

Здравствуйте, Уважаемые Соседи!

В этом письме Вам будет представлена информация о формировании тарифов в ТСЖ «Герцена-1» (далее ТСЖ) на базе одного корпуса. Ниже представлена подробная информация о методике формирования тарифов. Собственники помещений **не желающие вникать в процесс формирования тарифов могут сразу перейти к заключению** (стр.17) и ознакомиться с основными выводами.

Расчёт тарифов представлен в файле формата EXCEL «Смета 5». Файл состоит из четырёх листов:

- «Расчёт к смете»,
- «Расходы»,
- «ФОТ» Фонд оплаты труда рассматриваться не будет по причине его ликвидации,
- «Смета 2013-2014»,
- «План работ».

Первый лист «Расчёт к смете».

Рассмотрим первый лист «Расчёт к смете». Здесь рассматриваются основные нормативные показатели, которые в дальнейшем определяют стоимость той или иной услуги.

Таблица 1. Расчёт к смете.

№ п/п	Расчеты к смете	ед.изм. в мес.	Значения
1	Расчет затрат на электроснабжение (за период август 2012 - июль 2013 года)		
1.1	Электроснабжение МОП (август 2012 - июль 2013)	кВт	22 989,00
1.2	Электроснабжение насосной и котельной (08.2012г. - 07.2013г.)	кВт	8 957,00
1.3	Тариф электросети в отчётный период (08.2012г. - 07.2013г.)	руб./ кВт	4,01
1.4	Затраты на электроснабжение ((стр.1.1 + стр.1.2)*стр.1.3)	руб.	128 103,46
1.5	Обслуживание внутридомового э/хозяйства в 2012 - 2013 г.г.	руб.	33 000,00
1.6	Итого (стр. 1.4 + стр. 1.5)	руб.	161 103,46
1.7	Общая площадь 1 корпуса	кв.м	3 440,90
1.8	Ежемесячные затраты на электроснабжение в расчёте на кв.м ((стр. 1.6 / стр. 1.7) / 12 мес.)	руб./кв.м	3,90
2	Расчет затрат на газоснабжение для подогрева воды (по факту исходя из цифр 2012 года)		
2.1	Объём горячей воды в период май-сентябрь 2012 г.	куб.м	759,00
2.2	Объём газа в период май-сентябрь 2012 г.	тыс.куб.м	10,845
2.3	Тариф с 01.07.2013 года	руб./тыс.куб.м.	4 364,00
2.4	Стоимость газа для подогрева воды в 2013 г. (стр.2.2 * стр.2.3)	руб.	47 327,58
<i>Стоимость подогрева 1 куб.м воды в летние месяцы: объём газа * тариф / израсходованная горячая вода в кубических метрах</i>			
2.5	Стоимость подогрева 1 куб воды (стр. 2.4 / стр. 2.1)	руб./куб.м	62,36
3	Расчет затрат на газоснабжение для отопления (по факту исходя из цифр 2012 года)		
3.1	Объём газа за период октябрь-декабрь 2012 г., январь-апрель 2013 г.	тыс.куб.м	67,784
3.2	Среднемесячный объём газа на подогрев воды мае-сентябре 2012 г. (стр.2.2/5)	тыс.куб.м	2,169
3.3	Объём газа на подогрев воды за период октябрь-декабрь 2012 г., январь-апрель 2013 г. (стр.3.2*7)	тыс.куб.м	15,183
3.4	Объём газа на отопление за период октябрь-декабрь 2012 г., январь-апрель 2013 г.(стр.3.1 - стр.3.3)	тыс.куб.м	52,601
3.5	Тариф с 01.07.2012 г. - 3 795 руб.	руб.	4 364,00
3.6	Стоимость газа на отопление в 2012 г.- 2013 г. (стр.3.4 * стр.3.5)	руб.	229 550,76
3.7	Площадь с отоплением 1 корпус	кв.м	3 109,20
<i>Стоимость газа для отопление:(объём газа за отапливаемый период - объём газа на подогрев воды за тот же период по 62,36 руб./куб.) / общую площадь / 7 месяцев</i>			
3.4	Стоимость газоснабжения на отопление за месяц с м2 ((стр. 3.6 / стр. 3.7) / 7 мес.)	руб./кв.м	10,55
4	4. Затраты на обслуживание котельных		
4.1	Тех. обслуживание котельных в 2012 - 2013 г.г.	руб.	39 000,00
4.2	Обязательное страхование котельных в 2012 - 2013 г.г.	руб.	45 000,00
4.3	ФОТ вместе со всеми налогами	руб.	0,00
4.4	Обучение диспетчера	руб.	0,00
4.5	Обслуживание газопровода	руб.	54 000,00
4.6	Профобслуживание газопровода в котельной	руб.	14 400,00
4.7	Электроснабжение насосной и котельной по тарифу электросети	руб.	0,00
4.8	Расходные материалы и услуги	руб.	24 000,00
4.9	Подготовка к отопительному сезону	руб.	20 400,00
4.10	Итого (сумма строк 4.1 - 4.9)	руб.	196 800,00
4.11	площадь с отоплением 1 корпуса	кв.м	3 109,20
4.12	Затраты на техобслуживание котельной в месяц с м2 (стр. 4.10 / 4.11 / 12 мес.)	руб./кв.м	5,27
5	Холодное водоснабжение и водоотведение		
5.1	1. Холодная вода (тариф Мытищинского водоканала)	руб./куб.м	33,12
5.2	1. Водоотведение (тариф Мытищинского водоканала)	руб./куб.м	28,98
5.3	Итого (стр. 5.1 - 5.2)	руб./куб.м	62,10
5.4	<i>Среднемесячное потребление холодной воды на квартиру в 2012 г.</i>	куб.м	6,03
5.5	<i>Среднемесячное потребление горячей воды на квартиру в 2012 г.</i>	куб.м	4,34
5.6	Итого (стр. 5.3 - 5.4)	куб.м	10,37

Первый показатель «Ежемесячные затраты на электроснабжение в расчёте на кв.м». Ранее этот показатель назывался «Ежемесячные затраты на электроснабжение мест общего пользования в расчёте на кв.м». Схема расчёта данного показателя изменилась. В него включены затраты на электроснабжение котельной и насосной, которые ранее включались в статью «Затраты на обслуживание котельных».

Поскольку сущность данных показателей однородна, было решено объединить их в единый показатель, рассчитанный по двум основным объектам: котельная вместе с насосной (счётчик №049731) и места общего пользования МОП (счётчик №376385). В строках 1.1 и 1.2 приведены суммарные величины киловатт за 12 месяцев. В строке 1.4 приведены годовые затраты в рублях на электроэнергию по дому при тарифе, который действует с июля 2013 года.

В строке 1.5 показаны затраты по договору с ОАО «Электросеть» на обслуживание внутридомового электрохозяйства.

В строке 1.6 показаны суммарные затраты нашего дома по позиции электроснабжение в рублях за 12 месяцев, при том количестве киловатт, которое было потреблено с августа 2012 года по июль 2013 года включительно, и тарифе 4,01 кВт/руб. (который действует с июля 2013 года). Таким образом, 3,9 руб./кВ.м в среднем за год мы тратили в отчётном периоде.

Этот тариф зависит от двух факторов: стоимости электроэнергии и количества киловатт. Количество киловатт мы можем снижать только посредством экономии на освещении подъездов, подвалов, территории (двора) и работе системы «Теплоскат».

Таблица №1а

1	Расчет затрат на электроснабжение (за период август 2012 - июль 2013 года)		
1.1	Электроснабжение МОП (август 2012 - июль 2013)	кВт	22 989,00
1.2	Электроснабжение насосной и котельной (08.2012г. - 07.2013г.)	кВт	8 957,00
1.3	Тариф электросети в отчётный период (08.2012г. - 07.2013г.)	руб./ кВт	4,01
1.4	Затраты на электроснабжение ((стр.1.1 + стр.1.2)*стр.1.3)	руб.	128 103,46
1.5	Обслуживание внутридомового э/хозяйства в 2012 - 2013 г.г.	руб.	33 000,00
1.6	Итого (стр. 1.4 + стр. 1.5)	руб.	161 103,46
1.7	Общая площадь 1 корпуса	кв.м	3 440,90
1.8	Ежемесячные затраты на электроснабжение в расчёте на кв.м ((стр. 1.6 / стр. 1.7) / 12 мес.)	руб./кв.м	3,90

Комментарии к таблице: №1а

1. Строки 1.1. и 1.2. показывают количество киловатт за 12 месяцев по МОП и объекту (котельная + насосная).
2. Строка 1.3. – тариф ОАО Электросеть.
3. Строка 1.4. – затраты на электроснабжение.
4. Строка 1.5. – затраты на обслуживание электрохозяйства.
5. Величина 3,9 руб. во многом зависит от работы системы «Теплоскат» на крыше нашего дома. Если регулярно следить за состоянием кромки крыши, водостоков и отключать за ненадобностью систему «Теплоскат», данная величина может достигать **2,05** руб./кВ.м. Если включить систему «Теплоскат» и не выключать, как это предусмотрено инструкцией, с октября по март, то данная величина может достигнуть **5,40** руб./кв.м.

Предложение по данному показателю следующее. Количество потреблённых киловатт зависит от времени работы насосов, освещения МОП, наружной температуры воздуха и времени работы системы «Теплоскат». Поскольку регулировать количество потреблённых киловатт с целью выхода на плановые показатели невозможно, предлагается рассматривать данный показатель как ориентировочный. **Взимать оплату за электроснабжение следует по факту: выставленную сумму по счёту ОАО «Электросеть» делить на общую площадь (3440,9 кв.м) и результат приводить в квитанции на оплату.** Контролировать правильность выставления оплаты за электроснабжение котельных и МОП можно запросив счёт ОАО «Электросеть» за соответствующий месяц.

Второй показатель «Стоимость подогрева одного куба воды» - 62,36 руб./куб.м. Ранее этот показатель составлял **54,36 руб./куб.м.** Величина данного показателя определяется стоимостью газа, эффективностью работы котельной и системы ГВС.

Таблица № 16

2	Расчет затрат на газоснабжение для подогрева воды (по факту исходя из цифр 2012 года)		
2.1	Объём горячей воды в период май-сентябрь 2012 г.	куб.м	759,00
2.2	Объём газа в период май-сентябрь 2012 г.	тыс.куб.м	10,845
2.3	Тариф с 01.07.2013 года	руб. /тыс.куб.м	4 364,00
2.4	Стоимость газа для подогрева воды в 2013 г. (стр.2.2 * стр.2.3)	руб.	47 327,58
<i>Стоимость подогрева 1 куб.м воды в летние месяцы: объём газа * тариф / израсходованная горячая вода в кубических метрах</i>			
2.5	Стоимость подогрева 1 куб воды (стр. 2.4 / стр. 2.1)	руб./куб.м	62,36

Комментарии к таблице № 16:

1. Строка 2.1. Величина **759,20** куб.м. представляет собой сумму кубических метров горячей воды по счётчикам жильцов за период май – сентябрь 2012 года. Данные по счётчикам находятся в бухгалтерии.
2. Строка 2.2. Величина **10 845** куб.м. - количество газа, потреблённое в период май – сентябрь 2012 года. Отопление выключено. Газ потреблялся на подогрев воды. Информация о потреблении газа находится в бухгалтерии.
3. Строка 2.3. Тариф, действующий с 01.07.13 г..
4. Стоимость куб./м горячей воды определяется в основном объёмом потреблённого газа. В этот период работает, как правило, один котёл из восьми. Здесь резервов для снижения практически нет. Единственное мероприятие это замена изоляции на трубах, самих труб и проведение профессиональной промывки системы ГВС.

Предложение по данному показателю следующее. Анализ разницы в стоимости ГВС и ХВС в ТСЖ, ДЖС и прочих городских компаний привёл к получению следующих показателей:

- в ТСЖ ГВС дороже ХВС в 2,87 раза,
- в ДЖС ГВС дороже ХВС в 3,35 раза,
- в прочих компаниях ГВС дороже ХВС в 4,11 раз.

Для упрощения расчётов в дальнейшем предлагается определение тарифа на ГВС производить простым умножением величины тарифа на ХВС на цифру 3 (ТРИ). Контроль правильности выставления оплаты за ГВС значительно упрощается.

Третий показатель «Стоимость газоснабжения на отопление» - 10,55 руб./куб.м, предыдущая величина 10,77 руб./куб.м. Снижение удельной стоимости несмотря на подорожание газа может быть объяснено регулярным слежением за работой котельной и изменением алгоритма расчёта. В новом расчёте в большей степени используются натуральные показатели объёмов газа и действующий тариф.

Таблица № 1в

3 Расчет затрат на газоснабжение для отопления			
3.1	Объём газа за период октябрь-декабрь 2012 г., январь-апрель 2013 г.	тыс.куб.м	67,784
3.2	Среднемесячный объём газа на подогрев воды мае-сентябре 2012 г. (стр.2.2/5)	тыс.куб.м	2,169
3.3	Объём газа на подогрев воды за период октябрь-декабрь 2012 г., январь-апрель 2013 г. (стр.3.2*7)	тыс.куб.м	15,183
3.4	Объём газа на отопление за период октябрь-декабрь 2012 г., январь-апрель 2013 г.(стр.3.1 - стр.3.3)	тыс.куб.м	52,601
3.5	Тариф с 01.07.2013 г. - 4 364 руб.	руб.	4 364,00
3.6	Стоимость газа на отопление в 2012 г.- 2013 г. (стр.3.4 * стр.3.5)	руб.	229 550,76
3.7	Отапливаемая площадь	кв.м	3 109,20
<i>Стоимость газоснабжения на отопление в месяц с м2: (объём газа за отапливаемый период - объём газа на подогрев воды за отапливаемый период по 62,36 руб./куб.) / общую площадь / 7 месяцев</i>			
3.4	Стоимость газоснабжения на отопление за месяц с м2 ((стр. 3.6 / стр. 3.7) / 7 мес.)	руб./кв.м	10,55

Комментарии к таблице № 1в:

1. Строка 3.1. Величина **67 784** куб.м. представляет собой суммарную величину газа в куб.м за отопительный период (октябрь – декабрь 2012 года, январь – апрель 2013 года). Данные по счётчику находятся в бухгалтерии.
2. Строка 3.2. Величина **2 169** куб.м. среднемесячный объём газа на подогрев воды (суммарное количество газа, потреблённое в период май – сентябрь 2012 года, делённое на 5 (число месяцев)).
3. Строка 3.3. Величина **15 183** куб.м. – объём газа на подогрев воды за семь месяцев отопительного периода.
4. Строка 3.4. Величина **52 601** куб.м - объём газа на отопление за семь месяцев отопительного периода (Общий объём газа **67 784** за минусом объёма газа на подогрев воды **15 183**).
5. Дальнейший расчёт стоимости газа на отопление 1 кв.м в месяц представлен в тексте таблицы № 1в. Стоимость газа на отопление одного кв.м в месяц в среднем составила **10,55** руб. Данная величина зависит от:
 - a. температуры наружного воздуха;
 - b. эффективности работы котлов и системой отопления (в т.ч. состоянием изоляции);
 - c. поведения жильцов при проветривании помещений;
 - d. стоимости газа.

10,55 руб./кв.м – это среднегодовая величина, в ТСЖ данный показатель в соответствии с решением общего собрания рассчитывается ежемесячно по факту потребления газа..

Предложение по данному показателю следующее. Проводить расчёт за тепло, как и ранее по фактическому потреблению. Уточнения коснуться техники расчёта, которая будет использовать в большей степени натуральные показатели. Для определения удельного показателя «Стоимости газоснабжения на отопление» **тариф на газоснабжение будет умножаться на количество кубов газа на отопление (т.е. общий объём потреблённого за минусом 2'200 кубов газа на подогрев воды) и делиться на общую площадь (3 440,9 кв.м).**

Четвёртый показатель «Техобслуживание котельной» - 5,27 руб./куб.м, предыдущая величина 16,7 руб./куб.м. Снижение показателя произошло за счёт сокращения штата диспетчеров и «Ответственного за газовое хозяйство. Функции «Ответственного за газовое хозяйство» выполняет «Управляющий по дому» без оплаты труда.

Таблица № 1г

4	4. Затраты на обслуживание котельной		
4.1	Тех. обслуживание котельных в 2012 - 2013 г.г.	руб.	39 000,00
4.2	Обязательное страхование котельных в 2012 - 2013 г.г.	руб.	45 000,00
4.3	ФОТ (штат сокращён)	руб.	0,00
4.4	Налоги с ФОТ (штат сокращён)	руб.	0,00
4.5	Ежегодное обучение диспетчера	руб.	0,00
4.6	Обслуживание газопровода	руб.	54 000,00
4.7	Обслуживание газопровода в котельной	руб.	14 040,00
4.8	Электроснабжение насосной и котельной (данная статья перенесена в другой раздел)	руб.	0,00
4.9	Расходные материалы и услуги	руб.	24 000,00
4.10	Подготовка к отопительному сезону	руб.	20 400,00
4.11	Итого (сумма строк 4.1 - 4.10)	руб.	444 582,66
4.12	Площадь с отоплением 1 корпуса	кв.м	3 109,20
4.13	Затраты на техобслуживание котельной в месяц с м2 (стр. 4.11 / 4.12 / 12 мес.)	руб./кв.м	5,27

Комментарии к таблице № 1г:

1. Строка 4.1. Величина **39 000** руб. в год представляет собой сумму за техническое обслуживание. Договор с компанией ООО «ПМК-40», дистрибутором французской компании «Frisquet». Мы не влияем на эту величину и она может меняться этой компанией. На сегодняшний день это минимальная величина. За эту же услугу Мытищинская теплосеть берёт с 2-го и 3-го корпусов примерно по 177 000 руб. в год.
2. Строка 4.2. Величина **45 000** руб. – обязательное страхование газопотребляющей системы. Данная ставка установлена государством и применялась единой газопотребляющей системе. В настоящее время имеются варианты снижения данного вида затрат до минимального значения - 20 000 руб. в год. Существует возможность отказа от страхования. Обо всём этом будет рассказано на общем собрании. ДЖС не страхует котельные 2-го и 3-го корпусов.
3. Строка 4.3. Штат сокращён. Величина **124 140** руб. – заработная плата одного диспетчера (**10 345** руб. – начисление или **9 000** руб. в месяц «на руки») ликвидирована. После установки дополнительного оборудования возможна передача диспетчеризации на аутсорсинг. Данное мероприятие потребует увеличения расходов, т.к., диспетчеризация на аутсорсинге потребует затрат. Пока диспетчеризации нет, как и нет её в соседних корпусах.
4. Строка 4.4. Налоги с ФОТ 30,2%. После увольнения диспетчера данная статья расходов обнулена.
5. Строка 4.5. Ежегодное обучение диспетчеров. Данная строка расходов также ликвидирована.
6. Строка 4.6. Обслуживание газопровода **4 500** руб. ежемесячно. Данные затраты несёт только наш корпус, а пользуются газопроводом все корпуса. ДЖС не желает компенсировать затраты ТСЖ. По данной статье есть три варианта развития событий:
 - a. отказ от оплаты (с угрозой отключения газа всем корпусам),
 - b. передача газопровода городу (потребуется затрат на получения свидетельства о собственности 130 – 160 тыс.руб.),
 - c. судебное разбирательство с ДЖС (о незаконном обогащении).
7. Строка 4.7. Обслуживание фасадного газопровода **1 200** руб. ежемесячно. Здесь возможен только рост по инициативе обслуживающей организации.
8. Строка 4.8. Электроснабжение насосной и котельной. Данная статья перенесена в раздел «Электроснабжение дома».
9. Строка 4.9. Таблетированная соль, материалы для обслуживания сантехнического оборудования, оргтехники и прочее. По данной позиции однозначного понимания пока нет. В дальнейшем по данной статье будут возможны как рост, так и снижение.
10. Строка 4.10. В прошлом году на опрессовку было затрачено **10 000** рублей. В этом году произведена промывка канализационной системы (ОАО «Водоканал-Мытищи»). По данной позиции также нет однозначного понимания.
11. Если мы пойдём на все те нарушения, которые есть у ДЖС величина «Затрат на обслуживание котельных» составит **2,24** руб./кв.м.

12. Если работать в рамках закона и обеспечить наличие диспетчеризации данная величина может достигнуть **8,49** руб./кВ.м.

В таблице № 1д представлены справочные материалы по потреблению холодной и горячей воды.

Таблица № 1д

5	Холодное водоснабжение и водоотведение		
5.1	Тариф на холодную воду (тариф Мытищинского водоканала)	руб./куб.м	33,12
5.2	Тариф на водоотведение (тариф Мытищинского водоканала)	руб./куб.м	28,98
5.3	Итого (стр. 5.1 - 5.2)	руб./куб.м	62,10
5.4	<i>Среднемесячный расход холодной воды за период январь - октябрь 2012</i>	куб.м	6,03
5.5	<i>Среднемесячный расход горячей воды за период январь - октябрь 2012</i>	куб.м	4,34
5.6	Итого (стр. 5.3 - 5.4)	куб.м	10,37

Комментарии к таблице № 1д:

1. Строки 5.1 и 5.2 Величина **33,12** руб./куб.м представляет собой установленные местной властью тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение.
2. Строка 5.4. Величина **6,03** руб. представляет собой среднемесячное количество кубических метров холодной воды, приходящееся на одну квартиру (годовое количество кубических метров холодной воды, делённое на 36 квартир и на 12 месяцев).
3. Строка 5.5. Величина **4,34** руб. представляет собой среднемесячное количество кубических метров горячей воды, приходящееся на одну квартиру (годовое количество кубических метров горячей воды, делённое на 36 квартир и на 12 месяцев).

Второй лист «Расходы».

Рассмотрим следующий лист файла формата excel «Расходы».

Суть последних изменений тарифов заключается в передаче функций управления на аутсорсинг, в результате чего ТСЖ будет экономить в районе 30 000 рублей в месяц.

Таблица 2. Расходы.

Смета расходов ТСЖ с 01.11.13г.- 01.07.2014г.		Плановые расходы с 01.11.13г.- 01.07.14г.		Плановые ежемесячные	
1	Содержание и ремонт				
1.1.	Управление домом	1 014 000,00		84 500,00	
1.2.	ФОТ адм.-тех. персонала	0,00		0,00	
1.3.	Налоги и сборы ПФР и ОМС (30,2%)	0,00		0,00	
1.4.	Инструменты и оборудование	6 000,00		500,00	
1.5.	Хозтовары	9 600,00		800,00	
1.6.	Транспортные расходы	6 000,00		500,00	
1.7.	Текущий ремонт общего имущества	24 000,00		2 000,00	
1.8.	Экологические платежи	21 015,96		1 751,33	
1.9.	Расчетно - кассовое обслуживание	19 200,00		1 600,00	
1.10.	Программное обеспечение	9 960,00		830,00	
1.11.	Затраты на обслуживание офиса	18 000,00		1 500,00	
1.12.	Юридические и консультационные услуги	36 000,00		3 000,00	
	Итого операционные расходы:	1 163 775,96	28,18р.	96 981,33	28,18
1.13.	Сбор и вывоз мусора с кв.м	174 000,00	4,21р.	14 500,00	4,21
1.14.	Электроснабжение МОП, насосной и котельной с кв.м	161 034,12	3,90р.	13 419,51	3,90
1.15.	Обслуживание домофонов с квартиры	17 280,00	40,00р.	1 440,00	0,43
	Итого сторонние услуги:	352 314,12		29 359,51	
	Всего за содержание и ремонт:	1 516 090,08		126 340,84	

Комментарии к таблице № 2:

Строка 1.1. Величина **84 500,00** руб. (включая НДС) представляет собой вознаграждение управляющей компании. В отчетном периоде эта позиция называлась «Фонд оплаты труда административно-технического персонала» и равнялась **89 000** рублей (включая НДС), в том числе:

- Уборщица 6 000 руб.,
- Дворник 10 000 руб.,
- Слесарь-сантехник 11 500 руб.,
- Бухгалтер 11 500 руб.,
- Делопроизводитель 10 000 руб.,
- Управляющий 25 000 руб.,
- Председатель Правления 15 000 руб.

Планируемая величина вознаграждения Управляющей компании относительно «Фонда оплаты труда административно-технического персонала» снижена до 84 500 рублей и включает в себя следующие позиции:

• Уборщица	6 000 руб.,
• Дворник	10 000 руб.,
• Слесарь-сантехник	7 000 руб.,
• Бухгалтер	11 500 руб.,
• Делопроизводитель	10 000 руб.,
• Управляющий	25 000 руб.,
• Председатель Правления	15 000 руб.

Строка 1.2. Поскольку все функции управления домом передаются на аутсорсинг, а персонал ТСЖ полностью сокращается, позиция «Фонд оплаты труда административно-технического персонала» обнуляется.

Строка 1.3. Позиция «Налоги и сборы ПФР и ОМС» обнуляется, поскольку при отсутствии персонала у ТСЖ таких налогов не будет.

Строка 1.4. Затраты на «Инструменты и оборудование» снижены до 6 000 рублей в год против 10 000 рублей отчётного периода.

Строка 1.5. Затраты на «Хозтовары» снижены до 9 600 рублей в год против 10 000 рублей отчётного периода.

Строка 1.6. Затраты на «Транспортные расходы» увеличены до 6 000 рублей в год против 3 500 рублей отчётного периода.

Строка 1.7. Затраты на «Текущий ремонт общего имущества» снижены до 24 000 рублей в год против 30 000 рублей отчётного периода.

Строка 1.8. Затраты на «Экологические платежи» увеличены до 21 016 рублей в год против 15 000 рублей отчётного периода. Данная позиция приведена в соответствие с фактическими платежами. Однако в ближайшее время Правление предпримет шаги по уменьшению данного вида платежей, а возможно и их ликвидации.

Строка 1.9. Затраты на «Расчётно-кассовое обслуживание» снижены до 19 200 рублей в год против 30 400 рублей отчётного периода. Данная позиция приведена в соответствие с фактическими платежами.

Строка 1.10. Затраты на «Программное обеспечение» установлены на уровне 9 960 рублей в год. Данная позиция приведена в соответствие с фактическими платежами.

Строка 1.11. Затраты на «Обслуживание офиса» увеличены до 18 000 рублей в год, против 15 000 рублей прошлого периода. Данная позиция приведена в соответствие с фактическими платежами.

Строка 1.12. Затраты на «Юридические и консультационные услуги» снижены до 36 000 рублей в год, против 50 000 рублей прошлого периода. Расходы по данной позиции после завершения судебных разбирательств планируется ликвидировать.

Итого «Расходы на содержание и ремонт» составят **1 163 775,96** руб./год или **96 981,33** руб./мес., что позволит установить тариф на «Содержание и ремонт» на уровне **28,18** руб./кВ.м. Полученную величину Правление предлагает округлить и поставить на голосование тариф на

«Содержание и ремонт» на уровне 28 руб./кВ.м.

Строка 1.13. Затраты на «Сбор и вывоз мусора» установлены в соответствии с заключённым договором с ООО «Калган» на ежедневный вывоз мусора из одного контейнера. При пересчёте на квадратный метр данные затраты составляют **4,21** руб./кВ.м. (против **4,09** руб./кВ.м в отчётном периоде). Правление предлагает округлить и поставить на голосование тариф на

«Сбор и вывоз мусора» на уровне 4 руб./кВ.м.

Если перейти на двух разовый вывоз мусора в неделю (что соответствует интенсивности заполнения нашего контейнера) можно снизить данный показатель до **1,26** руб./кВ.м.

Строка 1.14. Затраты на «Электроснабжение мест общего пользования, насосной и котельной» установлены на уровне среднегодового показателя отчётного периода **3,90** руб./кВ.м. Правление предлагает округлить и поставить на голосование тариф на

**«Электроснабжение домового хозяйства на уровне 4
руб./кВ.м.**

Строка 1.15. Затраты на «Обслуживание домофонов» составляют в настоящее время **0,43** руб./кВ.м. Правление предлагает не взимать с собственников плату за данную услугу.

**«Обслуживание домофонов» не будет указываться в
квитанциях.**

Таблица 2. Расходы. (Продолжение).

2. Теплоснабжение					
Поставка газа, в т.ч.					
2.1.	Газоснабжение на отопление	229 614,42		32 802,06	
2.2.	Газоснабжение на подогрев воды	113 586,24		9 465,52	
	Итого за потреблённый газ	343 200,66		42 267,58	
Техобслуживание котельной, в т.ч.					
2.3.	Техобслуживание газопровода	54 000,00		4 500,00	
2.4.	Техобслуживание газопровода в котельной	14 400,00		1 200,00	
2.5.	Электроснабжение котельных	0,00		0,00	
2.6.	Обслуживание оборудования котельных	39 000,00		3 250,00	
2.7.	ФОТ отв. газового хоз-ва и персонала	0,00		0,00	
2.8.	Налоги и сборы ПФР и ОМС (30,2%)	0,00		0,00	
2.9.	Материалы для котельной и насосной	24 000,00		2 000,00	
2.10.	Подготовка к отопительному сезону	20 400,00		1 700,00	
2.11.	Обучение персонала	0,00		0,00	
2.12.	Обязательное страхование котельных	45 000,00		3 750,00	
2.13.	Договор с МЧС	0,00		0,00	
	Итого ТО котельной	196 800,00	5,27	16 400,00	5,27
	Всего ТО котельной	540 000,66		58 667,58	
3. Водоснабжение					
3.1.	Холодное водоснабжение	86 276,28		7 189,69	
3.2.	Водоотведение	129 825,72		10 818,81	
	Итого водоснабжение:	216 102,00		18 008,50	
	ВСЕГО по смете:	2 272 192,74		203 016,92	

Комментарии к таблице № 2 (продолжение):

Строки 2.1. и 2.2. Здесь показаны расчётные величины, которые показывают затраты на газ при сложившихся условиях:

- стоимость газа на отопление за семь месяцев отопительного периода (229 614,42 руб.) и среднемесячные затраты на газ для отопления в отопительный период (32 802,06);
- стоимость газа на подогрев воды за год (113 586,24 руб.) и среднемесячные затраты на газ для подогрева воды (9 465,52).

Строка 2.3. (Техническое обслуживание газопровода). Годовое и ежемесячное обслуживание подземного и фасадного газопровода всего комплекса (из трёх корпусов). Фактически за год переплата составила 43 313 (54 000 руб. против 10 690) по той причине, что ТСЖ оплачивает ТО газопровода трёх домов.

Строка 2.4. (Техническое обслуживание газопровода в котельной). Годовое и ежемесячное обслуживание газового оборудования в котельной (первого корпуса). Подорожание с 11 400 руб. до 14 400 руб. произошло по причине удорожания услуги.

Строка 2.5. (Электроснабжение котельной) Данная позиция перенесена в статью электроснабжения всего дома и поэтому обнулена.

Строка 2.6. Затраты на (Обслуживание оборудования котельной) снижены с 132 000 рублей до 39 000 рублей в год.

Строки 2.7. и 2.8. Обнулены, поскольку персонал сокращён и услуги переданы на аутсорсинг.

Строка 2.9. Расходы на (Материалы для котельной и насосной) снижены с 67 277 руб. отчётного периода до 24 000 рублей в год.

Строка 2.10. Расходы на (Подготовку к отопительному сезону) практически не изменились.

Строка 2.11. Расходы на (Обучение персонала) ликвидированы и в дальнейшем могут перейти в категорию незапланированных.

Строка 2.12. Расходы на (Обязательное страхование ответственности по котельным) не изменились. Существует возможность снижения суммы страхования до 20 000 рублей или полностью исключения такого вида расходов.

Строка 2.13. Расходы по (Договору с МЧС) не проводились. Данный договор навязан в процессе получения лицензии.

Итого «**Расходы на техническое обслуживание котельной**» составят **196 800,00** руб./год или **16 400,00** руб./мес., что позволит установить тариф на «**Техническое обслуживание котельной**» на уровне **5,27** руб./кВ.м.

Для определения величины тарифа на обслуживание котельной члены ТСЖ должны определить перечень затрат и таким образом установить величину тарифа в диапазоне от **2,62** до **8,49** руб./кВ.м. **Правление предлагает на период до 01.07.2014 года округлить расчётное значение (5,27 руб./кВ.м) и поставить на голосование тариф на**

«Техническое обслуживание котельных» равным 6,00 руб./кВ.м.

Рассчитанные в предыдущих таблицах тарифы представлены в таблице № 3.

Таблица № 3.

№	Наименование	Ед.изм.	Действующий тариф	Новый тариф
1.	«Содержание и ремонт» в месяц	руб./кв.м	38,57	28,00
2.	Сбор и вывоз мусора в месяц	руб./кв.м	4,09	4,00
3.	Облуживание домофона в месяц	руб./квар.	40	0,00
4.	Затраты на электроснабжение в месяц	руб./кв.м	2,19	4,00 (2,05 – 5,40)
5.	Газоснабжения на подогрев 1 куб воды в месяц	руб./куб.м	52,33	62,36
6.	Газоснабжения на отопление в месяц	руб./кв.м	7,83	10,55
7.	Техобслуживание котельной в месяц	руб./кв.м	16,70	5,27 (2,62 – 8,49)

Большинство представленных в таблице № 3 тарифов (все кроме первого и последнего), как уже упоминалось, зависят, в основном, от внешних факторов (погода, тарифы поставщиков услуг, состояние оборудования и систем дома). Жильцы и Управляющий по дому могут повлиять на эти величины лишь косвенно, поэтому они являются ориентировочными и носят информативный характер. Сами показатели будут рассчитываться по фактическому потреблению.

Например, удельный показатель «Затраты на электроснабжение» будет рассчитываться на основании счетов, выставяемых ОАО «Электросеть». Сумма по счёту делённая, на общую площадь 3'440,9 и есть этот удельный показатель. Правление будет стараться удержать его на нижней границе **2,05** руб./кВ.м.

Аналогичный подход применялся в отчётном периоде для оплаты газоснабжения на отопление, когда сумма, выставяемая ОАО «Мособлгаз» уменьшалась на стоимость газа, идущего на подогрев воды, а затем делилась на отапливаемую площадь.

Стоимость горячей воды состоит из стоимости холодной воды **33,12** руб./кВ.м и стоимости газоснабжения на подогрев **62,36** руб./кВ.м, т.е., **95,48** руб./кВ.м, или в 2,88 раза больше стоимости холодной воды. Такая пропорция сохраняется уже достаточно долго. Поэтому, для простоты вычислений и контроля, Правление ТСЖ предлагает установить тариф на горячее водоснабжение на уровне **трёхкратного тарифа** на холодную воду.

Тарифы «Содержание и ремонт» (**28 руб./кВ.м/мес.**) и «Техническое обслуживание котельной» (**6 руб.кв.м/мес.**) являются нормативными и обязательными к исполнению для Правления ТСЖ в следующем отчётном периоде.

Третий лист «Фонд оплаты труда».

Рассмотрим третий лист «Фонд оплаты».

В случае принятия на общем собрании решения о передаче на аутсорсинг работ по обслуживанию корпуса №1 штат сотрудников ТСЖ будет сокращён. Средства, ранее формировавшие «Фонда оплаты труда», будут направляться в управляющую компанию в качестве оплаты за управление многоквартирным домом.

Таблица № 4. Фонд оплаты труда ответственного за газовое хозяйство и диспетчерской службы.

Сотрудник	Отчётный период		Плановый период	
	Начисление	К выплате	Начисление	К выплате
1	2	3	4	5
Диспетчер	10 345	9 000	0	0
Диспетчер	10 345	9 000	0	0
Диспетчер	10 345	9 000	0	0
Диспетчер	10 345	9 000	0	0
Ответственный за газовое хозяйство	4 500	3 915	0	0
Итого ФОТ	45 880	39 916	0	0
ФОТ на 1 корпус (1/3 всего ФОТ)	15 293	13 305	0	0

Таблица № 5. Структура платы за управление многоквартирным домом (ранее «Фонд оплаты труда административно-управленческого персонала»).

Сотрудник	Отчётный период		Плановый период	
	Начисление	К выплате	Начисление	К выплате
1	2	3	4	5
Уборщица	6 000	5 220	6 000	5 220
Управляющий	25 000	21 750	25 000	21 750
Председатель	15 000	13 050	15 000	13 050
Делопроизводитель	10 000	8 700	10 000	8 700
Бухгалтер	11 500	10 005	11 500	10 005
Слесарь-сантехник	11 500	10 005	7 000	6 090
Дворник	10 000	8 700	10 000	8 700
Итого	89 000	77 430	84 500	73 515

Четвёртый лист «Смета 2013 - 2014».

Таблица № 6.

СМЕТА ПОСТУПЛЕНИЙ НА УПРАВЛЕНИЕ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ на период с 01.11.13г. - 30.06.14г.						
	Статьи поступлений	Тарифы	Кол-во	Ежемесячные платежи	Платежи в квартал	Всего в период ноябрь 2013 г. по июнь 2014 г.
1	Эксплуатация общего имущества					
1.1.	Содержание и ремонт помещений, руб./кв.м	28,00	3 440,90	96 345,20	289 035,60	770 761,60
1.2.	Сбор и вывоз мусора, руб./кв.м	4,00	3 440,90	13 763,60	41 290,80	110 108,80
1.3.	Капитальный ремонт, руб./кв.м	0,00	3 440,90	0,00	0,00	0,00
1.4.	Электроснабжение на общедомовые нужды, руб./кв.м	4,00	3 440,90	13 763,60	41 290,80	110 108,80
1.5.	Обслуживание домофонов с квартиры	0,00	36,00	0,00	0,00	0,00
	Итого			123 872,40	371 617,20	990 979,20
2	Теплоснабжение					
2.1.	Газоснабжение на отопление, руб./кв.м	10,55	3 109,20	32 802,06	98 406,18	262 416,48
2.2.	Газоснабжение на подогрев воды, руб./куб.м	62,36	156,24	811,93	2 435,79	6 495,44
2.3.	Техобслуживание котельных, руб./кв.м	6,00	3 109,20	18 655,20	55 965,60	149 241,60
	Итого			52 269,19	156 807,57	418 153,52
3	Водоснабжение					
3.1.	Холодное водоснабжение (33,12 руб./куб.м)	33,12	217,08	7 189,69	21 569,07	57 517,52
3.2.	Водоотведение (28,98 руб./руб./куб.м)	28,98	373,32	10 818,81	32 456,43	86 550,48
3.3.	Итого			18 008,50	54 025,50	144 068,00
	ВСЕГО по смете:			194 150,09	582 450,27	1 553 200,72

Обязательное приложение к Смете: Приложение № 1

1. Начисления за водоснабжение (водоснабжение и водоотведение), в случае неисправности или отсутствия счетчиков производится по городским нормам водопотребления на каждого пользователя холодной воды. Замена или установка водосчетчиков производится за счет домовладельцев.

Пятый лист «План работ».

Таблица № 7.

	План работ по техническому обслуживанию домов и благоустройству придомовой территории на период с 01.11.13 г. - 30.06.14 г.	Гарантированный объём	Возможный объём
1	Текущий ремонт общего имущества	корп.1	корп.1
1.1	Герметизация фундамента	0,00р.	40 000,00р.
1.2	Непредвиденные расходы и аварийные ситуации	0,00р.	10 000,00р.
	Итого:	0,00р.	50 000,00р.
2	Работы по благоустройству придомовой территории		
2.1	Ремонт отдельных участков дорожного покрытия	0,00р.	50 000,00р.
2.2	Ремонт входной группы каждого подъезда	39 600,00р.	39 600,00р.
2.3	Благоустройство территории (окраска ограждений, мусорных контейнеров, скамеек)	0,00р.	10 000,00р.
2.4	Ремонт ограждений	0,00р.	0,00р.
2.5	Приобретение детской площадки		300 000,00р.
2.6	Озеленение и восстановление газонов	0,00р.	0,00р.
	Итого:	39 600,00р.	399 600,00р.
3	Капитальный ремонт		
3.1	Ремонт дымоходов котельной	0,00р.	45 000,00р.
3.2	Ремонт автоматики котельной	0,00р.	250 000,00р.
3.3	Ремонт оборудования в насосной	44 400,00р.	44 400,00р.
3.4	Диагностика и замена изоляции на трубопроводах системы ГВС, ХВС и отопления	0,00р.	150 000,00р.
3.5	Замена теплообменников в насосной	0,00р.	0,00р.
	Итого:	44 400,00р.	489 400,00р.
	Всего:	84 000,00р.	939 000,00р.

Комментарии к таблице № 7:

1. Первый столбец содержит гарантированные объёмы работ, предусмотренных сметой на планируемый период.
2. Второй столбец содержит возможные объёмы работ при условии поступления денежных средств по исполнительным листам либо в результате добровольного погашения долгов.

РЕЗЮМЕ.

Итак, на голосование предлагается следующие тарифы:

- «Содержание и ремонт» 28 руб./кВ.м/мес.;
- «Техническое обслуживание котельной» 6 руб. /кВ.м/мес.

По остальным услугам оплата будет производиться по фактическому потреблению, а представленные ниже цифры обозначают предельные значения показателей, которые Правление не должно превышать, а именно:

- «Сбор и вывоз мусора» 4 руб./кВ.м/мес.;
- «Затраты на энергоснабжение дома» 4 руб./кВ.м/мес.

Информируем также о том, что при выполнении ряда условий, когда перечень услуг предоставляемых ТСЖ будет полностью соответствовать перечню услуг, предоставляемых ООО «УК Домжилсервис», Правление ТСЖ планирует установить ориентировочно к июлю месяцу 2014 года следующие тарифы:

- «Содержание и ремонт» 23,68 руб./кВ.м/мес.;
- «Техническое обслуживание котельной» 2,62 руб. /кВ.м/мес.;
- «Сбор и вывоз мусора» 1,26 руб./кВ.м/мес.;
- «Затраты на энергоснабжение дома» 2,00 руб./кВ.м/мес.

Таким образом, с июля 2014 года суммарный тариф ТСЖ планируется установить на уровне 29,99 (против тарифа ДЖС 29,77 руб.), т.е. дороже аналогичного тарифа ДЖС на 22 копейки. Учитывая, что у ТСЖ отопление в два раза дешевле, общая сумма затрат в годовом исчислении у ТСЖ будет ниже аналогичных затрат ДЖС на 7%.

Подробнее об этом Вам будет сообщено на общем собрании, которое состоится в субботу 30 ноября 2013 года. Отчёт Председателя Правления ТСЖ «Герцена-1» будет разослан собственникам 19 ноября 2013 года.

Спасибо.

Платонов Михаил.

18 ноября 2013 года.