Натур.показ.(кв.м) - общая площадь многоквартирного жилого дома.

Раздел № 4 Справочная информация

Ресурсоснабжающие организации

Разъяснения нового платежного документа дополнительно размещены:

- 1 На досках объявлений домов и подъездов
- 2 На сайтах (www.uez-mytischki.ru) МУП «Управление заказчика», (info@rkcm.ru) МУП «Расчетный центр».

Новая форма платежного документа разработана на основании вступления в силу «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах» утвержденные Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 года.

В ближайшее время Правление ТСЖ планирует передать часть функций (уборка подъездов, придомовой территории и вывоз мусора) ООО «УК Домжилсервис». Это произойдет, если удастся договориться с руководством ДЖС о стоимости данных услуг. Если договоренность состоится тогда тариф «Содержание и ремонт» с **31,58** может быть снижен до **30,39** руб./кВ.м, а «Вывоз мусора» с **3,96** до **2,67** руб./кВ.м.

Перейдем к позиции «**Техническое обслуживание котельных**» у ТСЖ (16,7 руб./кВ.м). **Такой статьи у ДЖС нет.** Точнее за такую статью представители инициативной группы выдавали статью «Тех.обслуживание».

Тариф ТСЖ в 16,7 руб./кВ.м установлен на последнем общем собрании нашего корпуса. Данный тариф рассчитывался по методике предыдущих правлений и включает:

- годовое техобслуживание котельных;
- обязательное страхование котельных;
- ФОТ и налоги на него;
- Обучение диспетчеров;
- Обслуживание газопроводов;
- Электроснабжение котельных и насосных;
- Расходные материалы;
- Подготовка к отопительному сезону и т.д.

На последнем собрании я сообщал о том, что не уверен в адекватности принимаемых тарифов. Тариф 16,7 руб./кВ.м был рассчитан в спешке с учетом выхода двух корпусов и посредством информации об экономике трёх домов.

Для формирования адекватных тарифов требовалась информация, характеризующая экономику одного корпуса. Поэтому я просил подождать до апреля, когда будет закончен отопительный сезон. Но уже сейчас можно посчитать наши тарифы, т.е. тарифы для нашего корпуса. Эти тарифы посчитаны и будут предложены Вашему вниманию.

Например, новая ставка тарифа «Техническое обслуживание котельных», как я уже упоминал, будет составлять **10,84** руб./кВ.м. Новый тариф посчитан на основе последних данных по нашему корпусу и более точно отражают экономику данного показателя.

Подытожим. Для этого сведём основные показатели в таблицу.

Таблица №4

| | Тарифы, устанавливаемые общим собранием ТСЖ | | | Затраты по фактическому потреблению | |
|------------------------|---|---|---|--|--------------------------------------|
| | Содержание и ремонт, руб./кВ.м | Техническое обслуживание котельных, руб./кВ.м | Вывоз мусора, Эл.снабжение МОП, Домофон, руб./кВ.м | Затраты на газ для отопления в декабре – январе, руб./кВ.м | Затраты на подогрев воды, руб./куб.м |
| ДЖС действующий тариф | 29,8 (24,73 + 5,07) | 0,00 | 0,00 | 15,65 | 58,92 |
| ТСЖ действующий тариф | 38,57 | 16,7 | 4,09 2,19 40 р./квартира | 12,67 | 56,22 |
| ТСЖ новый тариф | 31,58 | 10,84 | 3,96 2,20 40 р./квартира | 12,67 | 56,22 |

Выводы:

1. По статье «Содержание и ремонт» действующие тарифы ТСЖ на 29,43% выше тарифов ДЖС. После понижения этого тарифа разница составит 5,97%.
2. Тариф на техобслуживание у ДЖС отсутствует, хотя определённый комплекс работ по обслуживанию котельных проводится.
3. Тарифы на вывоз мусора и электроснабжение мест общего пользования у ДЖС отсутствует.
4. Удельные расходы на отопление в нашем корпусе ниже аналогичных расходов в третьем корпусе на 23,5%.
5. Подогрев воды стоит примерно одинаково (разница 2,7 руб./куб.м).

С выводами, сделанными мною, многие не согласятся. В конечном счёте, потребителя интересует итоговая цифра в квитанции на оплату, а не структура. Сравним ещё раз общие цифры для предложенного метража. Начисление по квартире, расположенной в корпусе 3 площадью 61,4 кв.м, с учётом того что холодной воды потреблялось 6 куб.м, а горячей 3 куб.м. Для анализа берём данные последнего января и любой месяц без отопления.

Таблица №5

| № | Наименование услуги | Кол-во | Тариф | | Итоговая сумма января | | Итоговая сумма без отопления | |
|----|-----------------------------|--------|-------|-------|-----------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| | | | ДЖС | ТСЖ | ДЖС | ТСЖ | ДЖС | ТСЖ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1. | Отопление | 61,4 | 19,05 | 12,85 | 1 169,67 | 788,99 | 0,00 | 0,00 |
| 2. | ХВС | 6 | 31,08 | 31,08 | 186,48 | 186,48 | 186,48 | 186,48 |
| 3. | ГВС | 3 | 90,00 | 87,30 | 270,00 | 261,90 | 270,00 | 261,90 |
| 4. | Водоотведение | 9 | 27,22 | 27,22 | 244,98 | 244,98 | 244,98 | 244,98 |
| 5. | Содержание и ремонт | 61,4 | 24,73 | 38,57 | 1 518,42 | 2 368,20 | 1 518,42 | 2 368,20 |
| 6. | Тех. Обслуживание котельных | 61,4 | 5,07 | 16,70 | 311,30 | 1 025,38 | 311,30 | 1 025,38 |
| 7. | Вывоз мусора | 61,4 | 0,00 | 3,96 | 0,00 | 243,14 | 0,00 | 243,14 |
| 8. | Электроснабжение МОП | 61,4 | 0,00 | 2,20 | 0,00 | 135,08 | 0,00 | 135,08 |
| 9. | Домофон | 1 | 0,00 | 40,00 | 0,00 | 40,00 | 0,00 | 40,00 |
| | Итого: | | | | 3 700,85 | 5 294,15 | 2 531,18 | 4 505,16 |

Таким образом, общие затраты собственника квартиры площадью 61,4 кв.м в корпусе №1 (5 294,1 – седьмой столбец таблицы) на 43,1% выше затрат на содержание аналогичной квартиры в корпусе №3 (3 700,85– шестой столбец таблицы) в январе этого года. Летом эти затраты (соответственно 4 505,16 – 2 531,18) больше на 78%.

После понижения тарифов эти разницы будут составлять соответственно 21,7% и 46,8%.

Таблица №6

| № | Наименование услуги | Кол-во | Тариф | | Итоговая сумма января | | Итоговая сумма без отопления | |
|----|-----------------------------|--------|-------|-------|-----------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| | | | ДЖС | ТСЖ | ДЖС | ТСЖ | ДЖС | ТСЖ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1. | Отопление | 61,4 | 19,05 | 12,85 | 1 169,67 | 788,99 | 0,00 | 0,00 |
| 2. | ХВС | 6 | 31,08 | 31,08 | 186,48 | 186,48 | 186,48 | 186,48 |
| 3. | ГВС | 3 | 90,00 | 87,30 | 270,00 | 261,90 | 270,00 | 261,90 |
| 4. | Водоотведение | 9 | 27,22 | 27,22 | 244,98 | 244,98 | 244,98 | 244,98 |
| 5. | Содержание и ремонт | 61,4 | 24,73 | 31,58 | 1 518,42 | 1 939,01 | 1 518,42 | 1 939,01 |
| 6. | Тех. Обслуживание котельных | 61,4 | 5,07 | 10,84 | 311,30 | 665,58 | 311,30 | 665,58 |
| 7. | Вывоз мусора | 61,4 | 0,00 | 3,96 | 0,00 | 243,14 | 0,00 | 243,14 |
| 8. | Электроснабжение МОП | 61,4 | 0,00 | 2,20 | 0,00 | 135,08 | 0,00 | 135,08 |
| 9. | Домофон | 1 | 0,00 | 40,00 | 0,00 | 40,00 | 0,00 | 40,00 |
| | Итого: | | | | 3 700,85 | 4 505,16 | 2 531,18 | 3 716,17 |

Общие затраты собственника квартиры площадью 61,4 кв.м в корпусе №1 (4 505,16 – седьмой столбец таблицы) на **21,7%** выше затрат на содержание аналогичной квартиры в корпусе №3 (3 700,85– шестой столбец таблицы) в январе. Летом эти затраты (соответственно 3 716,17 – 2 531,18) больше на **46,8%**.

Интересно вывести общее превышение затрат собственника в годовом измерении. У меня нет всей информации по 3 корпусу, да и по первому ещё не вся информация. Но если отталкиваться от данных января месяца, месяца без отопления и учесть, что семь месяцев в году у нас отопительный сезон, то примерно можно получить следующую информацию.

$$(21,7\% \times 7 \text{ мес.} + 46,8\% \times 5 \text{ мес.})/12 \approx \mathbf{32,2\%}$$

Т.е. за год владелец квартиры площадью 61,4 кв.м после понижения тарифов в первом корпусе будет переплачивать в среднем в год на 32,3% больше чем владелец аналогичной квартиры в 3-м корпусе. При действующих тарифах переплата составит 57,6%.

Согласен, что переплата существенная. Но замечу, не в 2,09 раза как это утверждают представители инициативной группы, а на **57,6%** при действующих тарифах. После понижения эта величина будет составлять около 32,3%.

Переплата – это конечно минус для нашего корпуса.

Но есть и плюсы.

Первый. В октябре 2012 года мы на 25% обновили свою котельную. Об это будет сообщено на следующем общем собрании. В этом году планируется обновить ещё на 25% – 35%.

Второе. Мы погасили задолженность перед поставщиком узла учёта газа, установленном на нашем корпусе. У двух корпусов эта задолженность осталась. Правда задолженность числится за ТСЖ, но 1-й корпус за счётчики, установленные на других корпусах платить не будет. Этот долг будет оплачен деньгами 2-го и 3-го корпусов.

Третье. ТСЖ погасил свою задолженность перед «Мытищинской электросетью» и часть долга перед «Мытищинским водоканалом».

Стоит отметить, что мы экономим. Многие статьи расходов не выполняются, но об этом я буду говорить на общем собрании.

Теперь посмотрим, какие тарифы в Мытищинском районе.

Для анализа будут использованы квитанции №1 и №2 (представленные выше) и данные сайта <http://www.zhileks.ru>. Из данных источников были взяты тарифы:

- ТСЖ «Молодежный», г. Пушкино, ул. Институтская, д. 12;
- Жилой лом, Заветы Ильича, ул. Степана Разина, д.3. УК - ООО «Жилэкс-сервис»;
- ТСЖ «ФОРТУНА», Мытищи, Ярославское шоссе, д. 111, корп. 1;
- ТСЖ «ФОРТУНА - 2», Мытищи, Ярославское шоссе, д. 111, корп. 1 А
- Мытищи, Олимпийский проспект, д. ?, Общая площадь квартиры - 60,8 м2
- Копия платёжного документа, Мытищи, 4-я Парковая, д. 22;
- ООО «УК Домжилсервис»
- ТСЖ «Герцена-1».

Таблица №7

| | | Тарифы, утвержденные Постановлением администрации Пушкинского муниципального района № 19 от 16.01.2012 г., № 3672, 3671 от 30.12.2011 г. Распоряжением Министерства экономики Московской области от 30.11.2011 №148-РМ, от 05.12.2011 №151-РМ, руб | | | Размер платы для граждан д. 12, ул. Институтская, г. Пушкино, руб. |
|---|--|---|-------------------------|----------|--|
| | Объект | Тариф | База тарифа | Величина | Величина |
| 1 | ТСЖ «Молодежный», г. Пушкино, ул. Институтская, д. 12 Год постройки - 2005, Общая площадь, м2 - 8233,7 В доме находятся Отделение Сберегательного банка РФ, Фитнес - центр, Подземный гараж, Крышная газовая котельная УК - ООО «Жилэкс-сервис» 8-915-115-76-48 8-968-798-22-31 Наталья Викторовна Косачёва | Содержание и текущий ремонт жилого фонда, в том числе вывоз и захоронение ТБО | на 1 кв.м общей площади | 32,58 | 30,48 |
| | | Отопление (Оплата производится равными долями в течение года) | на 1 кв.м общей площади | 28,73 | 23,69 |
| | | Холодное водоснабжение | 1 куб. м | 19,03 | 19,03 |
| | | Горячее водоснабжение | 1 куб. м | 128,69 | 96,63 |
| | | Канализование | 1 куб. м | 26,39 | 26,39 |
| | | Электроэнергия Одноставочный тариф | 1кВт/час | 2,51 | 2,51 |
| | | Охрана | 1 кв.м общей площади | | 3,5 |
| | | Домофон | 1 квартира | | 32 |
| 2 | Жилой лом Заветы Ильича, ул. Степана Разина, д.3 жилой дом 2006 г. Общая площадь с учетом балконов - 2926, 3 м2 В доме находится Крышная газовая котельная УК - ООО «Жилэкс-сервис» | Содержание и текущий ремонт жилого фонда, в том числе вывоз и захоронение ТБО | на 1 кв.м общей площади | 30,48 | 29 |
| | | Отопление (Оплата производится равными долями в течение года) | на 1 кв.м общей площади | 27,69 | 26,12 |
| | | Холодное водоснабжение | 1 куб. м | 18,34 | 18,34 |
| | | Горячее водоснабжение | 1 куб. м | 124,01 | 116,99 |
| | | Канализование | 1 куб. м | 25,43 | 25,43 |
| | | Электроэнергия Одноставочный тариф | 1кВт/час | 3,58 | 3,58 |
| | | Охрана | 1 кв.м общей площади | | |
| | | Домофон | 1 квартира | | 27 |

| | | Тарифы, утвержденные Решением Совета Депутатов городского поселения Мытищи № 27 / 1 от 24.11.2011 г., Распоряжением Министерства экономики Московской обл. от 30.11.2011 №148-РМ, от 09.11.2011 №129-РМ, от 22.11.2011 №138-РМ, от 05.12.2011 №151-РМ, от 08.12.2011 №159-РМ, руб. | | | Размер платы для граждан д. 111, корп. 1, Ярославское шоссе, г. Мытищи, |
|---------|--|--|-------------------------|----------|---|
| Объект | | Тариф | База тарифа | Величина | Величина |
| 3 | ТСЖ «ФОРТУНА», Мытищи, Ярославское шоссе, д. 111, корп. 1 - 2004 г. Общая площадь с учетом балконов - 6771,27 м2 УК - ООО «Жилэкс-сервис» | Содержание и текущий ремонт жилого фонда, в том числе вывоз и захоронение ТБО | на 1 кв.м общей площади | 29,77 | 29,77 |
| | | Отопление (Оплата производится равными долями в течение года) | на 1 кв.м общей площади | 26,18 | 22,64 |
| | | Холодное водоснабжение | 1 куб. м | 31,08 | 31,08 |
| | | Горячее водоснабжение | 1 куб. м | 127,61 | 114,68 |
| | | Канализование | 1 куб. м | 27,22 | 27,22 |
| | | Электроэнергия Одноставочный тариф | 1кВт/час | 3,58 | 3,58 |
| | | Охрана | 1 кв.м общей площади | | |
| Домофон | 1 квартира | | 40 | | |
| 4 | ТСЖ «ФОРТУНА - 2», Мытищи, Ярославское шоссе, д. 111, корп. 1 А Общая площадь с учетом балконов - 5828,1 м2 УК - ООО «Жилэкс-сервис» | Содержание и текущий ремонт жилого фонда, в том числе вывоз и захоронение ТБО | на 1 кв.м общей площади | 29,77 | 29,77 |
| | | Отопление (Оплата производится равными долями в течение года) | на 1 кв.м общей площади | 26,18 | 22,64 |
| | | Холодное водоснабжение | 1 куб. м | 31,08 | 31,08 |
| | | Горячее водоснабжение | 1 куб. м | 127,61 | 114,68 |
| | | Канализование | 1 куб. м | 27,22 | 27,22 |
| | | Электроэнергия Одноставочный тариф | 1кВт/час | 3,58 | 3,58 |
| | | Охрана (по решению общего собрания) | 1 кв.м общей площади | | 2,95 |
| Домофон | 1 квартира | | 40 | | |
| 5 | Копия платёжного документа, Мытищи, Олимпийский проспект, д. ??? Общая площадь квартиры - 60,8 м2 УК - неизвестна | Содержание и текущий ремонт жилого фонда, в том числе вывоз и захоронение ТБО | на 1 кв.м общей площади | 29,77 | 29,77 |
| | | Отопление (Оплата производится в отопительный период) | на 1 кв.м общей площади | 43,62 | 43,62 |
| | | Холодное водоснабжение | 1 куб. м | 31,08 | 31,08 |
| | | Горячее водоснабжение | 1 куб. м | 127,61 | 127,61 |
| | | Канализование | 1 куб. м | 27,22 | 27,22 |
| | | Электроэнергия Одноставочный тариф | 1кВт/час | | |
| | | Охрана (по решению общего собрания) | 1 кв.м общей площади | | |
| Домофон | 1 квартира | | 39 | | |
| 6 | Копия платёжного документа, Мытищи, 4-я Парковая, д. 22, кв. Общая площадь квартиры - 55,8 м2 УК - МУП "Управление заказчика" МУП "Расчётный центр" | Содержание и текущий ремонт жилого фонда, в том числе вывоз и захоронение ТБО | на 1 кв.м общей площади | 29,77 | 29,77 |
| | | Отопление (Оплата производится в отопительный период) | на 1 кв.м общей площади | 43,62 | 43,62 |
| | | Холодное водоснабжение | 1 куб. м | 31,08 | 31,08 |
| | | Горячее водоснабжение | 1 куб. м | 127,61 | 127,61 |
| | | Канализование | 1 куб. м | 27,22 | 27,22 |
| | | Электроэнергия Одноставочный тариф | 1кВт/час | | |
| | | Охрана (по решению общего собрания) | 1 кв.м общей площади | | |
| Домофон | 1 квартира | | 39 | | |

Сведём информацию по тарифам в таблицу № 8

Таблица №8

| № п/п | Объект | Содержание и текущий ремонт жилого фонда, в том числе вывоз и захоронение ТБО (руб./кв.м) | | Отопление | | Итого затраты на содержание, ремонт и отопление (руб./кв.м) | | Справочно | |
|----------|---|--|---------------|--------------|---------------|--|---------|--|------------------------------------|
| | | в месяц | в год | в месяц | в год | в год | в месяц | Стоимость газоснабжения на отопление | Стоимость куб.м горячей воды |
| | А | Б | В | Г | Д | Е | Ж | З | И |
| 1 | ТСЖ «Молодежный», г. Пушкино, ул. Институтская, д. 12 | 30,48 | 365,76 | 23,69 | 284,28 | 650,04 | 54,17 | - | 96,63 |
| 2 | Жилой лом Заветы Ильича, ул. Степана Разина, д.3 | 29,00 | 348,00 | 26,12 | 313,44 | 661,44 | 55,12 | - | 116,99 |
| 3 | ТСЖ «ФОРТУНА», Мытищи, Ярославское шоссе, д. 111, корп. 1 | 29,77 | 357,24 | 22,64 | 271,68 | 628,92 | 52,41 | - | 114,68 |
| 4 | ТСЖ «ФОРТУНА - 2», Мытищи, Ярославское шоссе, д. 111, корп. 1 А | 29,77 | 357,24 | 22,64 | 271,68 | 628,92 | 52,41 | - | 114,68 |
| 5 | Копия платёжного документа, Мытищи, 4-я Парковая, д. 22, кв. Общая площадь квартиры - 55,8 м2 УК - МУП "Управление заказчика" МУП "Расчётный центр" | 29,77 | 357,24 | 43,62 | 305,35 | 662,59 | 55,22 | - | 127,61 |
| 6 | Копия платёжного документа, Мытищи, 4-я Парковая, д. 22, кв. Общая площадь квартиры - 55,8 м2 УК - МУП "Управление заказчика" МУП "Расчётный центр" | 29,77 | 357,24 | 43,62 | 305,35 | 662,59 | 55,22 | - | 127,61 |
| 7 | ООО "ДОМЖИЛСЕРВИС" | 29,80 | 357,60 | 15,65 | 109,55 | 467,15 | 38,93 | 15,65 | 90,00 |
| 8 | ТСЖ "Герцена-1", действующий тариф | 44,85 | 538,20 | 29,37 | 205,59 | 743,79 | 61,98 | 12,67 | 85,31 |
| 9 | ТСЖ "Герцена-1", планируемый тариф | 37,74 | 452,88 | 21,61 | 151,27 | 604,15 | 50,35 | 10,77 | 85,31 |
| 10 | ТСЖ "Герцена-1" снижение затрат при отказе от газопровода | 36,64 | 439,68 | 21,61 | 151,27 | 590,95 | 49,25 | 10,77 | 85,31 |
| 11 | ТСЖ "Герцена-1" после судов | 33,67 | 404,04 | 21,61 | 151,27 | 555,31 | 46,28 | 10,77 | 85,31 |

Комментарии к таблице №8:

1. В таблице №8 приведены основные тарифы разных компаний. Сравнивается единый тариф, представляющий сумму удельных затрат на «Содержание и ремонт» и «Отопление». Именно эти два тарифа в виде «Единого показателя» подлежат сравнению. Затраты на газоснабжение и подогрев воды приводятся как второстепенные, справочные показатели.
2. В столбцах «В» и «Д» приведены величины тарифов в годовом исчислении. Необходимость приведения тарифов к годовому исчислению определяется разницей в применении тарифов на тепло в разных компаниях. Так, в первых четырех строках приведены компании тарифы на тепло, которых начисляются круглогодично. В остальных строках (и в том числе в ТСЖ) тарифы на тепло начисляются семь раз в год (в отопительный период).
3. В столбце «Е» приведён «Единый показатель» в годовом исчислении. В столбце «Ж» приведён «Единый показатель» в месячном исчислении.
4. Строка 7 «ООО «Домжилсервис» - удельный показатель затрат на газоснабжение на кв.м отапливаемой площади выделен красным фоном.
5. Строка 8 «ТСЖ «Герцена-1», действующий тариф» на содержание жилого фонда равен 44,85 руб./кв.м, представляет собой сумму следующих величин:
 - 38,57 (Техобслуживание 2012);
 - 4,09 (Вывоз мусора);
 - 2,19 (Электроснабжение МОП).
6. Строка 8 «ТСЖ «Герцена-1», действующий тариф» на отопление равен 29,37 руб./кв.м, представляет собой сумму следующих величин:
 - 12,67 (удельный показатель затрат на газоснабжение на кв.м отапливаемой площади в декабре - январе);
 - 16,7 тариф на обслуживание котельных.
7. Строка 9 «ТСЖ «Герцена-1», планируемый тариф» на содержание жилого фонда равен 37,74 руб./кв.м, представляет собой сумму следующих величин:
 - 31,58 (Содержание и ремонт);
 - 3,96 (Вывоз мусора);
 - 2,20 (Электроснабжение МОП).
8. Строка 9 «ТСЖ «Герцена-1», планируемый тариф» на отопление равен 21,61 руб./кв.м, представляет собой сумму следующих величин:
 - 10,77 (удельный показатель затрат на газоснабжение на кв.м отапливаемой площади в среднем за отопительный период);
 - 10,84 новый тариф на обслуживание котельных.
9. В строках 10 и 11 «ТСЖ «Герцена-1», планируемый тариф» на содержание жилого фонда приведены величины, которые могут быть приняты в случае передачи подземного газопровода городской администрации или Межрегионгазу и окончанию судебных процессов и, как следствие, сокращению ставки «Делопроизводителя».

Итак, анализируем цифры таблицы №8 по столбцам.

В столбце «Б» тариф «Содержание и ремонт» у ТСЖ (строка 8) самый большой. Проведение мероприятий по снижению тарифов (движение по строкам 9, 10 и 11) не позволяет приблизиться к величине 29,77 руб./кв.м. Причину я уже называл – небольшое количество квартир в нашем ТСЖ.

В столбце «В» тариф «Содержание и ремонт» представлен в годовом исчислении.

В столбце «Г» затраты на отопление показаны так, как они представлены в первоисточнике.

В столбце «Д» затраты на отопление представлены в годовом исчислении. Здесь видно, что тарифы ТСЖ выше тарифов ДЖС, но ниже аналогичных тарифов других компаний. Разница составляет 32,2% до 52,5%.

В столбцах «Е» и «Ж» представлен «Единый показатель» (61,98 руб./кв.м), представляющий собой единую величину затрат на содержание, ремонт и отопление. В этом показателе выражены основные затраты собственников. В настоящее время при действующих тарифах

ТСЖ данный показатель превышает аналогичные показатели других компаний на 10,9% - 15,4%.

После принятия общим собранием новых тарифов «Единый показатель» будет равен 50,35 руб./кВ.м, что ниже минимального значения (52,41 руб./кВ.м у ТСЖ «Фортуна») на 4,1%.

Таким образом, планируемые тарифы ТСЖ «Герцена-1» будут самыми низкими в Мытищинском районе, за исключением тарифов ДЖС. В дальнейшем его можно ещё снизить до 49,25 руб./кВ.м, а возможно и до 46,28 руб./кВ.м.

РЕЗЮМЕ.

Тарифы ТСЖ «Герцена-1» (точнее затраты на содержание помещений) в настоящее время больше среднерыночных по Мытищинскому району на 10,9% - 15,4%.

После проведения Общего Собрания ТСЖ и принятия соответствующих решений эти затраты станут самыми низкими по Мытищинскому району на 4,1% - 9,7%.

Однако эти затраты всё равно будут выше затрат, которые будут нести собственники помещений, если нас будет обслуживать ДЖС по существующим тарифам на 21,7% в отопительный сезон и на 46,8% в остальное время.

Вопрос. Что будем делать? У нас четыре варианта:

1. Сохранить ТСЖ как управляющую структура,
2. Сохранить ТСЖ и уйти под управление другой компании,
3. Ликвидировать ТСЖ и пойти под управление другой компании,
4. Ликвидировать ТСЖ и пойти под управление ДЖС.

Чтобы выбрать вариант управления нашим домом из этих четырёх необходимо ответить на два вопроса:

1. Что делать с задолженностью собственников перед ТСЖ?
2. Что делать с нашей котельной?

Отвечая на эти вопросы, мы сможем определить дальнейший вариант управления нашим домом. Лично я остаюсь приверженцем первого варианта.

Прошу Вас не оставаться в стороне. Принять активное участие в предстоящем собрании (лично или через доверенное лицо), которое предварительно намечено на 21 – 24 марта. Сообщайте мне, когда Вам удобнее посетить это мероприятие.

Спасибо.

Платонов Михаил.

5 марта 2013 года.