

Приложение № 9 к Протоколу №1 годового общего

собрания членов ТСН(Ж) «Березовая роща 4» от 23 марта 2022г

**Обоснование размеров финансирования
некоторых статей Финансового плана 2022г**

Установленные Правительством Москвы нормативы по Содержанию и Текущему ремонту ОИ на 2022г не покрывают реальных расходов на содержание и текущий ремонт нашего дома. Это видно из Финансового Плана на 2022г. В связи с этим нам придется часть расходов из состава работ по Содержанию и Текущему ремонту включить в Дополнительные жилищные услуги, как и было в предыдущие годы, в следующие разделы:

- Эксплуатация и электроснабжение ИТП (ранее эта статья расходов называлась Эксплуатация ИТП). Общие расходы на Эксплуатацию и электроснабжение ИТП на 2022г составят по Договору с ООО «Логика» - 35 000 руб. в месяц (в соответствии с Доп. соглашением № 1 к Договору). Расходы на электричество для работы насосов и оборудования ИТП в среднем за 2021г составили 21 000 руб. в месяц. В 2022г. среднемесячные расходы на электричество для ИТП, с учетом инфляции составят примерно 25 000 руб. Итого общая сумма расходов на эксплуатацию и электроснабжение ИТП на 2022г составят 60 000 руб. в месяц. Исходя из этого, правлением принято решение распределить расходы по эксплуатации и энергоснабжению ИТП следующим образом:

5% расходов относим на Содержание и Текущий ремонт – 3000 руб/месяц

95% расходов на Дополнительные жилищные услуги – Эксплуатация и электроснабжение ИТП - 57 000 руб/месяц. Распределение расходов определяем из расчета м2 жилых и нежилых помещений, без учета площади паркинга. (Система обогрева вентиляции паркинга опломбирована МОЭК и не используется). Общая

площадь этих помещений нашего дома составляет 11380,31м². Таким образом, дополнительный сбор на Эксплуатацию и электроснабжение ИТП составит:

Жилые и нежилые помещения - 5,01 руб с одного м² в месяц

Для сравнения приведена таблица за 2021г и за 2022г до включения системы обогрева вентиляции паркинга

Эксплуатация и электроснабжение ИТП					
Помещения	Площадь в м ²	Норматив 2021г в руб/м ²	Сумма в руб за месяц по нормативу 2021г	Предлагаемый норматив на 2022г в руб/м ²	Сумма в руб за месяц в 2022г
Жилые помещения	9 542,21	4,79	45 707,19	5,01	47 806,47
Нежилые помещения	1 838,10	4,79	8 804,50	5,01	9 208,88
	11 380,31		54 511,68		57 015,35

При включении системы обогрева вентиляции паркинга, которая планируется включить к следующему отопительному периоду 2022-2023гг, (это, по мнению Правления необходимо сделать, чтобы ликвидировать сырость и плесень в паркинге) дополнительный сбор на Эксплуатацию и электроснабжение ИТП будет взиматься также и с собственников м/м паркинга. При этом примерно на 15% увеличится расход электроэнергии. Итого общая сумма расходов на эксплуатацию и электроснабжение ИТП составит 69 000 руб. При вышеуказанном распределении расходов и учитывая, что общая площадь всех этих помещений нашего дома составляет 16 054,51 м²., сбор на Эксплуатацию и электроснабжение ИТП уменьшится и составит:

Жилые, нежилые помещения и паркинг - 4,09 руб с одного м² в месяц

Для сравнения приведена таблица за 2021г и за 2022г после включения системы обогрева вентиляции паркинга

Эксплуатация и электроснабжение ИТП					
Помещения	Площадь в м ²	Норматив 2021г в руб/м ²	Сумма в руб за месяц по нормативу 2021г	Предлагаемый норматив на 2022г в руб/м ²	Сумма в руб за месяц в 2022г
Жилые помещения	9 542,21	4,79	45 707,19	4,09	39 027,64
Паркинг	4 674,20	4,79	22 389,42	4,09	19 117,48
Нежилые помещения	1 838,10	0,00	0,00	4,09	7 517,83
	16 054,51		68 096,60		65 662,95

Расходы на Эксплуатацию и электроснабжение ИТП распределены на данном этапе только среди собственников дома 4. Но правление ведет работу по принуждению руководства д.6 и д.8 к пропорциональной оплате собственниками трех домов всех расходов, связанных с ИТП.

- **ТО Систем противопожарной защиты** (предлагается непонятную аббревиатуру ТО ДУ и ППА - Техническое **Обслуживание ДымоУдаления и ПротивоПожарной Автоматики** – заменить на вышеуказанную). Договор с ООО «Логика» на данный вид работ определен в размере 20 000 руб в месяц. Это намного меньше, чем мы ранее платили ООО «МС Сервис» Исходя из этого правление предлагает следующее распределение расходов на ТО Систем противопожарной защиты:

5% расходов относим на Содержание и Текущий ремонт – 1000 руб/месяц

90% расходов на Дополнительные жилищные услуги – **ТО Систем противопожарной защиты** – 19 000 руб/месяц. Распределение расходов определяем из расчета м2 жилых помещений и площадей машиномест паркинга. Площадь жилых помещений нашего дома составляет 9 542,21м2, площадь машиномест паркинга составляет 4 674,20 м2. Исходя из того, что затраты на этот вид работ по паркингу составляют большую часть, предлагается следующее распределение оплат:

Жилые помещения – 0,38 руб с одного м2 в месяц

Паркинг - 3,3 руб с одного м2 в месяц

Для сравнения приведена таблица за 2019-2020гг и за 2022г

ТО Систем противопожарной защиты					
Помещения	Площадь в м2	Норматив 2021г в руб/м2	Сумма в руб за месяц по нормативу 2021г	Предлагаемый норматив на 2022г в руб/м2	Сумма в руб за месяц в 2022г
Жилые помещения	9 542,21	1,53	14 599,58	0,38	3 626,04
Паркинг	4 674,20	8,15	38 094,73	3,30	15 424,86
	14 216,41		52 694,31		19 050,90

Почти на 63% меньше предыдущих периодов

- **Служба вахтеров-диспетчеров** (ранее эта статья расходов называлась **Охрана**, но это, по мнению правления не совсем **правильная формулировка**). В 2022г нам необходимо увеличить зарплату вахтерам-диспетчерам. Проведенный мониторинг по другим домам Гранд Парка показал, что на данный момент минимальная стоимость вахтера составляет 2000 руб/сутки на человека «чистыми», без учета всех налогов. У нас рядовой вахтер-диспетчер получает 1700 руб/сутки, а старший 2000 руб/сутки. Предлагается на 2022г - 2000руб/сутки – рядовому вахтеру-диспетчеру и 2300 руб/сутки – старшему. В смену в месяц у нас работают три вахтера. Таким образом, месячный фонд оплаты труда смены, включая все налоги, составит в среднем 309 000,00 руб/месяц. Распределение расходов определяем из расчета м2 жилых помещений и м2 площадей машиномест паркинга. Исходя из того, что работа вахтера по паркингу составляет большую часть этой работы (дневной и ночной обходы паркинга, устранения проблем с воротами паркинга, расчистка-въезда и выезда из паркинга и пр), правление предлагает следующее распределение оплат:

Жилые помещения – 13,30 руб с одного м2 в месяц

Паркинг - 38,48 руб/м2 с одного м2 в месяц

Нежилые помещения – 1,18 руб/м2 с одного м2 в месяц

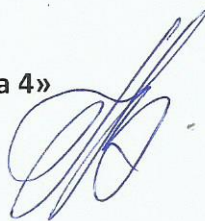
Для сравнения приведена таблица за 2019-2021гг и за 2022г

Оплата вахтерам-диспетчерам					
Помещения	Площадь в м2	Норматив 2021г в руб/м2	Сумма в руб за месяц по нормативу 2021г	Предлагаемый норматив на 2022г в руб/м2	Сумма в руб за месяц в 2022г
Жилые помещения	9 542,21	12,83	122 426,55	13,30	126 911,39
Паркинг	4 674,20	37,07	173 272,59	38,48	179 863,22
Нежилые помещения	1 838,10	1,13	2 077,05	1,18	2 168,96
	16 054,51		297 776,20		308 943,57

Рост норматива по сравнению с 2021г составит **менее 3,9%** - это меньше официальной инфляции

Кладовки в паркинге. Предлагается в 2022г оборудовать в паркинге несколько кладовок для хранения личных вещей для последующей сдачи их в аренду. На это планируется выделить 300 000 руб из РФ. На эти деньги предполагается оборудовать около 60 м2 пустующих площадей паркинга. Кладовки будут оборудованы металлическими дверями и стеллажами. С учетом проходов и 2-3 ярусных стеллажей мы получим на 60 м2 площадей кладовок от 80 до 100 м2 под сдачу в аренду. Расчетная стоимость аренды места на стеллаже в месяц - 250 руб/м2. Итого за 2022 год в среднем (с учетом, что арендный период начнется после оборудования кладовок примерно с мая 2022г) мы можем получить примерно 160 000 руб. Таким образом, уже в следующем году мы сможем получить доход от аренды.

Председатель ТСН(Ж) «Березовая роща 4»



Вартанов Г.В.