Обоснование платы за содержание паркинга на 2027 год

Уважаемые собственники машино-мест!

ТСЖ «Кутузовская Ривьера» информирует, что с 1 января 2027 года установлена плата 3 150 руб. в месяц за одно машино-место. По сравнению с действующей платой 2 000 руб. увеличение составит 1 150 руб. в месяц (57,5 %). За полный год плата за содержание одного места вырастет с 24 000 до 37 800 руб.

Пункт 3.3 договора на обслуживание машино-места предусматривает право ТСЖ пересматривать ежемесячную стоимость услуг в одностороннем порядке не более одного раза в год. ТСЖ обязано предупредить собственника об изменении за 30 календарных дней. По п. 3.1 плата за коммунальные ресурсы начисляется отдельно по показаниям приборов учёта.

Почему прежней платы недостаточно

При плате 2 000 руб. за каждое из 996 мест начисления составили бы 1 992 000 руб. в месяц. Только охрана и уборка по утверждённой смете стоят вместе 2 533 327 руб. в месяц. Уже на эти две услуги недоставало бы около 541 327 руб. ежемесячно, ещё до оплаты ремонта и обслуживания оборудования.

Расходы за месяц	Весь паркинг, руб.	Одно место, руб.
Охрана	1 590 000	1 596,39
Уборка	943 326,67	947,12
Остальные статьи, включая ремонт и резерв	604 073,33	606,49
Всего	**3 137 400**	**3 150,00**

Как рассчитаны охрана и уборка

Охрана. Сметой предусмотрено 1 590 000 руб. в месяц, или 19 080 000 руб. в год. В смете 2024 года на охрану предусматривалось 10 870 000 руб. в год. Разница составляет 8 210 000 руб. в год, или 686,91 руб. в месяц на одно место.

Уборка. За основу взята ежемесячная действующая стоимость услуг 939 160 руб. За 12 месяцев это 11 269 920 руб. С учётом дополнительных 50 000 руб. на весь год сметой предусмотрено 11 319 920 руб. Прирост к смете 2024 года составляет 424,19 руб. в месяц на место.

Вместе охрана и уборка дают 1 111,10 руб. ежемесячной прибавки на место. Это 96,7 % прироста годовой сметы. На все остальные статьи вместе приходится около 39 руб. прибавки в месяц с учётом снижения отдельных расходов.

Сравнение с минимальной оплатой труда

Федеральный МРОТ в 2024 году составлял 19 242 руб. в месяц (Федеральный закон от 27.11.2023 № 548-ФЗ). С 1 января 2027 года законопроект № 619-9 предусматривает 28 935 руб. в месяц. Прирост к 2024 году составит 9 693 руб., или 50,4 %. На 22 ноября 2026 года законопроект прошёл второе чтение. В Москве по городским соглашениям минимальная зарплата выросла с 29 389 руб.

в 2024 году до 39 730 руб. в 2026 году (+35,2 %). На 22 ноября 2026 года размер минимальной зарплаты в Москве на 2027 год ещё не опубликован.

Плата за машино-место вырастет на 57,5 % по расчёту расходов сметы.

Сравнение расходов по каждой статье

В таблице сопоставлены смета, действующая с 1 января 2024 года, и утверждённая правлением смета на 2027 год. Последний столбец показывает, сколько рублей в ежемесячной плате за одно место приходится на каждую статью.

Статья расходов	2024 год, руб./год	2027 год, руб./год	Изменение, руб./год	2027 год, руб./место в месяц
Расходные материалы	602 000	755 000	+153 000	63,17
Сбор, вывоз и утилизация мусора	142 000	190 000	+48 000	15,90
Зарплата обслуживающего персонала	1 205 000	1 298 880	+93 880	108,67
Подготовка и переподготовка кадров	28 000	38 000	+10 000	3,18
Аренда помещения ТСЖ	200 000	223 000	+23 000	18,66
Ворота и шлагбаумы	404 000	540 000	+136 000	45,18
Видеонаблюдение и контроль доступа	408 000	525 000	+117 000	43,93
Охрана	10 870 000	19 080 000	+8 210 000	1 596,39
Дератизация	140 000	187 000	+47 000	15,65
Банковское обслуживание	190 000	202 000	+12 000	16,90
Текущий ремонт	1 810 000	1 849 000	+39 000	154,70
Противопожарные системы	410 000	488 000	+78 000	40,83
Уборка машино-мест и помещений	6 250 000	11 319 920	+5 069 920	947,12
Инженерные системы и конструкции	330 000	342 000	+12 000	28,61
Лифтовое оборудование	420 000	462 000	+42 000	38,65
Отчисления в резервный фонд	500 000	149 000	−351 000	12,47
Всего	**23 909 000**	**37 648 800**	**+13 739 800**	**3 150,00**

Текущий ремонт и резервный фонд

На текущий ремонт предусмотрено 1 849 000 руб. за год. Это на 39 000 руб. больше, чем в смете 2024 года. На пополнение резервного фонда направляется 149 000 руб. за год — на 351 000 руб. меньше, чем в 2024 году.

Расчёт платы на одно машино-место в месяц
37 648 800 руб. ÷ 12 месяцев ÷ 996 мест = 3 150 руб.

Для сравнения, годовая смета 2024 года соответствует 2 000,42 руб. в месяц на место при установленной плате 2 000 руб. Этим округлением объясняется небольшая разница между ростом расходов на место и увеличением платы.