**Замечания собственника квартиры № 53 Голышева П.И. к предложениям Матвеева И.Г.**

**Адрес: 199106, Санкт-Петербург, Большой Проспект В.О., дом 84, литера А**

**Уважаемые жители дома!**

В связи с размещением Матвеевым И.И. предложений по организации и компенсациям работы персонала при переводе в штат ТСН «ТСЖ «Преображенское» (далее – ТСН) из ООО «БДК», я посчитал необходимым прокомментировать данное предложение исходя из собственного опыта эксплуатации жилых домов в Красносельском районе, где я являюсь одним из учредителей компании ООО «ДОМА», которая более 10 лет обслуживает дома на Ленинском проспекте.

**Комментарии:**

1. По расчету гр. Матвеева общая сумма затрат составит **547 274 руб.**, что дешевле чем договор с БДК по двум договорам на **578 400 руб.** Однако гр. Матвеев не учел, что с этой суммы придется заплатить налог 6 %.

ИТОГО:

547 274 руб. \* 1,076 = **588 867 руб.**

Данная сумма превышает оплату по договорам ООО «БДК»!

1. Диспетчерская (центральная секция)

Гр. Матвеев допустил, что в диспетчерской будут работать 3-и оператора, а не 4-е как сейчас. При 3-х операторах работа должна быть организована 1 сутки через 2 суток. ЭТО ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ВОЗМОЖНО. Наверное, кто-то так работает, но 95 % управляющих кампаний работают по схеме 1 сутки через 3 суток, то есть с 4 диспетчерами! С одной стороны, гр. Матвеев заботится о людях предлагая увеличить им зарплату, а с другой стороны, увеличивает интенсивность их труда на 30 % за счет большего количества дежурств в месяц (кстати получится переработка часов за месяц, что является нарушением трудового кодекса), а также возлагая на них дополнительные обязанности по пропускному режиму. Люди устают при режиме 1 сутки через 2 суток и не успевают восстановиться, больше болеют, а в летний сезон уходят в отпуск и требуют дополнительные отпуска за свой счет (как правило для поездки дачные участки) и заменить их при 3-х диспетчерах не возможно. Поэтому считаю необходимым внести корректировку на количество диспетчеров – 4 человека и с учетом новой зарплаты 20 000 руб. в месяц добавить данную сумму в расчет гр. Матвеева.

1. Консьержи (боковые секции)

Собственники 4-й парадной не оплачивают работу консьержей! Они оплачивают только услуги по диспетчерскому пульту. В случае если на них сильно давить, то они могут организоваться между собой и заключить договор со сторонней организацией. Тогда ТСН не будет получать даже этой компенсации.

1. Пропускной режим

Такая же ошибка, как и по диспетчерам. Нормальная работа возможна только при режиме 1 сутки через 3 суток. Требуется добавить в расчет гр. Матвеева – 20 000 руб.

1. Технический персонал

Предполагаемый кандидат на работу сантехником, электриком и разнорабочим – Виталий Григоров отказался переходить в штат ТСН. Он работает в другом ТСЖ, там у него находится трудовая книжка и он не хочет менять свое основное место работы. У нас он готов работать только по совместительству. Это значит, что у нас он будет работать не более чем половину рабочего дня! Кроме того, никто с ним не обсуждал как он будет получать зарплату, возможно он предложит платить ему часть зарплаты наличными, что у нас невозможно. Так что договоренность эта – ЛИПОВАЯ!

Считаю, такое совместительство возможным, но не конструктивным и подвергающем риску техническую эксплуатацию дома. Электрические работы требуют особой формы допуска к электроустановкам и работы с напарником даже при работах в поэтажном щитке, не говоря уже о работах в ГРЩ. Поэтому в большинстве ТСЖ это отдельная единица с обучением и допусками. Вторым может быть кто-то из техперсонала ТСН, к примеру, Управляющий Роман, тоже со своим допуском. Также нужно заложить в расчет затрат по электрике кроме зарплаты стоимость обучения для подтверждения допуска, а также стоимость регламентных работ по поверке электрических атрибутов (ковриков, перчаток и т.д.). Как минимум это – 5 000 руб. в месяц.

1. Администрация
	1. Председатель

Согласно предложения гр. Матвеева, председатель должен работать на общественных началах. С другой стороны, по результатам отчетного периода гр. Матвеев предлагает выплатить единовременное вознаграждение председателю в размере 200 000 руб. Тогда в расчет зарплаты председателя (расчет по месяцу) нужно добавить сумму 200 000 руб. : 12 = 16 666,67 руб. или, примерно, 17 000 руб. Нужно учесть также, что председатель на общественных началах не несет материальной и финансовой ответственности за действия ТСН. Контролирующие органы будут штрафовать ТСН, а не председателя, а эти штрафы кратно выше. Так к примеру, штраф на председателя как частное лицо может быть 5 000 руб., а штраф на ТСН будет – 50 000 руб. или более (переложить штраф на Управляющего не получится, так как они штрафуют только руководителя или юридическое лицо). И тогда вся экономия от председателя может быть полностью нивелирована.

* 1. Бухгалтер

Это самостоятельный человек и он определяет свой труд вне фантазий гр. Матвеева. Если мы добавим к сегодняшним обязанностям бухгалтера еще и расчет зарплаты на 20 чел., то она точно попросит увеличить ее зарплату как минимум на 10 000 руб., а возможно и более. У Гаражного кооператива свой бухгалтер и они не намерены его менять и с кем-то кооперироваться. Таким образом, по бухгалтеру будет только увеличение как минимум на 10 000 руб.

ИТОГО:

547 274 руб. – расчет гр. Матвеева

+ 20 000 руб. – диспетчер;

+ 20 000 руб. – пропускной режим;

+ 5 000 руб. – регламентные работы по электрике;

+ 10 000 руб. – бухгалтер;

+ 17 000 руб. – председатель.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО:

+72 000 руб. \* 1,302 (налоги 30,2%) = 93 744 руб.

ВСЕГО:

547 274 руб. + 93 744 руб. = 641 018 руб.

ВСЕГО (с учетом налога 6%):

641 018 руб. \* 1,076 = **689 735 руб.**

Таким образом, получается не экономия, а **перерасход** по отношению к ООО «БДК».

ВСЕГО (ежемесячно):

666 339 руб. – 578 400 руб. = **111 335 руб.**

ВСЕГО (за год):

111 335 руб. \* 12 месяцев = **1 336 020 руб.**

**С уважением,**Голышев Петр Иванович 03.04.2019