Уважаемые соседи, добрый день!

Думаю, уже все видели повестку будущего собрания. И, в частности, пункта про повышение тарифа на 40%. Меня такое резкое поднятие возмутило, т.к. для моей квартиры это означает +35 000 руб. в год.

На прошлой неделе Ксения (гендир нашей УК) пригласила меня на встречу к себе как кандидата в Совет дома. И там я решил задать этот вопрос – откуда такая цифра 40%. Мои главный аргумент был, что такой большой инфляции за 1,5 года (с момента прошлого повышения тарифов) – не было. Мы 2 часа спорили, считали цифры доходов и расходов УК (тут я благодарен Ксении за открытость, цифр она не скрывает), и даже обсуждали «философские» вопросы о норме прибыли для управляющих компаний.

Сошлись на том, что повышение тарифа на менеджера дома (Людмила) и на охрану (6 человек на 2 парадных) легко объяснить, потому что это легко проверить (там действительно всё легко посчитать на коленке: зарплата + налоги на зарплату), а вот расходы, которые составляют основной тариф (который хотят поднять на 40%), прямо здесь и сейчас на бумажке без подготовки – проверить не получится. Речь идет вот об этих расходах: <https://mart74.ru/upload/iblock/475/9x5elby9qiyxvaoiapckfic6arpxipfv/7G-zatraty.pdf>. Именно расчеты из этого файла лежат в основе нового тарифа. Поэтому я предложил – раз менеджера и охрану мы проверили, то давайте вы мне покажете все расходы за 2024 год и объясните процент повышения на 2025 год по каждой позиции, чтобы я мог проверить обоснованность нового тарифа. К моему удивлению, Ксения легко согласилась (и, кажется, даже была рада этому), и мы договорились встретиться на этой неделе, чтобы я провел подробный «аудит» расходов. Аудит пишу в кавычках, т.к. я все-таки не профессиональный аудитор, но в силу своей деятельности хорошо разбираюсь в налогах, бухгалтерии и финансах.

Прежде, чем приходить к результатам, еще немного о том, что я все-таки «аудировал». На первой встрече мы определили 19 из 35 расходных позиций, которые будут проверены, в блоке «Содержание МКД» (см. файл выше). Для проверки я выбрал самые крупные расходы – в совокупности они дают 95% от всех расходов из этого блока. УК взяли паузу в неделю для подготовки ко встрече. Вчера мы встретились, и, надо отдать должное, вся информация в полном объеме мне была предоставлена: вместе с Ксенией и Ульяной (главбух) меня ждала стопка документов толщиной сантиметров 5. На проверку ушло 3 часа. Самый долго обсуждаемый пункт был по зарплате (это и самый крупный расход) – его мы проверяли и перепроверяли дольше всего.

Еще проговорю важный нюанс – про достоверность предоставленных мне сведений. Часть документов – это были договора с поставщиками, счета, акты, путевые листы и прочее. На них везде стояли подписи поставщиков (я проверял). Поэтому оснований считать их недостоверными нет никаких. Другая часть предоставленных документов были выгружены из 1С (например, зарплатные ведомости, штатные расписания, оборотно-сальдовые ведомости по определенным счетам и прочее). Теоретически можно возразить, что внутренний учет в 1С без санкции налоговой нельзя проверить на правильность и подлоги. На это я скажу, что гендир и главбух имеют уголовную ответственность, если такие подлоги вскроются. Особенно это касается начисления и уплаты налогов. Тут наше государство бдит. В общем, уверен, что Ксения или Ульяна не хотят так рисковать ради чужой прибыли (они же не собственники бизнеса). Поэтому оснований не доверять предоставленным документам у меня нет.

Итак, с разрешения УК выкладываю сюда результаты «аудита». Далее будут факты и несколько личных ремарок. Приготовьтесь, пожалуйста, будет много текста и цифр. Лонгрид на выходные.

1.

Из 19 проверенных расходов в блоке «Содержание МКД» совокупную долю в 80% в новом тарифе занимают 7 расходов:

1.1. Зарплата.

Рост по зарплате год к году составляет 61%. Фактическую зарплатную ведомость за 2024 год я видел и проверил. Новое штатное расписание тоже было предоставлено. Там действительно заложен рост, о котором было написано в презентации (<https://mart74.ru/upload/iblock/bc0/tgap7ujo4evp37nibjcf0juy9uijr421/Prezentatsiya-7G.pdf>).

1.2. Налоги на зарплату (НДФЛ 13%, страховые взносы 15%/30%, взнос по травматизму 0,2%).

По зарплатным налогам рост 32% (рост меньше, чем по зарплате, т.к. из-за льготной ставки страховых взносов на зарплату, которая больше, чем МРОТ, получается так, что чем больше зарплата, тем доля налогов в структуре фонда оплаты труда меньше). Каждую цифру налогов я пересчитал лично.

Личная ремарка №1. Это действительно вызывает легкий шок. Кладешь перед собой два штатных расписания: на 2024 и на 2025 год. И по каждой позиции – просто огромный рост в зарплате. На самом деле (это без иронии), можно порадоваться за людей. Но оплачивать это придется нам с вами. Причина такого роста, думаю, очевидна: война, санкции и оборонка оттянули на себя очень много кадров, которые умеют работать руками, – это т.н. «синие воротнички» (надеюсь, никого не обидел этим термином, это вполне общеупотребительный экономический слэнг): главный инженер, инженер, электрик, мастер, слесарь, разнорабочий, дворник – всё это должности из штатного расписания УК, и ровно такие же позиции нужны сейчас на заводах. Плюс к этому добавить ужесточенную миграционную политику государства и конкретно нашей области, демографическую яму и естественную убыль населения. Проще говоря, работы стало больше, а людей меньше. На самом деле, для всех нас это печальный факт. Поэтому мы и наблюдаем такой разгон инфляции. И с учетом того, что рост тарифов у всех компаний (не только УК) заложен и на 2025 год в том числе, то в ближайшее время она (инфляция), к сожалению, не остановится.

1.3. Техобслуживание лифтов.

Рост на 10%. Договор и акты за прошлый год я видел. Договор на новый год с повышением на 10% тоже видел.

1.4. Техническое обслуживание систем пожаротушения.

Рост на 26%. Аналогично: старый и новый договор были предоставлены.

1.5. Вывоз снега.

Рост на 18%. Тут была увеличена стоимость тарифа на вывоз снега. Какие будет по факту затраты – заранее, разумеется, неизвестно, всё зависит от погоды в 2025 году.

1.6. Клининг.

Рост на 20%. Договор и акты за прошлый год я видел. Договор на новый год с повышением на 20% тоже видел.

Личная ремарка №2. После роста зарплат на 60% в сфере «синих воротничков» уже не удивляет рост тарифов других коммерческих компаний – от 10% до 26%. У них точно так же в структуре затрат находятся зарплаты людей, которые работают руками, – мастеров, водителей, уборщиц.

Личная ремарка №3. Все 4 статьи – лифты, пожарка, снег и клининг – это 100% оплата сторонним поставщикам. Можно ли найти поставщиков дешевле? Возможно, но уверенности у меня такой нет. Прокомментирую каждую позицию:

А. Клининг делает ИП Хамидуллина. По случайному совпадению, когда мой офис был на Витебской 4, нас обслуживала та же компания. Это был 2021 год. И я могу с большой уверенностью сказать, что тогда ее цены были по нижней границе рынка (мы проводили мониторинг рынка, когда искали себе новую клининговую компанию). К слову, некоторые уборщицы в частном порядке тогда просили больше за уборку, чем эта компания. В общем, с 2021 по 2025 год рост цен услуги ИП Хамидуллиной составил 52% (я видел договора за оба года). Учитывая низкую базу стоимости их услуг и инфляцию в последние годы, цена не кажется завышенной.

Б. По снегу УК устно сказала, что убирает снег компания, собственник которой имеет здесь жилье. Соответственно по договоренности с УК часть их снегоуборочной техники хранится где-то на стройке около «Элевена», за что УК попросила у поставщика скидку. То есть цена тоже должна быть адекватной. Но я не проверял. Так или иначе, новый состав Совета дома и Председатель могут провести аудит цен среди поставщиков по всем жирным статьям. И если найдется что-то дешевле (и не хуже по качеству!), то тогда можно поднять вопрос перед УК о смене поставщиков.

В-Г. Про лифты и пожарку УК сказала так, что 3 года назад цены у компаний, которых они выбрали, были самые низкие. И что на этих рынках ценники в принципе друг от друга не сильно отличаются. Проверить в рамках двух встреч эту информацию не представлялось для меня возможным. Повторюсь, при желании это может сделать новый Председатель.

1.7. Текущий ремонт.

Рост на 300% (в 4 раза). Самая неочевидная статья с точки зрения кратного роста расходов. Главный аргумент Ксении – устаревание дома. В этом году ему 5 лет, соответственно капитальных вложений в него будут требоваться дальше всё больше и больше. Рубеж 5 лет важен еще потому, что заканчиваются абсолютно все гарантии от застройщика. В общем, в прошлом году расходы было около 330 000 руб., а в этом году планируется уже 1 300 000 руб. И в качестве примера Ксения привела такую оценку стоимости покраски двух первых этажей в обеих парадных – 300 000 руб. (работы и материалы). То есть по одной работе это целый годовой бюджет за прошлый год по данной статье. К слову, покрасить как минимум первые этажи Ксения в этом году пообещала, а еще, как я понял, планируется привести в порядок наиболее «испорченные» жилые этажи. В общем, мне сложно было проверить прямо сейчас, на что пойдет 1 300 000 руб. Тут больше на доверии. Но через год я бы проверил еще раз эту статью – уже по фактическим затратам за 2025.

Думаю, на собрании Ксения еще коснется этого вопроса и прокомментирует дополнительно.

Итого: 7 самых жирных расходов из блока «Содержание МКД» вырастают на 52% в 2025 году (все цифры у меня руках).

Как ни странно, все остальные статьи расходов из блока «Содержание МКД» (28 из 35) вырастут всего на 3%. Возможно, это недооценка. Впрочем, это не так важно, т.к. эти 28 статей составляют всего лишь 20% расходов в номинальном выражении от общего объема. Получилась идеальная иллюстрация принципа Парето 80/20: 20% статей расходов дают 80% объема расходов и наоборот.

Если 80% расходов (7 приведенных выше жирных статей) вырастают на 52%, а остальные расходы на 3%, то общие расходы по тарифу вырастают на 42%.

2.

Во втором блоке «Управленческие расходы» заложено снижение затрат. Как мне объяснили, в прошлом году это было вызвано тем, что много сотрудников проходили обучение на всероссийских конференциях по темам ЖКХ. И поездки оплачивались из потенциальной прибыли УК (поэтому в 2024 году она получилась меньше, чем планировали).

Саму детализацию расходов по этому блоку мне не предоставили, сославшись на негативный опыт ранее – кому-то из жильцов показывали зарплаты «белых воротничков» (управленцев) и их (жильцов) это возмутило. Впрочем, я попытался сделать косвенный расчет, исходя из количества управленцев (их 7 человек: гендир, зам. гендира, главбух, бухгалтер, юрист, офис-менеджер и кто-то еще – не записал, к сожалению, но человек точно есть) и исходя из статей затрат, которые входят в данный раздел (их мне тоже перечислили устно). Получилось, что средняя зарплата на руки на одного управленца колеблется от 75 до 85 т.р. (точнее не сказать, т.к. это зависит от того, сколько уходит на другие статьи расходов в данном блоке, а мне их не предоставили), что не кажется совсем уж завышенным.

Хоть такая секретность по данному блоку мне и не понравилась, но в целом он занимает не самый большой объем в общих расходах – 18%. Даже если там что-то и можно срезать, то несущественно – и принципиально на наш тариф это не повлияет.

3.

Блок про прибыль – тут проверять нечего, про закладываемую прибыль на 2025 год вопрос больше философский, поэтому по этому блоку просто выскажу свое субъективное мнение.

УК закладывает 10% рентабельности. Много это или мало? Можно встретить мнение, что бизнес управляющих компаний, – это, по сути, социальный бизнес, и прибыли тут быть не должно вовсе. Есть другие мнения, что УК – это обычный коммерческий бизнес по оказанию услуг, и закладывать норму прибыли меньше 20% просто не имеет смысла, иначе зачем собственнику это всё нужно. Мое мнение тут посередине: я считаю, что 10% для бизнеса УК – вполне нормальный показатель, который, с одной стороны, даст смысл существованию УК как коммерческой организации, а, с другой, не ляжет тяжким грузом на собственников жилья.

4.

Блок «Обеспечение безопасности». Тут почти 90% – это зарплата ребят из охраны. Цифры по начислениям зарплаты и налогов я перепроверил, всё сошлось.

5.

Блок «Индивидуальный менеджер». Тут полностью аналогично охране, цифры тоже все сошлись.

6.

НДС. Этого пункта нет в файле, на который я дал ссылку выше, но он упомянут в презентации и, разумеется, обсуждался нами на встрече. С 2025 года компании с выручкой больше 60 млн. руб. в год (у нашей УК как раз чуть больше этой цифры) обязаны уплачивать НДС в размере 5%. При этом к возврату НДС много не вернешь, т.к. далеко не все поставщики работают с НДС, да и зарплата это безНДСный расход. Словом, НДС 5% превращается для УК примерно в 3-4% налога на доходы.

7.

Рост расходов – уже с нового года. Тоже нет в файле, но тоже стоит об этом сказать. УК планирует поднять тарифы с мая, а новое штатное расписание с новым зарплатами и новые договора с поставщиками – действуют уже с января. То есть с большой вероятностью (не берусь утверждать 100%) в месяца до повышения тарифа (до мая) УК будет терпеть убытки.

Итого (субъективные выводы):

1.

Прочитал то, что написал, и выглядит, как будто выступаю «адвокатом дьявола». Но прошу поверить мне, занялся я этим процессом лишь по одной простой субъективной причине: мне неприятно думать, что у меня каждый год необоснованно будут забирать лишние 35 т.р.

Но, к моему сожалению, мой «аудит» не показал какую-либо финансовую утечку. Скажу печальную вещь, но поднятие тарифа на 40% выглядит экономически обоснованным. И главные причины такие: рост зарплат среди рабочих специальностей на 60%, рост тарифов поставщиков на 20%, дополнительный налог НДС 5%, устаревание дома (в т.ч. окончание гарантии).

Так или иначе, мне бы очень хотелось и через год провести аналогичный аудит, чтобы посмотреть, не взлетела ли прибыль нашей УК слишком высоко – в общем, через год узнаем.

2.

Сейчас на мой субъективный взгляд УК работает нормально. Не блестяще. Но нормально. «4-ку» за свою работу точно заработали. Думаю, это стало возможным не только благодаря самой УК, но и бдительной и скрупулезной работе Комелькова Вадима и Совета дома (там в большей степени – Киреева Константина). Так вот я бы очень не хотел, чтобы уровень сервиса, качество работ у нашей УК падали. И, похоже, что +40% – это то условие, только при котором можно об этом говорить. Потому что, вникнув в структуру затрат УК, я не очень понимаю, где их (затраты) можно подрезать так, чтобы, например, тариф поднять не на 40%, а на, допустим, 20%, и при этом сохранить качество услуг. Самое неприятное то, что УК может работать и на тарифе подешевле, но при этом часть работ, которые собственникам не видна, просто перестанут делаться или делаться должным образом. Мы просто загоним себя в долгосрочную ловушку, когда, экономя сейчас, будем проедать ресурс дома, что влетит в копеечку потом.

3.

Возможно, на очном собрании речь зайдет вообще о смене УК. Но я не уверен, что мы много сэкономим, если сюда придет кто-то другой. Цены растут у всех. В Ньютоне жители уже полгода воюют с УК, не давая поднимать им тарифы в 2 раза, как те того хотят. У меня несколько друзей там живут, и они говорят, наши 50 рублей за квадратный метр им (ньютонцам) кажутся маной небесной. Впрочем, и муниципальный тариф тоже будут поднимать в ближайшее время. В мае узнаем, на сколько именно, – очень интересно.

PS. Текст получился объемным. Спасибо, что прочитали)

Т.к. на руках у меня данных и цифр больше, чем я написал тут (что совсем уж не запутать всех), то задавайте вопросы в этом чате (желательно с цитированием того, о чем хотите спросить). Сегодня буду на связи поздно вечером и попробую на всё ответить (отключайте уведомления на ночь). Также частично буду на связи в выходные.