

## ПРОТОКОЛ №1

собрания членов счетной комиссии общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, рп Маркова, мкр Изумрудный, ул. Хрустальная, дд.1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 2/1, 2/2, 2/3, 2/5, 2/6, 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 5/1, 5/2, 7/1, 7/2, 9/1, 9/2  
(строительные номера очередей – с 1 по 5 включительно)

г.Иркутск

06.06.2016

Форма проведения собрания - заочная

Члены счетной комиссии:

- 1.Воронин Антон Викторович, собственник кв.1 в доме 2/3 по ул.Хрустальная,
- 2.Михайлов Иван Николаевич, собственник кв.2 в доме 2/5 по ул.Хрустальная,
- 3.Кондратьев Антон Юрьевич, собственник кв.2 в доме 4/1 по ул.Хрустальная,
- 4.Шелепугин Михаил Александрович, собственник кв.2 в доме 1/1 по ул.Хрустальная.

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1.Оценка соразмерности оплаты услуг управляющей компании «Изумруд» согласно перечню статей расходов, ранее принятых общим собранием жильцов.

### РЕШИЛИ:

По вопросу повестки дня было принято считать повышение затрат на содержание поселка Хрустальный обоснованным и соразмерным.

Голосовали:

за 4, против 0, воздержались 0.

### Приложения:

- 1.Заключение счетной комиссии 1-5 очереди по тарифам УК «Изумруд» на 2016 год.
- 2.Отчет по обслуживанию пос.Хрустальный за период 01.05.2015-31.03.2016.
- 3.Смета по обслуживанию пос.Хрустальный с графиками.

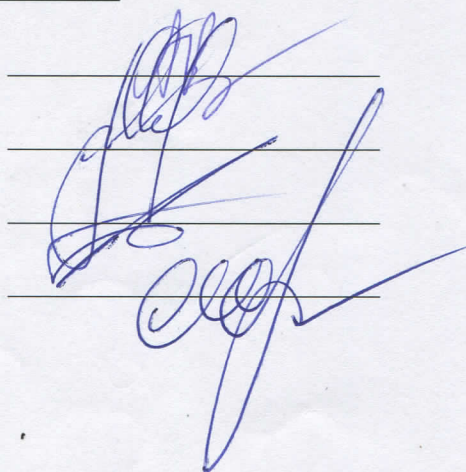
### Подписи членов счетной комиссии:

Воронин А.В.

Михайлов И.Н.

Кондратьев А.Ю.

Шелепугин М.А.





## ЗАКЛЮЧЕНИЕ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ 1-5 ОЧЕРЕДИ ПО ТАРИФАМ УК «ИЗУМРУД» НА 2016 ГОД

от 6 июня 2016 года

Задачей счетной комиссии было осуществить со стороны жильцов оценку соразмерности оплаты услуг УК, согласно перечню статей расходов, ранее принятых собранием жильцов.

Подробная смета по расходам УК и размерам взносов до 1 июня 2016 года расписана в прилагаемом файле Excel на вкладке «Отчет».

Постатейный размер новых платежей указан в графе «Новые расценки» вкладки «Смета».

Прирост платежей в рублях постатейно с 1 июня 2016 года наглядно отражен в графике в нижней части таблицы. Из него видно, что из 700 рублей увеличения платежа подавляющую сумму составляет рост затрат всего по четырем статьям:

- 1) Мастер, дворники. В бригаду добавлен еще один работник. Средняя заработная плата сотрудника бригады составляет 33 414,00 рублей до вычета подоходного налога.

Поскольку зарплата дворника в среднем по рынку значительно ниже, счетная комиссия потребовала уточнений у управляющей компании. УК пояснила, что данные работники в количестве трех человек и бригадира являются не дворниками, а разнорабочими. В перечень работ бригады входит не только уборка, но и ремонт общедомовых строений (заборы, тротуары и т.п.), уход за газонами, посадка насаждений. Необходимость в дополнительном рабочем в штате УК возникла в связи с тем, что ранее работы по уборке территории частично выполняли сотрудники застройщика.

Счетная комиссия сочла увеличение количества работников обоснованным, а оплату труда ее работников соразмерной рынку.

Счетная комиссия рекомендовала УК изменить наименование работников «дворниками» в сметах, как вводящее в заблуждение. Возможности экономии по данной статье сводятся к возможному отказу от централизованного ухода за газонами в проулках и передачу на самостоятельную ответственность жильцов, в случае если это будет принято общим собранием. Размер экономии будет равен пропорции площади проулков к остальной площади.

- 2) Дежурный электрик на полставки. По разъяснению УК ранее данный работник не был включен в сумму оплаты, так как функции дежурного электрика исполнял сотрудник застройщика, что было бесплатно для жильцов. Оплата сотрудника в смете 11 440,00 рублей до вычета НДФЛ, что несколько ниже предлагаемой временной оплаты на рынке труда.

Счетная комиссия сочла увеличение количества работников обоснованным, а оплату труда работника соразмерной рынку.

- 3) Дежурный сантехник на полставки. Все аналогично пункту 2. С аналогичными выводами счетной комиссии.

Счетная комиссия запросила у УК разъяснить перечень работ, выполняемых данным и сотрудниками (пункт 2 и 3) бесплатно. Нами был получен стандартный перечень работ для таких сотрудников в управляющих компаниях:

-за пределами дома – уличные сети, колодцы, наружные щиты с электрикой, освещение уличное;

-в пределах домов – аварийные работы (отключение электропитания и водоснабжения, замена стандартных прокладок-сальников и автоматов).



- 4) Аренда транспорта. Аренда транспорта производилась УК для уборки строительного мусора и прежде всего снега. Как видно из отчета в прошедшем периоде, было потрачено на 56% больше средств по этой статье, чем заложено в новый платеж. Из этих затрат жильцы предыдущим платежом закрыли только 39%. Такую разницу в цифрах УК объясняет тем, что данную статью в прошлом году финансировал преимущественно застройщик. УК заявила о готовности документально подтвердить уровень затрат.

В ответ на сомнения счетной комиссии в достаточности средств на уборку в новом периоде УК пояснил, что сможет существенно оптимизировать свои затраты по статье, за счет использования малой техники и внедрения оптимизированных подходов к уборке, основанных на опыте прошедшей зимы.

Счетная комиссия сочла себя некомпетентной в точной оценке соразмерности затрат по статье. По данной статье предлагается осуществлять тщательный контроль за расходованием средств в будущем сезоне. В любом случае, обоснованное отсутствие финансирования статьи со стороны застройщика неизбежно приведет к существенному разовому росту затрат жильцов по статье, в случае сохранения качества уборки.

**Таким образом, счетная комиссия сочла повышение затрат обоснованным и соразмерным. Основной причиной роста тарифов по оценке Счетной комиссией стали фактические и необходимые для комфортного функционирования поселка затраты УК, ранее частично и безвозмездно несомые застройщиком.**

Относительно остальных наиболее крупных статей в общей структуре тарифа, по которым существенного роста не наблюдалось, счетная комиссия вынесла следующие суждения:

- 1) Заработную плату сотрудникам офиса УК в размере 70 337,78 рублей до вычета НДФЛ на всех сотрудников сочли соразмерной рынку труда.
- 2) Затраты на заработную плату сотрудникам охраны в размере 102350,00/4 чел = 25587,00 руб сочли соразмерным рынку. В целом охрана периметра поселка 440 руб. на 1 домохозяйство также соразмерна существующим расценкам по охране.

Возможностью экономии по данной статье по оценке СК является только ликвидация услуги с заменой ее на охрану непосредственно собственного жилья, что обойдется порядка 800 руб. на 1 домохозяйство, а значит увеличит сумму затрат на охрану для тех, кто на сегодня не пользуется непосредственной услугой охраны дома/квартиры.

Также, в ходе оценки СК не могла не обратить внимание на существенную помощь работе УК со стороны застройщика, а также передачи УК средств малой механизации, затраты на приобретение которых не вошли в предлагаемый тариф. А именно, электрощеток, газонокосилок, пылесоса, грузового мотоцикла.

Кроме того, нами было произведено сравнение стоимости обслуживания со стоимостью обслуживания других аналогичных поселков и найдено, что стоимость обслуживания в Хрустальном в целом ниже.

Мы призываем жильцов производить своевременные платежи в рамках тарифа, так как отсутствие данных платежей по нашей оценке не позволит содержать поселок на прежнем уровне комфорта.



**Члены счетной комиссии:**

Воронин Антон Викторович \_\_\_\_\_

Кондратьев Антон Юрьевич \_\_\_\_\_

Михайлов Иван Николаевич \_\_\_\_\_

Шелепугин Михаил Александрович \_\_\_\_\_

Handwritten signatures in blue ink are present over the lines of the names. The first signature is a stylized 'AV' for Anton Voronin. The second signature is a cursive 'AY' for Anton Kondratyev. The third signature is a cursive 'IN' for Ivan Mikhailov. The fourth signature is a cursive 'MA' for Mikhail Shelepugin.



ОТЧЕТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ПОС.ХРУСТАЛЬНЫЙ ЗА ПЕРИОД 01.05.2015-31.03.2016

Вид плательщиков	Период начисления	Кол-во владельцев	Начислено	Оплачено	Долг	% оплаты
инд-дома	01.05.15-31.03.16	88	1 680 266,54	1 201 218,23	479 048,31	71
1-5 очереди ТХ	01.07.15-31.03.16	46	746 028,00	558 342,25	187 685,75	75
6-9 очереди ТХ	01.10.15-31.03.16	51	547 808,00	283 704,65	264 103,35	52
10-16 очереди ТХ		79				
		<b>264</b>	<b>2 974 102,54</b>	<b>2 043 265,13</b>	<b>930 837,41</b>	<b>69</b>

Наименование	Затраты по договору, руб./мес.	% от суммы договора	Сумма начислений, руб.		Фактические затраты, руб.			Фактич. затраты по договору, руб./мес.
			от начисл. жителям	от оплаты жителей	УК Изумруд	Застройщик	ИТОГО	
З/п сотрудникам офиса УК	242,21	13	399 754,37	274 638,87	558 816,00	161 184,00	720 000,00	247,93
Содержание офиса УК	39,17	2	64 647,94	44 414,37	128 700,01	0,00	128 700,01	44,32
Охрана, з/п	397,90	22	656 712,21	451 173,80				397,90
Охрана, компен-сация за а/м, в/наблюдение	46,70	3	77 075,80	52 952,54	160 044,80	573 743,21	733 788,01	46,70
Мастер, дворники - 3 чел.	345,20	19	569 733,74	391 417,94	266 404,30	0,00	266 404,30	336,37
Раходные материалы	18,02	1	29 741,03	20 432,65	83 021,34	0,00	83 021,34	28,59
Электрика, сантехника	19,03	1	31 407,98	21 577,88	105 386,35	0,00	105 386,35	36,29
Освещение поселка	34,60	2	57 105,41	39 232,50	Сумма расчетная, включена в оплату по общему электросчетчику 07918500			34,60
Аренда транспорта	517,30	29	853 775,39	586 559,96	1 185 748,64	2 688 910,86	3 816 359,50	1 314,17
Налоги	141,87	8	234 148,68	160 864,61	304 049,90	0,00	304 049,90	104,70
	<b>1 802,00</b>	<b>100</b>	<b>2 974 102,54</b>	<b>2 043 265,13</b>	<b>2 792 171,34</b>	<b>3 423 838,07</b>	<b>6 157 709,41</b>	<b>2 591,57</b>

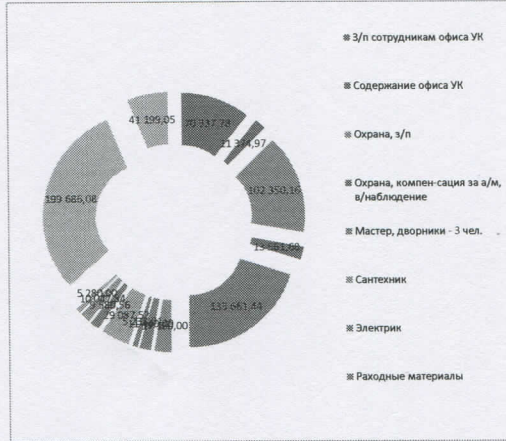
\* - в фактических затратах по договору сумма рассчитана путем деления полученной суммы в "ИТОГО" на расчетный период (11 месяцев) и дальнейшим делением на количество жителей таунхаусов и дуплексов с 1 по 16 очереди и жителей индивидуальных домов (264 собственника)

\*\* - сумма "ИТОГО" делится на 3 месяца, поскольку в УК "Изумруд" мастер и дворники работали 3 месяца.



СМЕТА

Наименование услуги	Затраты по договору, руб./мес.	Фактич. затраты по договору, руб./мес.	Наши предложения к прежней смете, руб.		Поступления в месяц, (264 чел.) руб. чел.)	Прирост в %	Прирост в руб
			10% инфляции	Новые расценки			
З/п сотрудникам офиса УК	242,21	247,93	266,43	266,43	70 337,78	10%	24,22
Содержание офиса УК	39,17	44,32	43,09	43,09	11 374,97	10%	3,92
Охрана, з/п	397,90	397,90	437,69	387,69	102 350,16	-3%	-10,21
Охрана, компенсация за а/м, в/наблюдение	46,70	46,70	51,37	51,37	13 561,68	10%	4,67
Мастер, дворники - 3 чел.	345,20	336,37	379,72	506,29	133 661,44	47%	161,09
Сантехник				65,00	17 160,00	100%	65,00
Электрик				65,00	11 440,00	100%	65,00
Расходные материалы	18,02	28,59	19,82	19,82	5 233,01	10%	1,80
Средства малой механизации				110,18	29 087,52	100%	110,18
Содержание общих сетей электроснабжения и водоснабжения	19,03	36,29	20,93	36,29	9 580,56		
Освещение поселка	34,60	34,60	38,06	38,06	10 047,84	10%	3,46
Полив газонов				20,00	5 280,00	100%	20,00
Аренда транспорта	517,30	1 334,25	569,03	734,72	199 686,08	42%	217,42
Налоги	141,87	104,70	156,06	156,06	41 199,05	10%	14,19
	1 802,00	2 612,31	1982,20	2500,00	660 000,09		



ПОЯСНЕНИЯ:

Уменьшили:

на 50 руб. з/п охраны

Добавили:

4-го дворника (126,57 руб.)

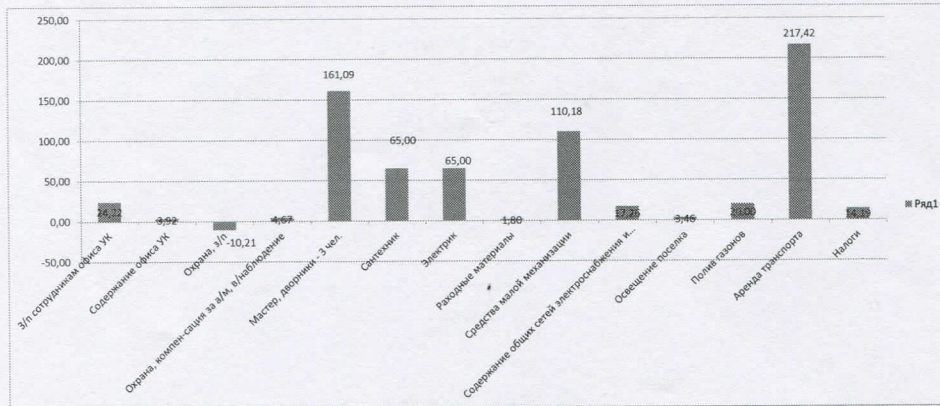
средства малой механизации (в измененном приложении к договору бюджет общей строка расходов "расходные материалы, средства малой механизации" - 130,00 руб.)  
 сантехника - 65,00 руб.  
 электрика - 65,00 руб.  
 полив газонов - 20,00 руб.

Затраты на электрика в столбце "Поступления за месяц" умножаются только на собственников

ТХ и дуплексов (176), поскольку индивидуальным домам они не нужны.

Затраты на аренду транспорта в столбце "Поступления за месяц" умножаются на собственников

ТХ и дуплексов (176) и суммируются со сборами сумм с индивидуальных домов (у них тариф побольше - 799,72 руб., собственников 88)



*Handwritten signature and name: И.И. Козлов*