

Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан anton-472 - 19.01.2012 09:45

Лепёхин писал(а):

Антон, а Вы внимательно ознакомились с предложением "Юпитерстроя" хоть оно и без моих реквизитов, но в целом заслуживает внимания, естественно без управленческих моментов финансами. Деньги практически те же, только интересы его личные и наши садоводческие разошлись. Комплекс услуг всегда подразумевал снижение затрат по видам услуг. Ваше мнение и мнение Бориса очень важно для меня, как естественно и всех остальных садоводов. В "Юпитерстрое" никогда не работал и не работаю. По роду своих охранных функций осуществлял контроль в том числе и на объектах где они стояли. Заметьте, антагонистические функции.

Речь идет о КП (часть 1, часть 2) компании, которая, как говорят, хотела взять в управление наше СНТ.

1. Что касается электрики, в КП учтены только периодические регламентные работы. Любая работа по устранению неисправности, ремонту, материалам для ремонта, будет оплачиваться отдельно. Таким образом, сбор денег с садоводов будет больше, чем там написано.
2. В КП вообще не предусмотрены работы по сборке-разборке водоводов. Т.е. сбор денег с садоводов будет чуть больше и на эту сумму тоже.
3. В КП не включены экологические расходы, это тоже ляжет доп. расходами к озвученной сумме.
4. Фонд оплаты труда на охранников, председателя, бухгалтера, кассира тоже ляжет суммой дополнительно к озвученной.
5. Земельный налог на ЗОП будет дополнительно.
6. Всякие доп. расходы, юристы и т.п. не включены.

Указана только общая сумма. Стоимость отдельных позиций не раскрыта, что исключает возможность получения предложений от альтернативных организаций для проверки стоимости отдельных позиций. Все это затрудняет проверку КП и уторговку при обсуждении.

В целом, если к 7200 с участка добавить все озвученное, то получится тысяч 9-10 и это не считая всяких улучшений, типа новых скважин или детских площадок. По факту будет 10-11 тысяч в год с садовода.

И еще. Для ТСЖ есть расчеты (вникал детально), которые показывают, что если дом до 200 квартир, то привлечение управляющей компании (УК) выгодно. Если дом больше 200 квартир, то выгоднее все делать самому с помощью ТСЖ. Это чисто математические (экономические) расчеты. СНТ мало чем по сути отличается от ТСЖ. Если участков мало, то невыгодно держать нескольких электриков на зарплате, сантехников, они будут простаивать большую часть времени, а платить им надо все время, это не выгодно. Также, получаются невыгодные договоры с подрядчиками, т.к. им не интересны маленькие объемы. Поэтому, выгодно привлечь УК, у которой есть в штате все необходимые люди и им уже платится зарплата за счет других клиентов. Если садоводство большое, то выгоднее нанять всех самому и платить всем зарплаты и все будут загружены работой. В этом случае, привлечение УК будет дороже, т.к. привлечение

УК подразумевает оплату их прибыли, содержание их управленческого аппарата, офиса и т.п.

Я считаю полной дикостью привлекать УК для садоводства размером в 1000 участков. И нельзя нас сравнивать с коттеджным поселком, где 10-20-50 участков и УК объективно выгоднее.

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Boris - 19.01.2012 11:26

anton-472 писал(а):

Лепёхин писал(а):

Антон, а Вы внимательно ознакомились с предложением "Юпитерстроя" хоть оно и без моих реквизитов, но в целом заслуживает внимания, естественно без управленческих моментов финансами. Деньги практически те же, только интересы его личные и наши садоводческие разошлись. Комплекс услуг всегда подразумевал снижение затрат по видам услуг. Ваше мнение и мнение Бориса очень важно для меня, как естественно и всех остальных садоводов. В "Юпитерстрое" никогда не работал и не работаю. По роду своих охранных функций осуществлял контроль в том числе и на объектах где они стояли. Заметьте, антагонистические функции.

1. Что касается электрики, в КП учтены только периодические регламентные работы. Любая работа по устранению неисправности, ремонту, материалам для ремонта, будет оплачиваться отдельно. Таким образом, сбор денег с садоводов будет больше, чем там написано.
2. В КП вообще не предусмотрены работы по сборке-разборке водоводов. Т.е. сбор денег с садоводов будет чуть больше и на эту сумму тоже.
3. В КП не включены экологические расходы, это тоже ляжет доп. расходами к озвученной сумме.
4. Фонд оплаты труда на охранников, председателя, бухгалтера, кассира тоже ляжет суммой дополнительно к озвученной.
5. Земельный налог на ЗОП будет дополнительно.
6. Всякие доп. расходы, юристы и т.п. не включены.

Указана только общая сумма. Стоимость отдельных позиций не раскрыта, что исключает возможность получения предложений от альтернативных организаций для проверки стоимости отдельных позиций. Все это затрудняет проверку КП и уторговку при обсуждении.

В целом, если к 7200 с участка добавить все озвученное, то получится тысяч 9-10 и это не считая всяких улучшений, типа новых скважин или детских площадок. По факту будет 10-11 тысяч в год с садовода.

И еще. Для ТСЖ есть расчеты (вникал детально), которые показывают, что если дом до 200 квартир, то привлечение управляющей компании (УК) выгодно. Если дом больше 200 квартир, то выгоднее все делать самому с помощью ТСЖ. Это чисто математические (экономические) расчеты. СНТ мало чем по сути отличается от ТСЖ. Если участков мало, то невыгодно держать нескольких электриков на зарплате, сантехников, они будут простаивать большую часть

времени, а платить им надо все время, это не выгодно. Также, получаются невыгодные договоры с подрядчиками, т.к. им не интересны маленькие объемы. Поэтому, выгодно привлечь УК, у которой есть в штате все необходимые люди и им уже платится зарплата за счет других клиентов. Если садоводство большое, то выгоднее нанять всех самому и платить всем зарплаты и все будут загружены работой. В этом случае, привлечение УК будет дороже, т.к. привлечение УК подразумевает оплату их прибыли, содержание их управленческого аппарата, офиса и т.п.

Я считаю полной дикостью привлекать УК для садоводства размером в 1000 участков. И нельзя нас сравнивать с коттеджным поселком, где 10-20-50 участков и УК объективно выгоднее.

Уважаемый Антон,

Ваш п.1 - см. п 1.14 в КП - прибытие через 40 мин, но П.1.13 - материалы - по потребности, согласен, что за отдельную плату. Т.е. вызов входит в стандарт, работы по устранению неисправности - нет. Т.е. Стандартное техобслуживание входит в стоимость, ремонт оплачивается отдельно.

п.2 Сборка разборка водопровода за отдельную плату.Согласен. А это составляет между прочим основную статью расходов! 160 000 р. п новой смете, например!

3. Согласен, доп расходы - 56 000 р по новой смете!

4. Не согласен. Судя по договору, бухучет взят на аутсорсинг, т.е. собственный бухгалтер в штате Корунда не нужен. Все бухгалтерские услуги включены в договор.

5.Согласен

6.Согласен.

На мой взгляд, все эти работы целесообразно проводить самим, за исключением электриков.Содержать свое электрохозяйство во главе с главным инженером - очень большие накладные расходы и непозволительная роскошь для нас. Целесообразно заключить договор с Рощинским эл. сетями.

Если бы у нас было участков 100 - согласен на УК.

Но в нашем случае скорее всего целесообразней обслуживать самим.

7200 с участка в год - это самый минимум, который не учитывает расходы на аренду офиса - 144 000, аренду зала 30 000, все ремонты, сборка -разборка водопровода 160 000, вознаграждение за работу членов Правления - 300 000, эл. энерг. - 350 000 +150 000+ 200 000 = 700 000!

ограизация водоснабжения - 1 330 000, 56 000 экологический сбор,материалы на ремонт дорог -70 000, десткая площадка 50 000, канц расходы - 50 000, непредвиденные расходы 400 000, 50 000 юр. расходы, 50 000 трансп. расходы, земельный налог - 310 000, пост на учет ОС -410 000, налог - 360 000.

ИТОГО сверх 7200 с участка = 4 470 000, если разделить на 980, то 4561 р. с участка, т.е.

7200+4561 = 11 761р. с участка. Не многовато ли? И заметьте, сюда не вошли расходы ПО РЕМОНТУ Эл. оборудования, итого все 12 000

Причем, за малейшую замену задвижки, хомута или крана придется платить по полной. Если бы в штате был свой водопроводчик, эти расходы бы входили с его оклад, и на практике при большом объеме работ, а у нас действительно, длинный водопоровод - это выгодней.

При Куликове за последний за 2011 я лично заплатил около 5000 плюс 700 членский взнос, Итого 5700. Лично для меня 12 000 - это дорого, наше СНТ - все же не коттеджный поселок, другой контингент людей и достатка. Для многих членов СНТ (особенно для пенсионеров) это будет непосильная ноша.

Даже если откинуть работы по скважине (1330 000), получится всего минус 1360 р.от 12 000 р за уч. Небольшое утешение

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан anton-472 - 19.01.2012 11:35

Boris писал(а):

На мой взгляд, все эти работы целесообразно проводить самим, за исключением электриков. Содержать свое электрохозяйство во главе с главным инженером - очень большие накладные расходы и непозволительная роскошь для нас. Целесообразно заключить договор с Рощинским эл. сетями.

Это надо считать, что выгоднее по электрике -- самим или отдавать кому-то. Но, если уж отдавать, то, скорее всего, выгоднее отдавать тому, кто обслуживает соседние СНТ -- цена будет ниже. Насколько я понимаю, это ИП Константинов.

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Boris - 19.01.2012 11:51

На мой взгляд, психологическая цифра для большинства членов СНТ - не более 6 000 - 7 000 р с участка членских взносов в год. (В прошлый год я за свой участок отдал 5 000 членских взносов + 700 целевой)

Тем более сейчас действует еще один психологический барьер. Сейчас Куликов представляется как вор (хотя в суде еще ничего не доказано, а есть только доклад ревизионной комиссии о замечаниях по договорам), то очевидно, что в прошлогоднем членском и целевом взносе есть доля откатов и нецелевого использования. Т.е. при том же уровне обслуживания как у Куликова новая цена должна быть ниже. Это понятно всем. Многие садоводы будут сравнивать новый ценник с Куликовским и поверьте, люди не будут вдаваться в подробности, банально сверят две цифры. (я имею ввиду членские взносы; скорее всего дорогостоящие работы с водокачкой, постановкой ОС на учет будут включены в целевые взносы).

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Boris - 19.01.2012 11:52

anton-472 писал(а):

Boris писал(а):

На мой взгляд, все эти работы целесообразно проводить самим, за исключением электриков. Содержать свое электрохозяйство во главе с главным инженером - очень большие накладные расходы и непозволительная роскошь для нас. Целесообразно заключить договор с Рощинским эл. сетями.

Это надо считать, что выгоднее по электрике -- самим или отдавать кому-то. Но, если уж отдавать, то, скорее всего, выгоднее отдавать тому, кто обслуживает соседние СНТ -- цена будет ниже. Насколько я понимаю, это ИП Константинов.

Уважаемый Антон,

Я так понял, что у ИП Константинова в штате нет электриков, все они - из Рощинских электросетей.

Зачем нужен посредник?

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан anton-472 - 19.01.2012 12:01

Boris писал(а):

Я так понял, что у ИП Константинова в штате нет электриков, все они - из Рощинских электросетей.

Зачем нужен посредник?

Тогда лучше взять всех этих электриков на совмещение и обслуживать себя самим, если они согласятся. Вопрос будет деликатный.

В общем случае, ИП всегда намного выгоднее, чем юрлицо. Дальше надо сравнивать конкретику.

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Boris - 19.01.2012 12:08

anton-472 писал(а):

Boris писал(а):

Я так понял, что у ИП Константинова в штате нет электриков, все они - из Рощинских электросетей.

Зачем нужен посредник?

Тогда лучше взять всех этих электриков на совмещение и обслуживать себя самим, если они согласятся. Вопрос будет деликатный.

В общем случае, ИП всегда намного выгоднее, чем юрлицо. Дальше надо сравнивать конкретику.

Я предполагаю, что Константинов так и делал. До не приличия просто было быть посредником между нами и рощинскими сетями, как юр. лицом, а не его работниками по совместительству...

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан anton-472 - 19.01.2012 12:17

Boris писал(а):

Я предполагаю, что Константинов так и делал. До не приличия просто было быть посредником между нами и рощинскими сетями, как юр. лицом, а не его работниками по совместительству...

Очень маловероятно, т.к. юридическая и бухгалтерская сторона такого сотрудничества не устроит монстрообразное юрлицо. А экономика не устроит ИП. Взять на совместительство и реально обслуживать самому намного выгоднее.

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Boris - 19.01.2012 12:31

anton-472 писал(а):

Boris писал(а):

Я предполагаю, что Константинов так и делал. До не приличия просто было быть посредником между нами и роцинскими сетями, как юр. лицом, а не его работниками по совместительству...

Очень маловероятно, т.к. юридическая и бухгалтерская сторона такого сотрудничества не устроит монстрообразное юрлицо. А экономика не устроит ИП. Взять на совместительство и реально обслуживать самому намного выгоднее.

Уважаемый Антон,

Для этого нужен ответственный за эл. хоз. (главный инженер с 5 группой по эл. безопасности), инструктажи, наряды-допуски на отдельные виды работ, куча журналов об охране труда, периодические проверки знаний у персонала т.д и т.п. да чего там говорить, Вы сами это знаете, это как раз тот случай когда из-за непомерных накладных расходов будет невыгодно содержать т.е нужна целая служба ответственная за хозяйство, финансирование жизнедеятельности которой полностью ляжет на плечи садоводов. Понимаете?

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан anton-472 - 19.01.2012 12:35

Boris писал(а):

anton-472 писал(а):

Boris писал(а):

Я предполагаю, что Константинов так и делал. До не приличия просто было быть посредником между нами и роцинскими сетями, как юр. лицом, а не его работниками по совместительству...

Очень маловероятно, т.к. юридическая и бухгалтерская сторона такого сотрудничества не устроит монстрообразное юрлицо. А экономика не устроит ИП. Взять на совместительство и реально обслуживать самому намного выгоднее.

Уважаемый Антон,

Для этого нужен ответственный за эл. хоз. (главный инженер с 5 группой по эл. безопасности), инструктажи, наряды-допуски на отдельные виды работ, куча журналов об охране труда, периодические проверки знаний у персонала т.д и т.п. да чего там говорить, Вы сами это знаете, это как раз тот случай когда из-за непомерных накладных расходов будет невыгодно содержать т.е нужна целая служба ответственная за хозяйство, финансирование жизнедеятельности которой полностью ляжет на плечи садоводов. Понимаете?

Если Вы взяли на совместительство нескольких профессионалов со всеми допусками, то они сами будут заполнять и вести все эти журналы, самому можно даже и не знать что надо заполнять, они все знают, т.к. все это ведут по своей основной работе. Накладные расходы не то, что непомерны -- их просто, нет, за исключением бумаги и ручек.

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Boris - 19.01.2012 12:54

anton-472 писал(а):

Boris писал(а):

anton-472 писал(а):

Boris писал(а):

Я предполагаю, что Константинов так и делал. До не приличия просто было быть посредником между нами и рошинскими сетями, как юр. лицом, а не его работниками по совместительству...

Очень маловероятно, т.к. юридическая и бухгалтерская сторона такого сотрудничества не устроит монстрообразное юрлицо. А экономика не устроит ИП. Взять на совместительство и реально обслуживать самому намного выгоднее.

Уважаемый Антон,

Для этого нужен ответственный за эл. хоз. (главный инженер с 5 группой по эл. безопасности), инструктажи, наряды-допуски на отдельные виды работ, куча журналов об охране труда, периодические проверки знаний у персонала т.д и т.п. да чего там говорить, Вы сами это знаете, это как раз тот случай когда из-за непомерных накладных расходов будет невыгодно содержать т.е нужна целая служба ответственная за хозяйство, финансирование жизнедеятельности которой полностью ляжет на плечи садоводов. Понимаете?

Если Вы взяли на совместительство нескольких профессионалов со всеми допусками, то они сами будут заполнять и вести все эти журналы, самому можно даже и не знать что надо заполнять, они все знают, т.к. все это ведут по своей основной работе. Накладные расходы не то, что непомерны -- их просто, нет, за исключением бумаги и ручек.

Уважаемый Антон,

Вы имеете в виду, что они будут числиться у нас в штате, т.е. будет заключен трудовой договор?

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан anton-472 - 19.01.2012 13:31

Boris писал(а):

Вы имеете в виду, что они будут числиться у нас в штате, т.е. будет заключен трудовой договор?

Я имею в виду, что очень маловероятно, чтобы ИП заключал договор с юрлицом и перепродавал услуги нам, вместо того, чтобы нанять сотрудников юрлица по трудовым договорам и обслуживать нас самостоятельно.

Что касается нас, то нам надо все считать. Но, в теории, если все без откатов, то цена юрлица-монстра будет выше цены ИП, а цена ИП будет выше, чем собственные расходы на штат совместителей.

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Boris - 19.01.2012 14:19

anton-472 писал(а):

Boris писал(а):

Вы имеете в виду, что они будут числиться у нас в штате, т.е. будет заключен трудовой договор?

Я имею в виду, что очень маловероятно, чтобы ИП заключал договор с юрлицом и перепродавал услуги нам, вместо того, чтобы нанять сотрудников юрлица по трудовым договорам и обслуживать нас самостоятельно.

Что касается нас, то нам надо все считать. Но, в теории, если все без откатов, то цена юрлица-монстра будет выше цены ИП, а цена ИП будет выше, чем собственные расходы на штат совместителей.

Только что разговаривал с Иннокентием. Как я понял будет рассматриваться вариант именно работы по совместительству специалистов из Рощинских сетей. Достаточно опытные, имеют 5 группу по эл. безопасности

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Саша - 19.01.2012 20:15

Привлечение управляющей компании в наше садоводство-это чья инициатива?

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан anton-472 - 19.01.2012 21:24

Саша писал(а):

Привлечение управляющей компании в наше садоводство-это чья инициатива?

Куликов рассказывает, что с идеей и КП в правление летом пришел Лепехин и агитировал за отдачу с-ва в управление УК. Также, его (Куликова) неоднократно приглашали в УК на переговоры, где ему обещалось ежемесячное вознаграждение.

По некоторым ранним обсуждениям тут, мне показалось, что среди анонимов, которых я считал членами правления, есть такие, которым нравится эта идея.

Из первого сообщения данной темы видно, на каком сайте опубликовано само предложение и кто предложил нам его обсудить.

Могу предположить, что некоторые товарищи, видя, какой царит порядок на объектах, обслуживаемых УК и видя контраст с нашим бардаком, хотят перенести этот порядок к нам из самых лучших бескорыстных побуждений. А можно предположить и другое. Я не знаю.

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Лепёхин - 19.01.2012 23:29

anton-472 писал(а):

Саша писал(а):

Привлечение управляющей компании в наше садоводство-это чья инициатива?

Куликов рассказывает, что с идеей и КП в правление летом пришел Лепехин и агитировал за отдачу с-ва в управление УК. Также, его (Куликова) неоднократно приглашали в УК на переговоры, где ему обещалось ежемесячное вознаграждение.

По некоторым ранним обсуждениям тут, мне показалось, что среди анонимов, которых я считал членами правления, есть такие, которым нравится эта идея.

Из первого сообщения данной темы видно, на каком сайте опубликовано само предложение и кто предложил нам его обсудить.

Могу предположить, что некоторые товарищи, видя, какой царит порядок на объектах, обслуживаемых УК и видя контраст с нашим бардаком, хотят перенести этот порядок к нам из самых лучших бескорыстных побуждений. А можно предположить и другое. Я не знаю. Я, что то не понял куда могут этого мецената приглашать, уточните пож. адрес где находится разрекламированная Куликовым УК, будет возможность у любого проверить, да, не забудьте протокол заседания правления когда обсуждалось моё протезирование. Может быть и этот покажет. Всякая хорошая идея всегда найдёт у меня понимание, но с цифрами, аргументами, фактами, в соответствии с общепринятыми нормами морали и нравственности (не по Куликову). А вывешенный на странице Куликова, якобы компромат- его "предсмертные судороги". Лучше бы разместил первичные финансовые документы с ноября 2008 года с результатами своей деятельности на нашем непаханном поле и отчётом о достигнутых успехах. :) :) :) :) :) :) А по поводу другое - такое другое я Вам завтра покажу аж 4 липовых протокола с решениями, которых уполномоченные не принимали. Извините, до встречи.

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Саша - 20.01.2012 00:19

Обращаюсь к Лепехину как к члену правления с просьбой о закрытии темы об управляющей компании Юпитерстрой как неактуальной. Считаю, нет смысла развивать пустую тему.

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Aleksander - 20.01.2012 00:28

Антон и Борис гоняйте на пользу дела свои рассуждалки, но только при этом не надо упоминать такие одиозные фигуры, как Куликов и Константинов.

Сколько можно объяснять порочность поведения этой сладкой парочки. То же мне нашли эталон для сравнения.

Окончательные суммы по смете вырисовываются при подписании соответствующих договоров, они могут быть меньше за счет тендера, а сэкономленные деньги правление будет перераспределять на благие дела из намеченного, а не прикарманивать как некоторые. На то и прозрачность вновь организуемой системы хозяйствования без волюнтаризма одного лица.

Ситуация с хозяйством настолько говенная, это я Вам авторитетно заявляю, как технарь. При мягко

говоря попустительстве Куликова и ответственного за электрохозяйство

Сирициуса, Константинов с Бурковым изрядно "постарались" над нашим энергохозяйством, но это тема очень длинного разговора. И наша задача не пугать бабулек рассуждалками, а убеждать в своевременной необходимости этих затрат. Уверяю люди это оценят и поймут. Никто не собирается больше устраивать кормушку для "Воронов".

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан anton-472 - 20.01.2012 08:55

Aleksander писал(а):

но только при этом не надо упоминать такие одиозные фигуры, как Куликов и Константинов. Сколько можно объяснять порочность поведения этой сладкой парочки.

Справедливости ради, я не видел ни одного аргументированного доказательства обвинения ни против первого, ни против второго.

Против второго есть "вырубка" и "продажа мощности Актеру". По вырубке все давно тут было разжевано, по "Актеру" Константинов давал объяснения, на которые никто возразить не смог.

=====

Re: Обсудим предложение Юпитерстроя?

Послан Aleksander - 20.01.2012 10:17

По поводу Константинова! Бизнес основанный на аферизме очень трудно комментировать. Дождемся решения соответствующих органов и тогда ... Работа в этом направлении идет своим чередом.

=====