



Товарищество собственников жилья «Удальцова 69, 77»

119454 Москва, улица Удальцова, дом 69, пом. правления

(499)402-80-00, e-mail udalcova6977@mail.ru

ТСЖ "Удальцова 69, 77"
Иск. № 06
от 09.01 20 24.

Уважаемые собственники!

В девятой части пояснений даны ответы на **вопрос №8** об охране паркинга, заданный на встрече Мазо Е., Егорова А. с Томилиной Е., состоявшейся 12.12.2023г. и изложенные в «Тезисах».

Данные вопрос требует подробных пояснений, так как является ярким примером того, как Авторы путем манипуляций цифрами оказывают воздействие на мнение участников чата для дискредитации деятельности правления.

Начну с вывода Авторов «по статье 6.2 Сметы на 24 г, услуги охраны паркинга указана сумма 3 081 614 рублей. Что составляет 256 801,17 рублей в месяц. Стоимость услуг не является рыночной, как в 23 году, и тем более, с учетом увеличения ставки на 24 г.». Авторы предлагают данную статью изменить, заключить договор с ЧОП Дозор М, которое оказывает услуги ТСЖ 79-81.

Предлагаю разобраться как Авторы используют цифры для манипуляции общественным мнением.

1. Проведем сравнение ставки и сметы ТСЖ «Удальцова 79-81» и ТСЖ «Удальцова 69,77» за 2022 и 2023 года.

В смете 2023г.ТСЖ 69,77 услуги охраны паркинга составляют 2 654 639 или 221 220 руб. в месяц. Данную стоимость Авторы считают рыночной. Ставки за услуги охраны 43,96 руб./кв.м. не менялась с 2022 года.

На сайте ТСЖ 79-81 размещены тарифы на 2022 год, где ставка по услугам охраны составляет 44 руб./ кв.м. Стоимость охраны не изменилась, собственники прилагают квитанции ТСЖ 79-81 за 2023 год. В месячной смете на 2021-2022 года (годовая смета на сайте не представлена) указана стоимость услуг по охране паркинга:

Рис.1

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ (ПАРКИНГ) - РАСХОДЫ		
1.	Услуги по договору охраны в месяц	242 800

Смета за 2023г. на сайте ТСЖ 79-81 отсутствует, но предположим стоимость услуг по охране в 2023 году также составляла 242 800 руб./мес., поскольку ставка не изменилась.

То есть в 2022 году стоимость охраны в домах 79-81 была дороже на 21 580 руб. (242 800-221 200) в месяц, чем в нашем паркинге.

Допускаю, что авторы посчитали рыночной ставку за услуги охраны в паркинге 69-77, поскольку она была ниже, чем в паркинге 79-81 на 0,04 руб. (43,96 -44,00). А ставка на 2024 год вызвала критику, так как отсутствует сравнение, а по сравнению с 2022 и 2023 году ставка выросла до 51,0 руб./кв.м.

1) Правильно ли это утверждение о нерыночной ставке за охрану паркинга 69-77 только исходя из сравнения ставки в двух домах?

Авторы ошибочно утверждают о нерыночной ставке за охрану паркинга 69-77 исходя из сравнения ставки в двух домах. Это мнение основано на несопоставимых данных и направлено на введение в заблуждение собственников.

Табл.1

Наименование показателя	Дома		Разница
	79-81	69-77	
Площадь машино-мест	5 727,00	4 904,50	822,50
Стоимость услуги по охране паркинга ЧОП Дозор М на 2022 год	242 800,00	242 800,00	0,00
ИТОГ	42,40	49,51	7,11

Выводы:

1. Сравнение ставок в паркингах 79-81 и 69-77 некорректно, так как площадь машино-мест в паркинге 79-81 больше на 822,5 кв.м. (см. Табл.1).
2. При одинаковой стоимости услуг по охране паркинга, ставка в паркинге 69-77 будет выше на 7,11 руб./кв.м. и составит 49,51 руб./кв.м.
3. Если бы услуги охраны паркинге 69-77 оказывало ЧОП Дозор М, то ставку за услуги охраны в 2022 и 2023 году необходимо было бы поднять до 49,51 руб./кв.м., то есть на 5,50 руб./кв.м. (49,51-43,96).

2) Правильно ли утверждение о нерыночной ставке за охрану паркинга 69-77 в 2024 году исходя из сведений Егорова А. о стоимости поста охраны ЧОП Дозор М?

Отмечу сразу, что в беседе 12.12.2023г. я не предлагала выйти на ЧОП Дозор М для обсуждения заключения договора. Это провокационная идея Егорова А. не была принята изначально, так как стоимость услуг этой компании для паркинга 79-81 составляла 127 000 рублей за пост в месяц и подтвердилась при телефонном разговоре Ефремова А. с директором.

Не владея необходимыми специальными познаниями, Ефремов А. отождествлял один пост как физическое место нахождения двух сотрудников охраны. Однако, сами охранные организации подразумевает тождество: один пост = один человек в смену. Иначе говоря, словосочетание «один круглосуточный пост» означает, что охрана осуществляется путем непрерывного нахождения на объекте одного охранника.

Ефремов А. не захотел слушать мои доводы, так как они противоречили стратегии по дискредитации правления и председателя.

Судите сами, почему Ефремов А., владея машино-местом в паркинге 79-81 не изучил годовые сметы? Почему не обратил внимание, что по месячной смете 2021-2022 стоимость услуг ЧОП Дозор М уже составляла 242 800 руб., а не 127 000 руб., как он уверял при встрече и в «Тезисах». Не слишком ли велика разница в 115 800 руб., чтобы задуматься о допущенной ошибке? А если произошло снижение стоимости услуг ЧОП, то почему ставка для собственников осталась прежней?

Исходя из стоимости одного поста в 127 000 руб., стоимость услуг ЧОП Дозор М составляет 254 000 руб. в месяц в 2023 году, в то время как стоимость услуг охраны паркинга 69-77 по смете 2023 года составила 221 220 руб. в месяц, что на 32 780 руб. дешевле.

Исходя из коммерческого предложения, которое предоставлено Егорову А. стоимость услуг ЧОП Дозор М за один пост составит 169 000 руб., а за двух сотрудников охраны стоимость составит 338 000 руб. в месяц.

Таб.2

Наименование показателя	Дома		Разница
	79-81	69-77	
Площадь машино-мест	5 727,00	4 904,50	822,50