

Предложение по изменению тарифа ул. Газовиков, 71

От чего зависит стоимость тарифа



Предложение по изменению тарифа

12 лет тариф на содержание дома не менялся. За это время:

- **в 2–3 раза выросла стоимость** труда, материалов и услуг;
- **инфраструктура дома устарела:** инженерные системы, конструкции нуждаются в более частом обслуживании и ремонте.

Экономия на профилактике приводит к накоплению проблем и большим затратам в будущем.

Чтобы сохранить эстетику дома и надёжную работу систем, предлагаем жителям актуализировать тариф.

Текущий тариф

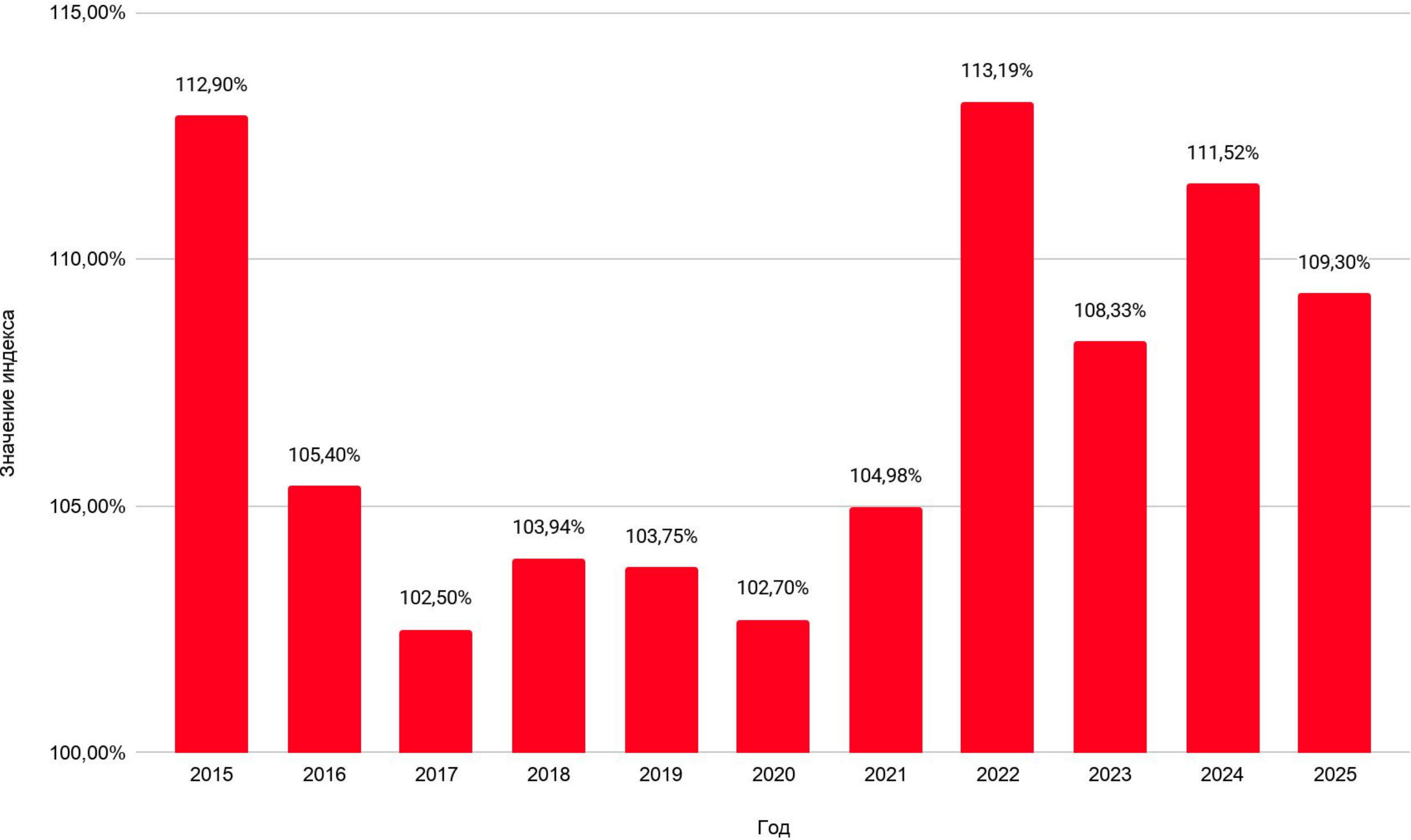
38,76 ₽/м²

Оптимальный тариф

68,78 ₽/м²

+30,02 ₽/м²

Изменение индекса потребительских цен в России



Индекс потребительских цен

— это главный показатель роста цен на товары и услуги.
Его ежегодно рассчитывает и публикует Росстат.



Динамика инфляции за последние 10 лет

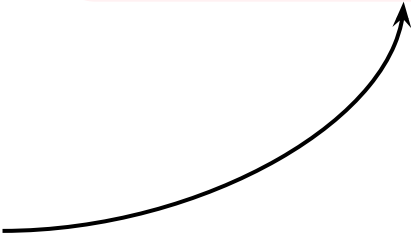
Сравнение роста тарифов на коммунальные услуги и содержание дома

Тарифы на коммунальные ресурсы устанавливает
Департамент тарифной и ценовой политики Тюменской области.

Обычно раз в год Департамент пересматривает стоимость услуг для населения.
С 2014 года плата за ресурсы выросла **в среднем на 127% → более, чем в 2 раза.**

Холодная вода 2014 → 2026 21,03 ₽/м³ → 51,89 ₽/м³ +147%	Водоотведение 2014 → 2026 13,59 ₽/м³ → 38,04 ₽/м³ +180%	Отопление 2014 → 2026 900,33 ₽/Гкал → 2 193,72 ₽/Гкал +144%	Электроэнергия 2014 → 2026 2,17 ₽/кВт·ч → 3,00 ₽/кВт·ч +38%	Содержание дома 2014 → 2026 38,76 ₽/м² → 68,78 ₽/м² +77%
---	---	---	---	--

Тарифы на жилищные услуги устанавливают собственники дома на собрании.
С 2014 года цена на услуги УК не менялась. Увеличение тарифа на 77% — это экономическая необходимость.



Сравнение тарифов

УСЛУГА		ТЕКУЩИЙ ТАРИФ, Р/м²	ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ТАРИФ, Р/м²	ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА, Р/м²
Управление домом		5,12	9,04	3,92
ТО и содержание общего имущества дома		8,73	20,17	11,44
в т.ч.	ТО и аварийная служба	5,31	16,37	11,06
	Дератизация и дезинсекция	0,11	0,13	0,02
	Вывоз ртутьсодержащих отходов	0,00	0,13	0,13
	Обслуживание пожарной сигнализации	0,58	0,68	0,10
	Обслуживание эфирного телевидения	0,93	0,56	-0,37
	Обслуживание системы домофонии	1,10	1,12	0,02
	Обслуживание средств телеметрии	0,70	1,18	0,48
Текущий ремонт		2,41	6,00	3,59
Содержание мест общего пользования		5,00	7,07	2,07
Уборка и благоустройство придомовой территории		5,50	15,69	10,19
в т.ч.	Уборка земельного участка	4,06	10,72	6,66
	Механизированная уборка и вывоз снега	1,00	3,50	2,50
	Озеленение придомовой территории	0,44	1,47	1,03
Содержание лифтового хозяйства		4,10	4,60	0,50
Итого по жилищным услугам		30,86	62,57	31,71
Видеонаблюдение		3,46	2,50	-0,96
Охрана придомовой территории		4,44	3,71	-0,73
Итого по жилищным и дополнительным услугам		38,76	68,78	30,02

Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Основные причины повышения



Рост цен на материалы

Запчасти, инструменты, новое оборудование для инженерных систем



Износ оборудования

Инженерные системы устаревают и требуют больше работ по обслуживанию и ремонту



Рост зарплат

Нехватка квалифицированных технических специалистов ведёт к рыночному росту заработной платы



Удорожание услуг

Увеличение стоимости подрядных работ по обслуживанию систем и цифровых сервисов

Техническое и аварийное обслуживание

Текущий тариф

8,73 ₽/м^2

Оптимальный тариф

20,17 ₽/м^2

+11,44 ₽/м^2

Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Что обслуживаем:

- вентиляцию
- водопровод
- систему отопления
- домофонию
- электросети
- канализацию
- видеонаблюдение
- телеметрию
- систему пожарной безопасности

Какие работы проводим:

- Мы придерживаемся превентивного подхода и выполняем плановую профилактику систем для предотвращения серьёзных поломок и дорогостоящего ремонта:
- проводим ревизию оборудования,
 - ремонтируем повреждения,
 - промываем систему отопления,
 - делаем поверку общедомовых приборов учёта,
 - прочищаем вентиляционные каналы и шахты,
 - проверяем работу систем пожарной безопасности и другие необходимые работы.

Затраты:

- ~78%**
заработная плата специалистов
сантехник, электрик, разнорабочий, инженеры, служба заботы о клиентах
- ~16%**
расходные материалы и инвентарь
спецодежда, инструменты со сроком службы 2-3 года, детали для ремонта оборудования
- ~5%**
услуги подрядной компании
обслуживание вентиляции
- ~1%**
цифровые сервисы
работа мобильного приложения «Домиленд+»

Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Заработная плата специалистов

Для бесперебойной работы инженерного оборудования требуется техническое обслуживание **квалифицированными специалистами**. На рынке труда высокий спрос на инженерно-технических работников.

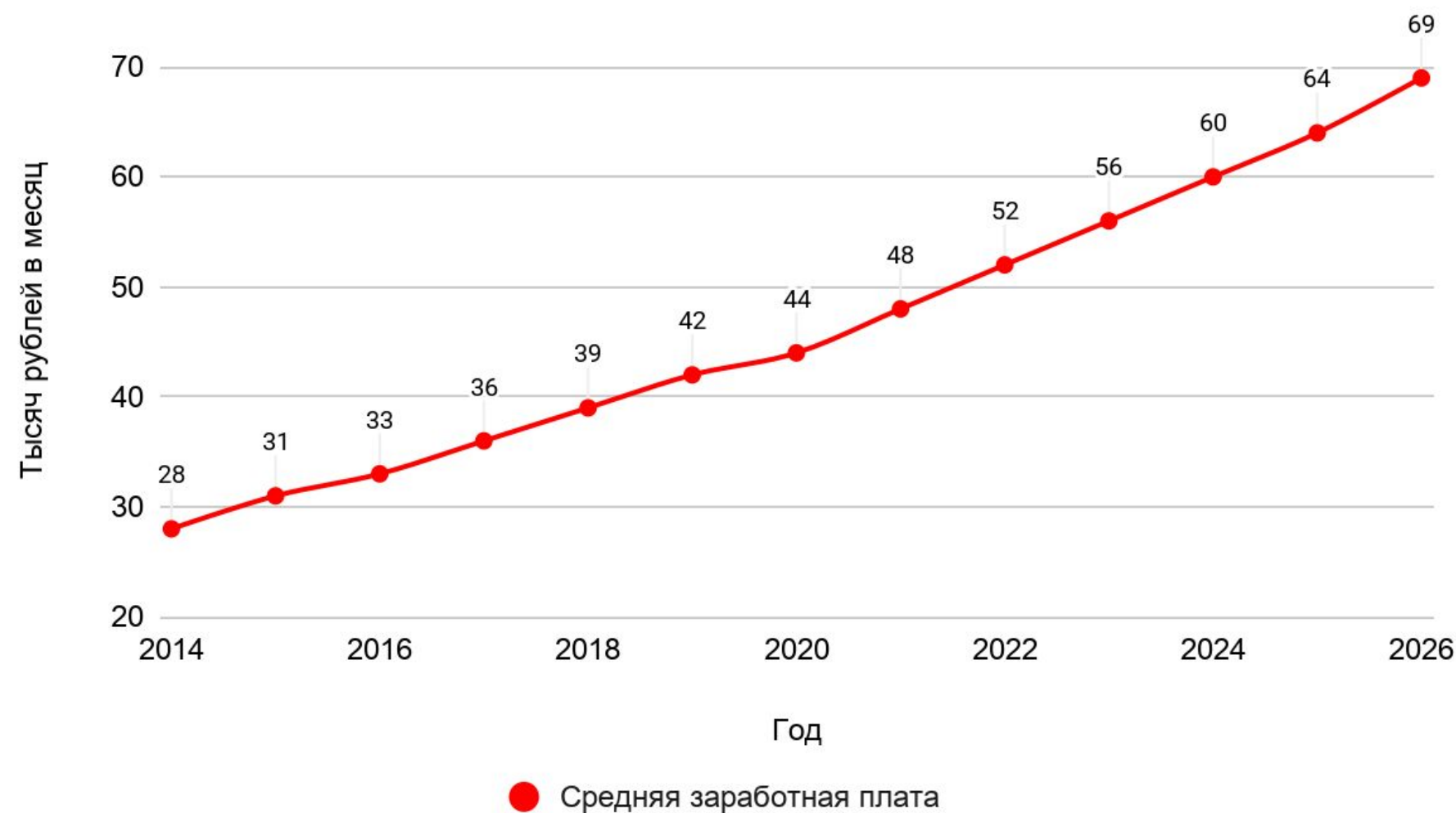
~80% затрат — это оплата труда: сантехника, электрика, разнорабочего, инженеров по эксплуатации, теплотехнике, энергетике, слаботочным системам, а также специалиста службы заботы о клиентах.

Оплата труда складывается из оклада, НДФЛ 13%, страховых взносов 30,2%.

В 2026 году увеличилась ставка НДС с 20 до 22%.

За **12 лет** зарплата слесаря-сантехника выросла **в 2,5 раза** из-за дефицита кадров. В условиях высокого спроса зарплаты технических специалистов будут продолжать расти.

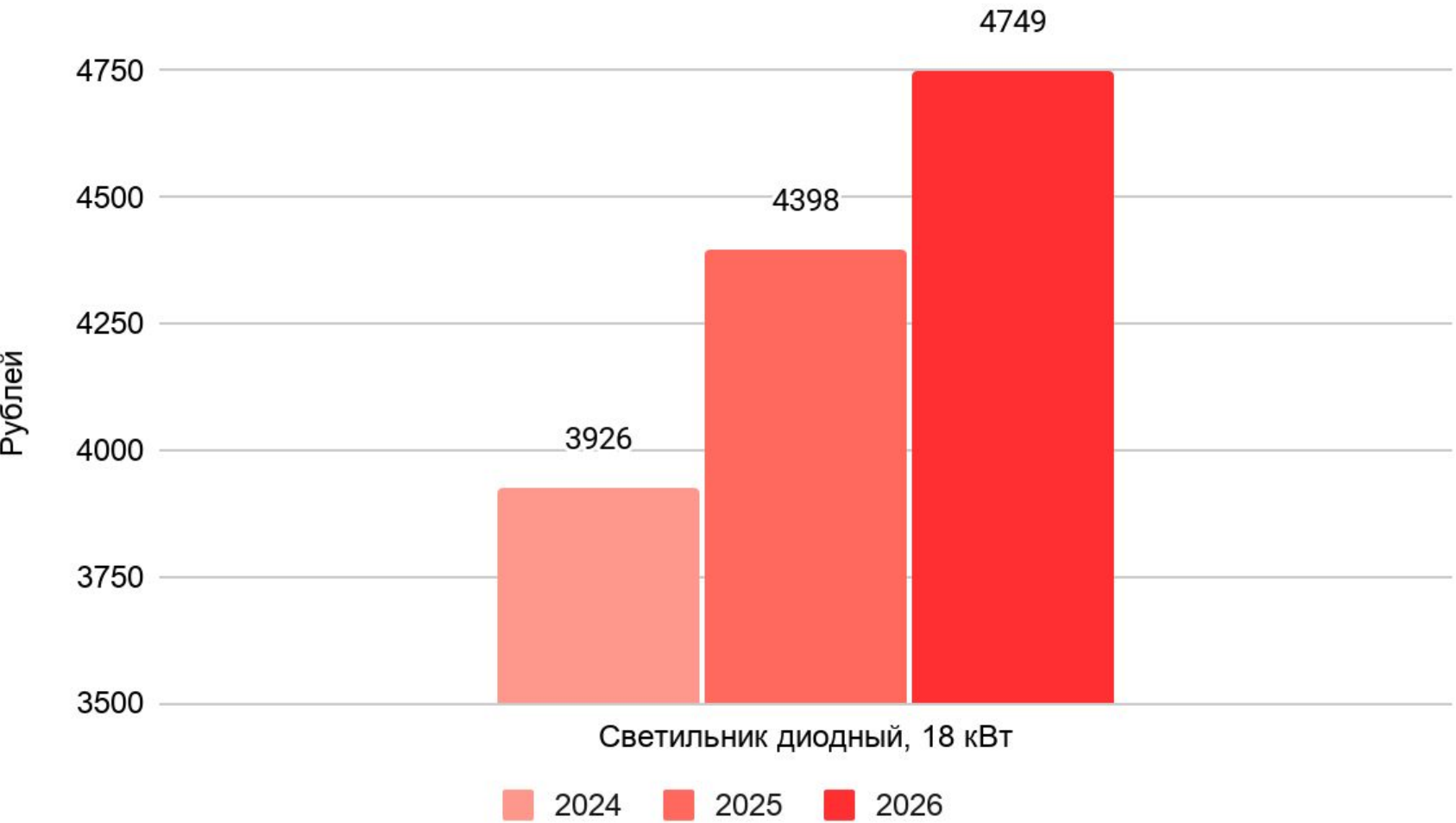
Рост средней зарплаты слесаря-сантехника в Тюмени



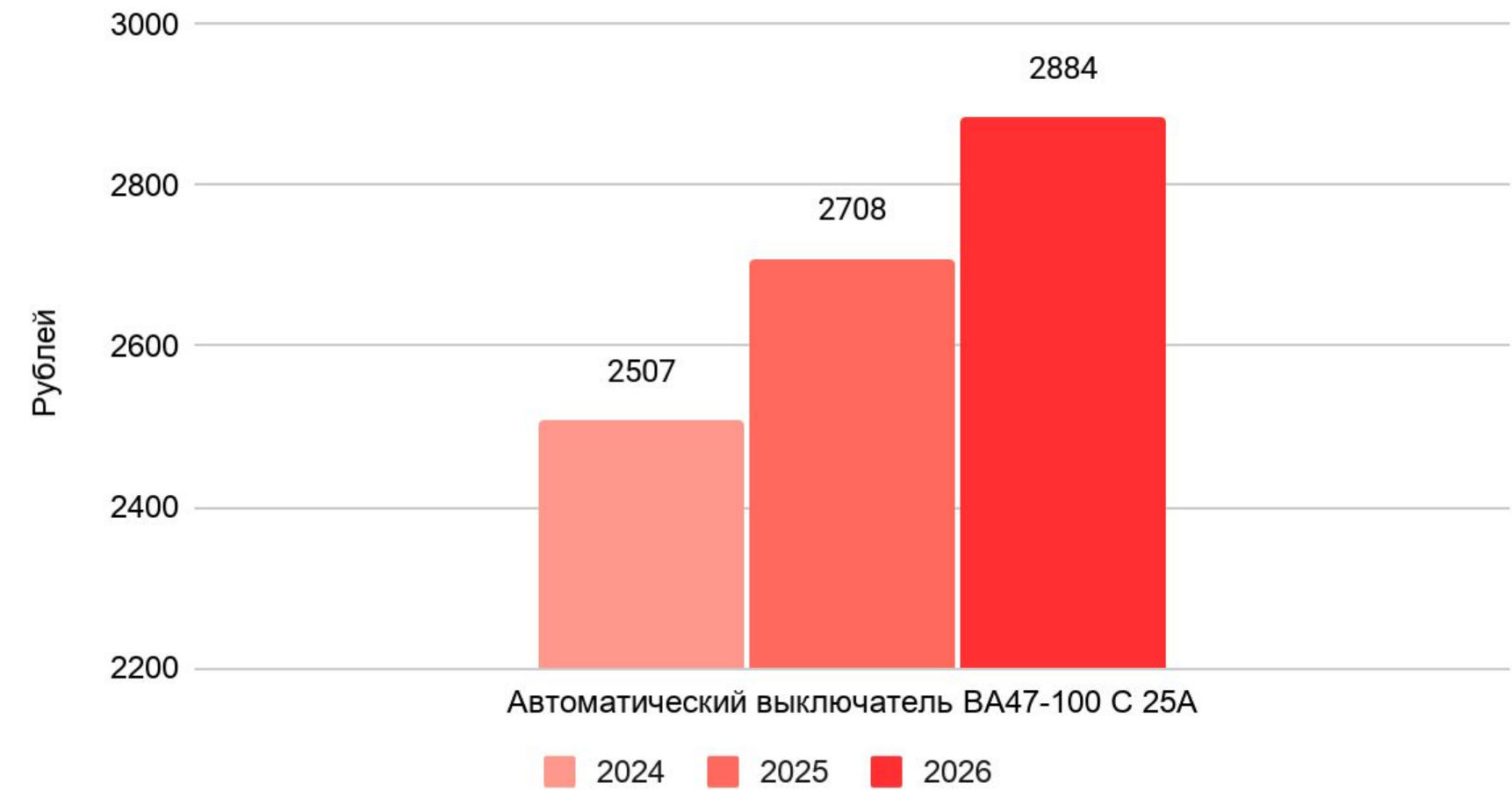
Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Рост стоимости расходных материалов

Изменение цены на светильник диодный



Изменение цены на автоматический выключатель



Статья: Текущий ремонт

Это накопительная статья — деньги из неё мы используем для поддержания эстетики в доме:

- восстанавливаем штукатурку стен и потолков;
- обновляем инфографику и навигацию;
- проводим малярные и стекольные работы в подъездах;
- ремонтируем, обслуживаем, красим фасад;
- ремонтируем и обновляем элементы благоустройства: лавочки, урны, детские игровые комплексы;
- меняем и модернизируем светильники и другие работы.

Действующий тариф покрывает только поддерживающие и аварийные работы — средств на ремонт фасада или всего подъезда недостаточно.

Оптимальный тариф позволит накопить на крупные работы: подготовить план освоения бюджета, согласовать смету и приступить к ремонту.

Текущий ремонт

Действующий тариф

2,41 ₹/м²

Оптимальный тариф

6,00 ₹/м²

+3,59 ₹/м²

Статья: Текущий ремонт

РАБОТЫ	ПРИ ДЕЙСТВУЮЩЕМ ТАРИФЕ	ПРИ ОПТИМАЛЬНОМ ТАРИФЕ
Замена и модернизация лампочек	✓	✓
Ремонт и замена доводчиков	✓	✓
Обслуживание ворот	✓	✓
Ремонт калиток	✓	✓
Восстановление провалов брусчатки	✓	✓
Обновление игровых комплексов		✓
Покраска и замена скамеек		✓
Покраска калиток		✓
Замена урн		✓
Косметический ремонт на этажах выше 1-го		✓
Ремонт козырьков над входом в подъезды		✓
Ремонт фасада дома		✓

Статья: Текущий ремонт

Пример расчёта ремонта для колясочной 25 м² с облицовкой ПВХ-плитки

РАБОТЫ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, ₽	СУММА, ₽
Подготовка к облицовке	м²	57	750	42 750
Облицовка стен клеевой ПВХ-плиткой	м²	57	1 500	85 500
Дефектовка стен и потолка перед покраской	м²	25	300	7 500
Укрывные работы	м.п.	14	400	5 600
Грунтовка, покраска стен и потолка белой краской в два слоя	м²	25	600	15 000
Монтаж алюминиевого уголка на внешние углы	м.п.	13,80	600	8 280
Реставрация плинтуса и заделка герметиком	м.п.	13,50	400	5 400
ИТОГО ЗА РАБОТЫ				170 030

МАТЕРИАЛЫ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, ₽	СУММА, ₽
ПВХ-плитка	м²	63	1 900	119 700
Клей для ПВХ-плитки	м²	58	400	23 200
Краска	шт.	1	14 500	14 500
Грунтовка, сухие смеси, акрил	шт.	1	3 200	3 200
Алюминиевые уголки	шт.	8	450	3 600
Расходники (лезвия, валики, скотч, укрывной материал, мешки)	шт.	1	15 000	15 000
Жидкие гвозди	шт.	2	410	820
Транспортные услуги	шт.	1	9 500	9 500
ИТОГО ЗА МАТЕРИАЛЫ				189 520

359 550 ₽ — сумма ремонта колясочной площадью 25 м².

Для примера взяли цены из сметы за 2025 год.
В 2026 году стоимость работ и материалов в среднем выросла на 10-15%.

S подъезда на первом этаже в ~4 раза > S колясочной → ремонт одного подъезда в 2026 году обойдётся ~1,5 млн руб.

Статья: Текущий ремонт

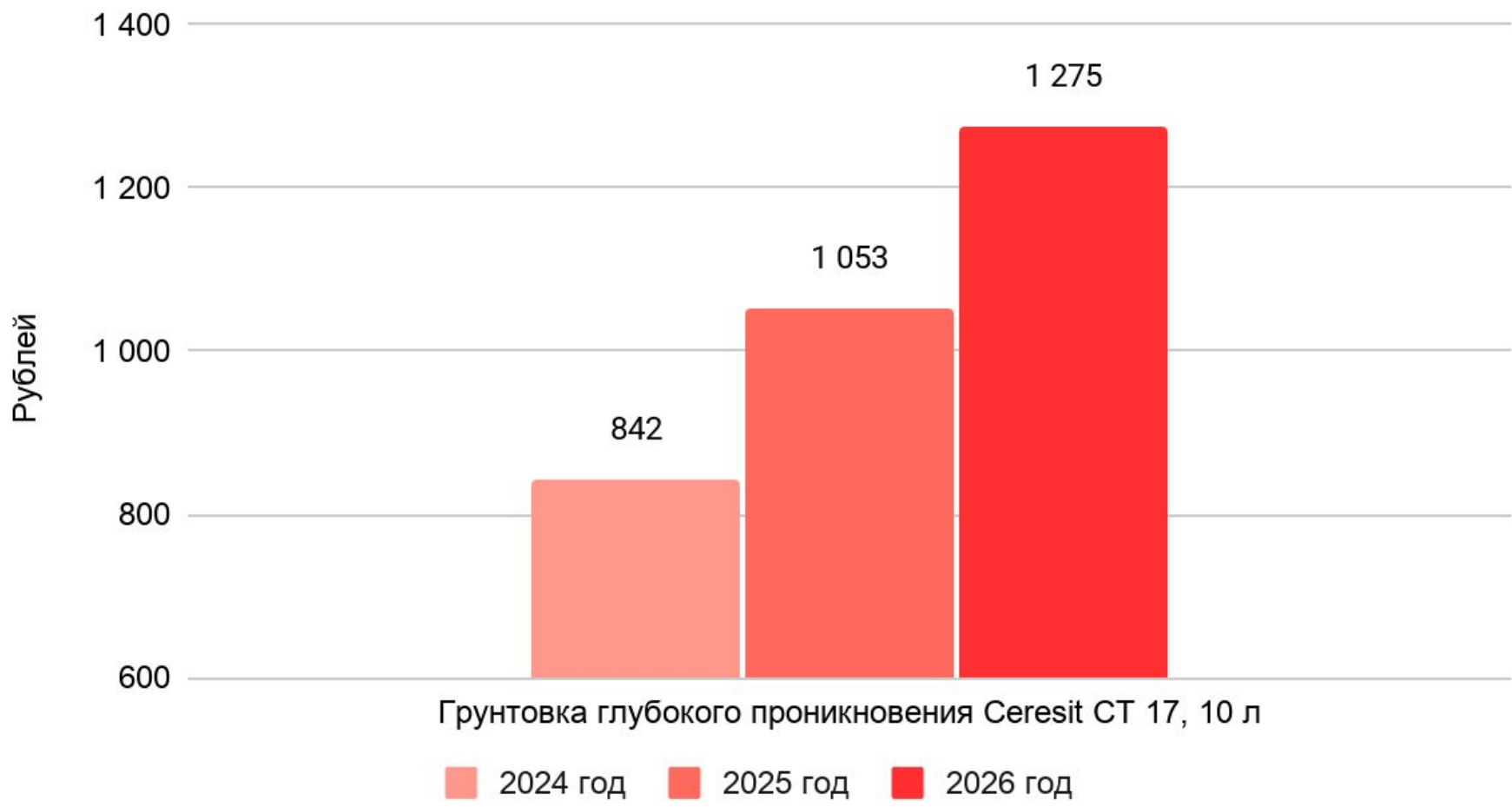
Рост цен на материалы и услуги

Для подъезда $S = 100 \text{ м}^2$ нужно ~35 литров грунтовки

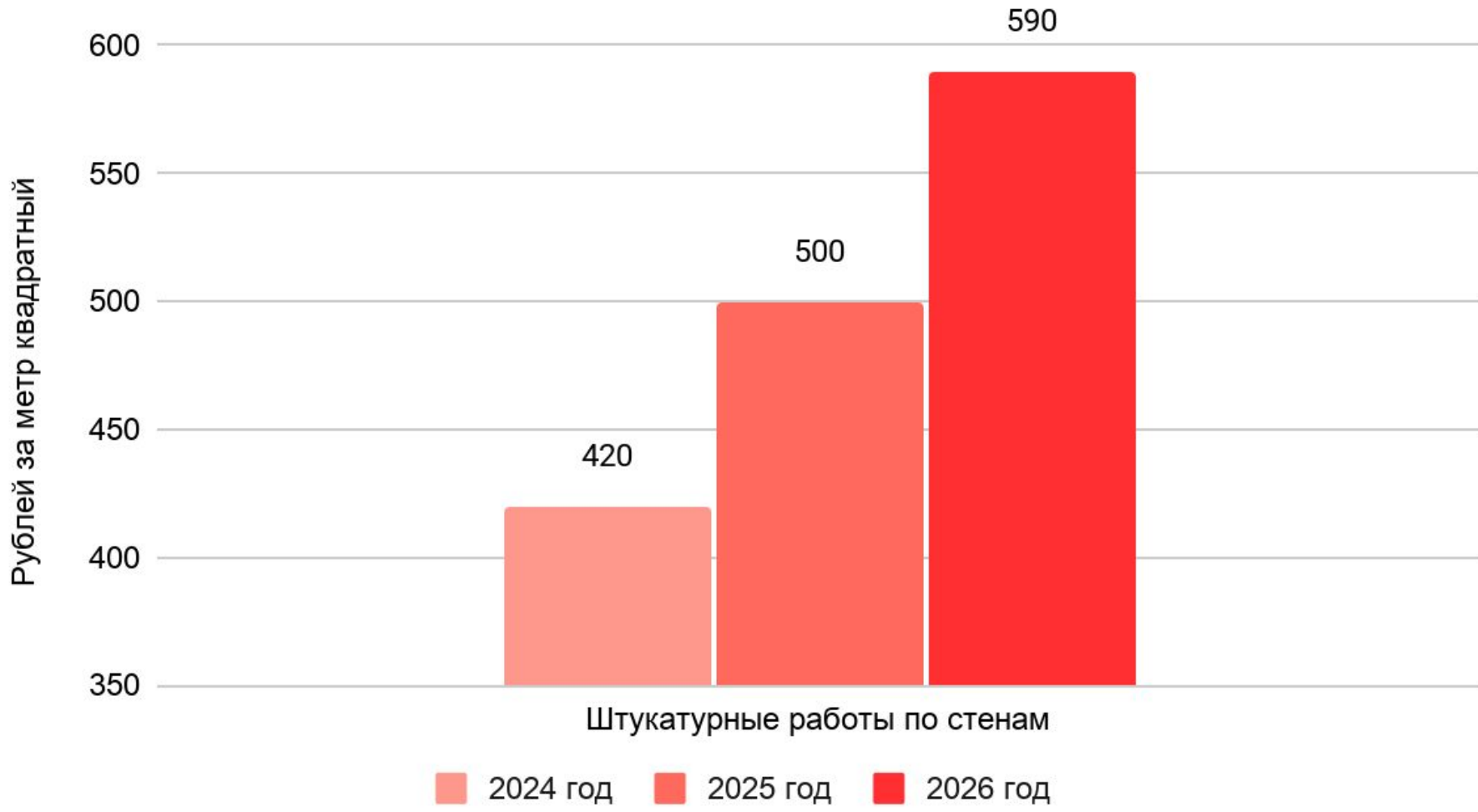
- 2024 году: 2 947 ₹
 - 2026 году: 4 463 ₹
- +1 516 ₹ за 2 года**

Для подъезда $S = 100 \text{ м}^2$ оштукатурить стены

- 2024 году: 42 000 ₹
 - 2026 году: 59 000 ₹
- +17 000 ₹ за 2 года**



Изменение цены на грунтовку для стен



Изменение цены на оштукатуривание стен

Статья: Содержание мест общего пользования

Какие работы проводим:

- сухая и влажная уборка холлов, коридоров, лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей;
- влажная протирка подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков;
- генеральная уборка весной и осенью.

Причины повышения:

- индексация зарплаты сотрудников клининга;
- рост стоимости расходных материалов.

Содержание мест общего пользования

Действующий тариф

5,00 ₽/м^2

Оптимальный тариф

7,07 ₽/м^2

+2,07 ₽/м^2

Статья: Содержание мест общего пользования

Рост цен на материалы для уборки

МАТЕРИАЛ	2015 ГОД, РУБЛЕЙ	2025 ГОД, РУБЛЕЙ	2026 ГОД, РУБЛЕЙ	РОСТ ЦЕН 2015/2025 ГОД	РОСТ ЦЕН 2025/2026 ГОД
Тряпка из микрофибры 75*100 см, 280 г/м²	114	321	410	260%	28%
САНОКС средство для чистки сантехники, 750 мл	49	129	164	237%	28%
Мешки для мусора, 10 шт	63	145	228	265%	57%
PROSEPT Optic Shine для мытья стекол и зеркал с нашатырным спиртом	77	175	185	140%	6%
PROSEPT MULTIPOWER E (без запаха) средство для мытья полов, 5 л	232	638	843	263%	32%
Насадка для швабры МОП микрофибра 50*15 мягкий абразив синий	109	252	290	167%	15%
Насадка для швабры МОП акриловый 80*12, для сухой уборки	252	561	716	184%	28%
СРЕДНИЙ РОСТ НА МАТЕРИАЛЫ				217%	28%

С 2015 года материалы подорожали более, чем в 3 раза
Рост цен с 2025 по 2026 составил 28% — это в 3 раза выше индекса потребительских цен (9,3%)

Статья: Уборка и благоустройство придомовой территории

Какие работы проводим:

- подметаем и убираем придомовую территорию;
- очищаем территорию от наледи и льда, перемещаем снег;
- очищаем и промываем урны;
- восстанавливаем и обновляем благоустройство;
- ухаживаем за озеленением;
- проводим механизированную уборку, вывозим и утилизируем снег.

Причины повышения:

- индексация зарплаты дворников;
- рост стоимости услуг по уборке снега;
- рост стоимости услуг по обслуживанию озеленения;
- рост стоимости растений, удобрений.

Уборка и благоустройство придомовой территории

Действующий тариф

5,50 ₽/м²

Оптимальный тариф

15,69 ₽/м²

+10,19 ₽/м²

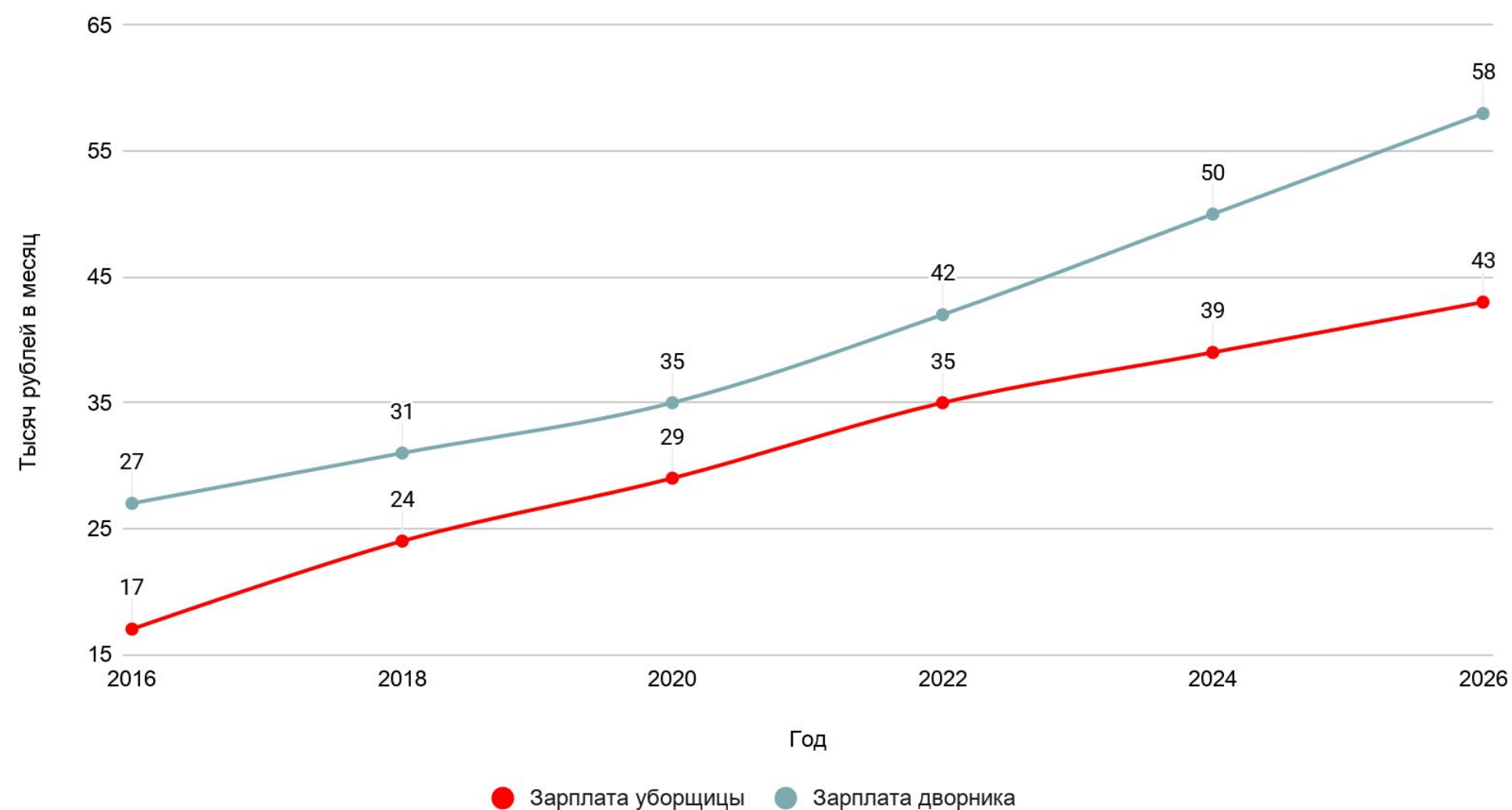
Статья: Уборка и благоустройство придомовой территории

Увеличение заработной платы у сотрудников клининга

С 2014 года зарплата уборщиц и дворников выросла в 2–2,5 раза. Главная причина — нехватка людей.

- **Отток мигрантов:** Из-за ослабления рубля и ужесточения миграционного законодательства приток рабочей силы из стран ближнего зарубежья существенно снизился.
- **Конкуренция с другими отраслями:** сфера клининга конкурирует за персонал с пунктами выдачи заказов и службами доставки, которые предлагают более высокие зарплаты.
- **Старение населения:** Снижение доли трудоспособного населения делает клинеров дефицитными специалистами.

Рост средней заработной платы сотрудников клининга



Статья: Содержание мест общего пользования

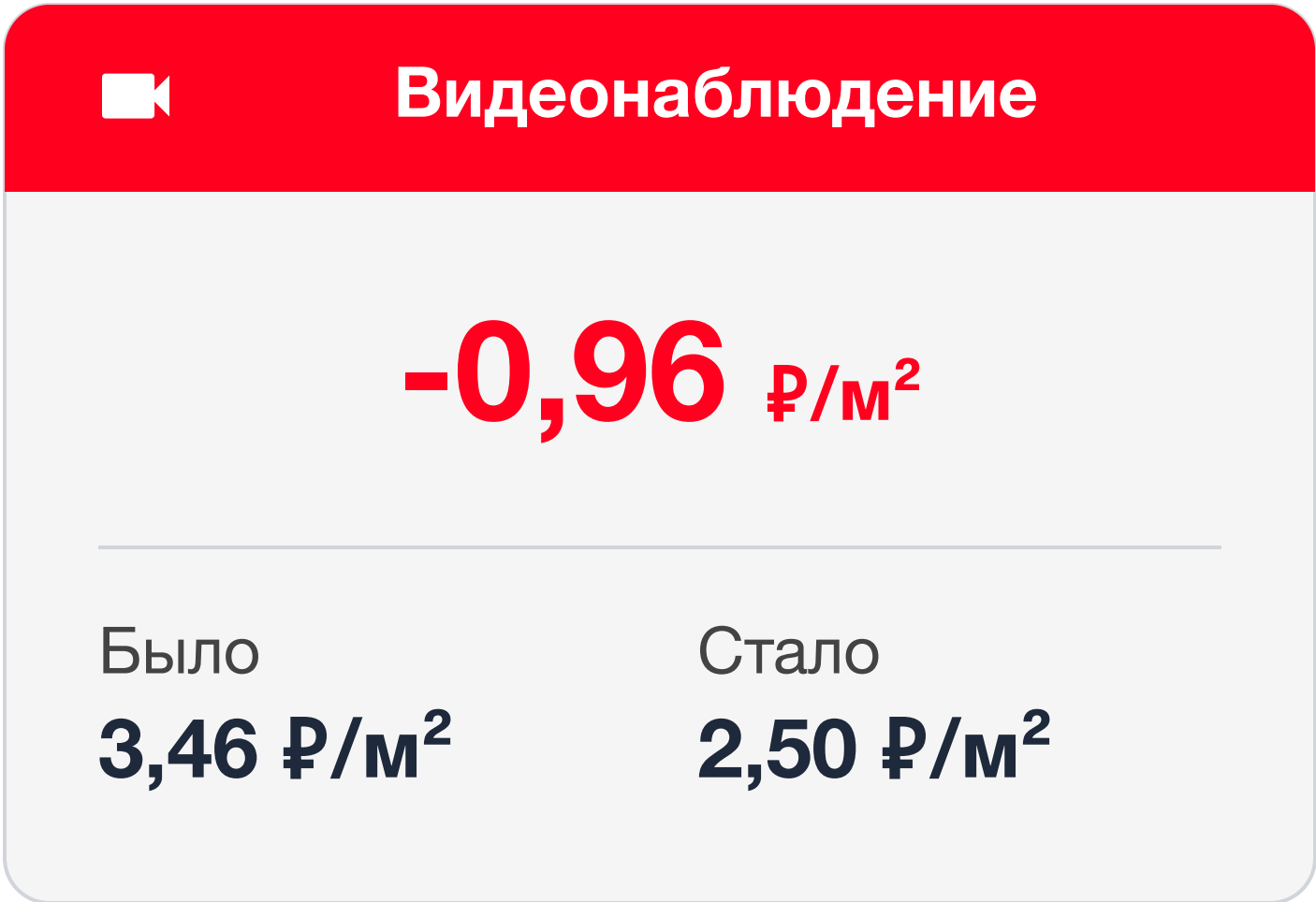
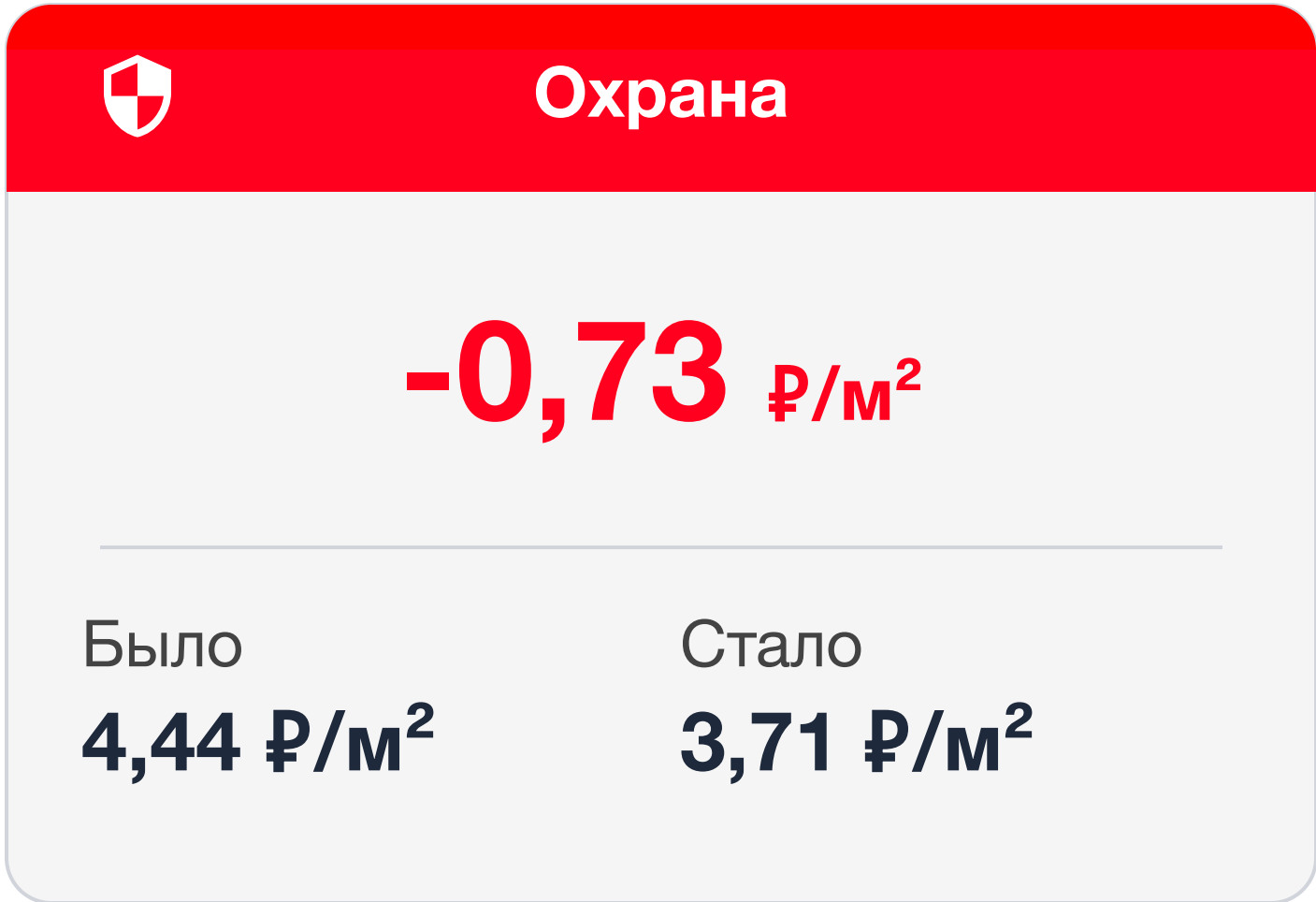
Рост цен на услуги снегоуборочной техники

УСЛУГА	2015 ГОД, ₽/ЧАС	2025 ГОД, ₽/ЧАС	2026 ГОД, ₽/ЧАС	РОСТ ЦЕН 2015/2025 ГОД	РОСТ ЦЕН 2025/2026 ГОД
Доставка мини-погрузчика (за рейс туда-обратно)	3 449	7 500	8 000	+132%	+7%
Услуги фронтального погрузчика	1 724	3 500	3 800	+120%	+9%
Услуги мини-погрузчика	977	2 400	2 400	+146%	+10%
Услуги самосвала «HOWO» для вывоза снега	2 874	5 500	6 600	+130%	+12%
СРЕДНИЙ РОСТ НА УСЛУГИ СПЕЦТЕХНИКИ				+132%	+9%



С 2015 года услуги снегоуборочной техники стали **дороже более, чем в 2 раза**

Оптимизация затрат по дополнительным услугам



Причина оптимизации

за счёт ввода новых домов и увеличения площади обслуживания стоимость дополнительных услуг уменьшилась

Ежегодная индексация тарифа

Индексация в условиях роста цен поможет сохранить качество обслуживания.

Предлагаем пересматривать тариф на содержание дома и услугу охраны **каждые 12 месяцев в соответствии с индексом потребительских цен в России.**

Такой подход позволит в будущем избежать резкого роста цен на услуги.



Как изменится ежемесячный платёж
на примере квартиры $S = 60 \text{ м}^2$

ТЕКУЩИЙ ТАРИФ

2 325,6 ₽

$38,76 \text{ ₽/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

ОПТИМАЛЬНЫЙ ТАРИФ

4 126,8 ₽

$68,78 \text{ ₽/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

*Одна из наших важных задач —
сохранить и увеличить рыночную
стоимость недвижимости.*

Квартира — это важная
инвестиция. Качественная работа
УК напрямую влияет на её
ликвидность. Дом с ухоженным
фасадом, исправными
инженерными системами
и благоустроенной территорией
стоит дороже и пользуется
большим спросом.