

**Предложение  
по изменению тарифа  
ул. Немировича-Данченко, 150**

# От чего зависит стоимость тарифа



# Предложение по изменению тарифа

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

- **в 1,5–2 раза** выросла стоимость труда, материалов и услуг;
- **инфраструктура дома устаревает:** 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

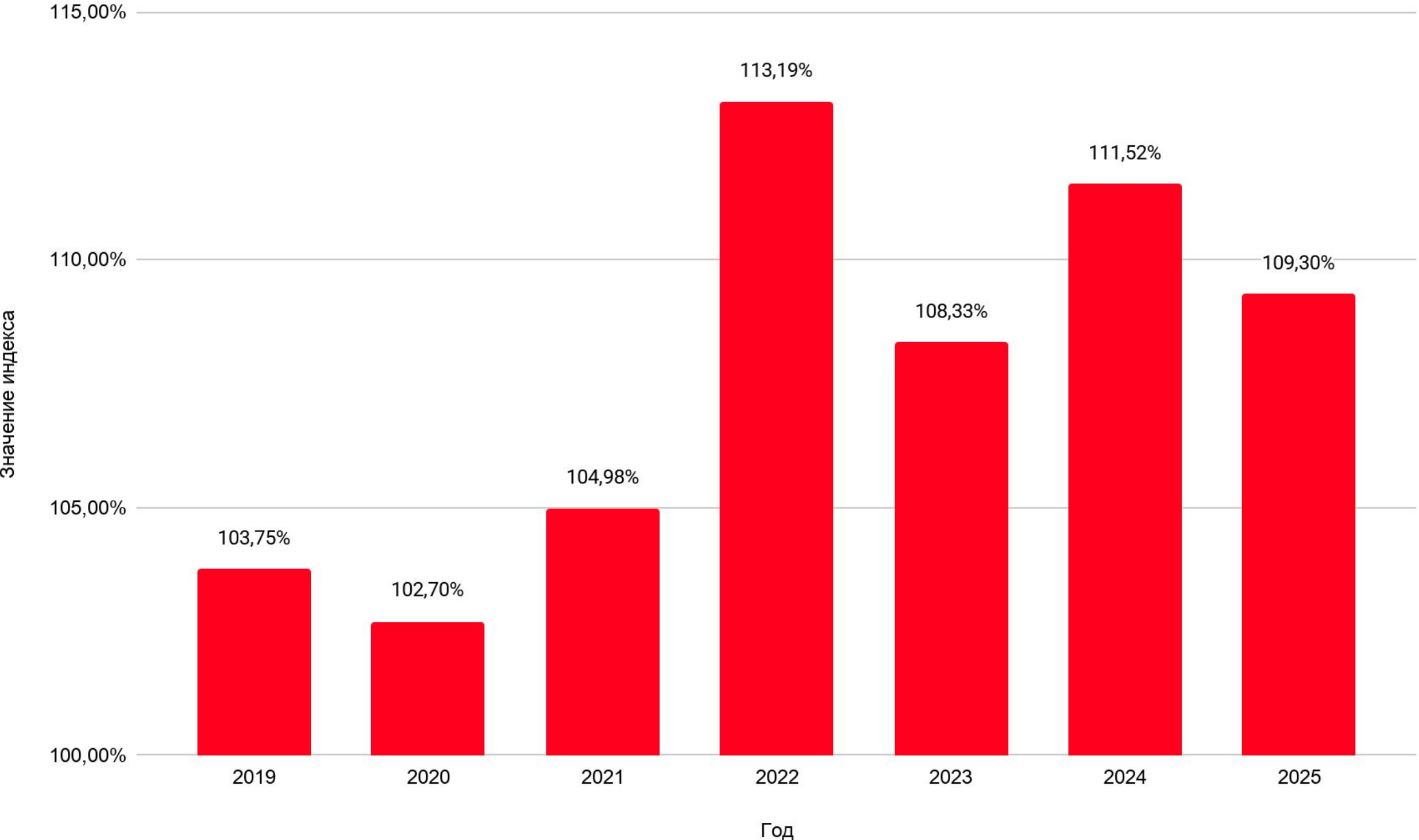
**40,99** ₹/м<sup>2</sup>

Оптимальный тариф

**68,15** ₹/м<sup>2</sup>

**+27,16** ₹/м<sup>2</sup>

# 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 7 лет

# Сравнение роста тарифов на коммунальные услуги и содержание дома

Тарифы на коммунальные ресурсы устанавливает Департамент по тарифам Новосибирской области.

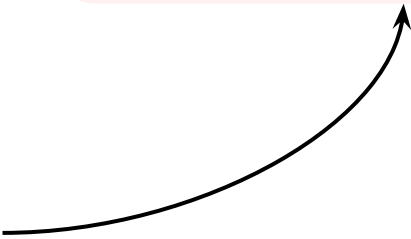
Два раза в год Департамент пересматривает стоимость услуг для населения.

С 2019 года плата за ресурсы выросла **в среднем на 69%** → **более, чем в 1,5 раза.**



Тарифы на жилищные услуги устанавливают собственники дома на собрании.

С 2019 года цена на услуги УК не менялась. Увеличение тарифа на 66% — это экономическая необходимость.



# Сравнение тарифов

УСЛУГА	ТЕКУЩИЙ ТАРИФ, ₽/м <sup>2</sup>	ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ТАРИФ, ₽/м <sup>2</sup>	ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА, ₽/м <sup>2</sup>
Управление домом	9,92	12,08	2,16
ТО и содержание общего имущества дома	8,62	22,06	13,44
ТО и аварийная служба	6,33	15,82	9,49
Дератизация и дезинсекция	0,00	0,23	0,23
Обслуживание пожарной сигнализации	0,00	2,36	2,36
В т.ч.    Обслуживание системы видеонаблюдения	0,58	0,99	0,41
Обслуживание систем контроля доступом	0,97	1,94	0,97
Обслуживание средств телеметрии	0,74	0,72	-0,02
Текущий ремонт	0,76	3,16	2,40
Содержание мест общего пользования	5,01	5,67	0,66
Уборка и благоустройство придомовой территории	8,23	11,4	3,17
Уборка земельного участка	4,00	4,83	0,83
В т.ч.    Механизированная уборка и вывоз снега	2,50	3,5	1,00
Озеленение придомовой территории	1,74	3,07	1,33
Содержание лифтового хозяйства	3,12	4,14	1,02
<b>Итого по жилищным услугам</b>	<b>35,66</b>	<b>58,51</b>	<b>22,85</b>
Охрана придомовой территории	5,33	9,64	4,31
<b>Итого по жилищным и дополнительным услугам</b>	<b>40,99</b>	<b>68,15</b>	<b>27,16</b>

# 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

**8,62** ₹/м<sup>2</sup>

Оптимальный тариф

**22,06** ₹/м<sup>2</sup>

**+13,44** ₹/м<sup>2</sup>

# Статья: ТО и содержание общего имущества дома

## Что обслуживаем:

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

## Какие работы проводим:

Мы придерживаемся превентивного подхода и выполняем плановую профилактику систем для предотвращения серьёзных поломок и дорогостоящего ремонта:

- проводим ревизию и модернизацию оборудования,
- ремонтируем повреждения,
- промываем систему отопления,
- перетягиваем электросети,
- делаем поверку общедомовых приборов учёта,
- очищаем систему вентиляции и другие необходимые работы.

## Затраты:

**~86%**

**заработная плата специалистов**  
сантехник, электрик, разнорабочий, инженеры, служба заботы о клиентах

**~12%**

**расходные материалы и инвентарь**  
спецодежда, инструменты со сроком службы 2-3 года, детали для ремонта оборудования

**~2%**

**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.

**~¼ затрат — это оплата труда:** сантехника, электрика, разнорабочего, инженеров по эксплуатации, теплотехнике, энергетике, слаботочным системам, а также специалиста службы заботы о клиентах.

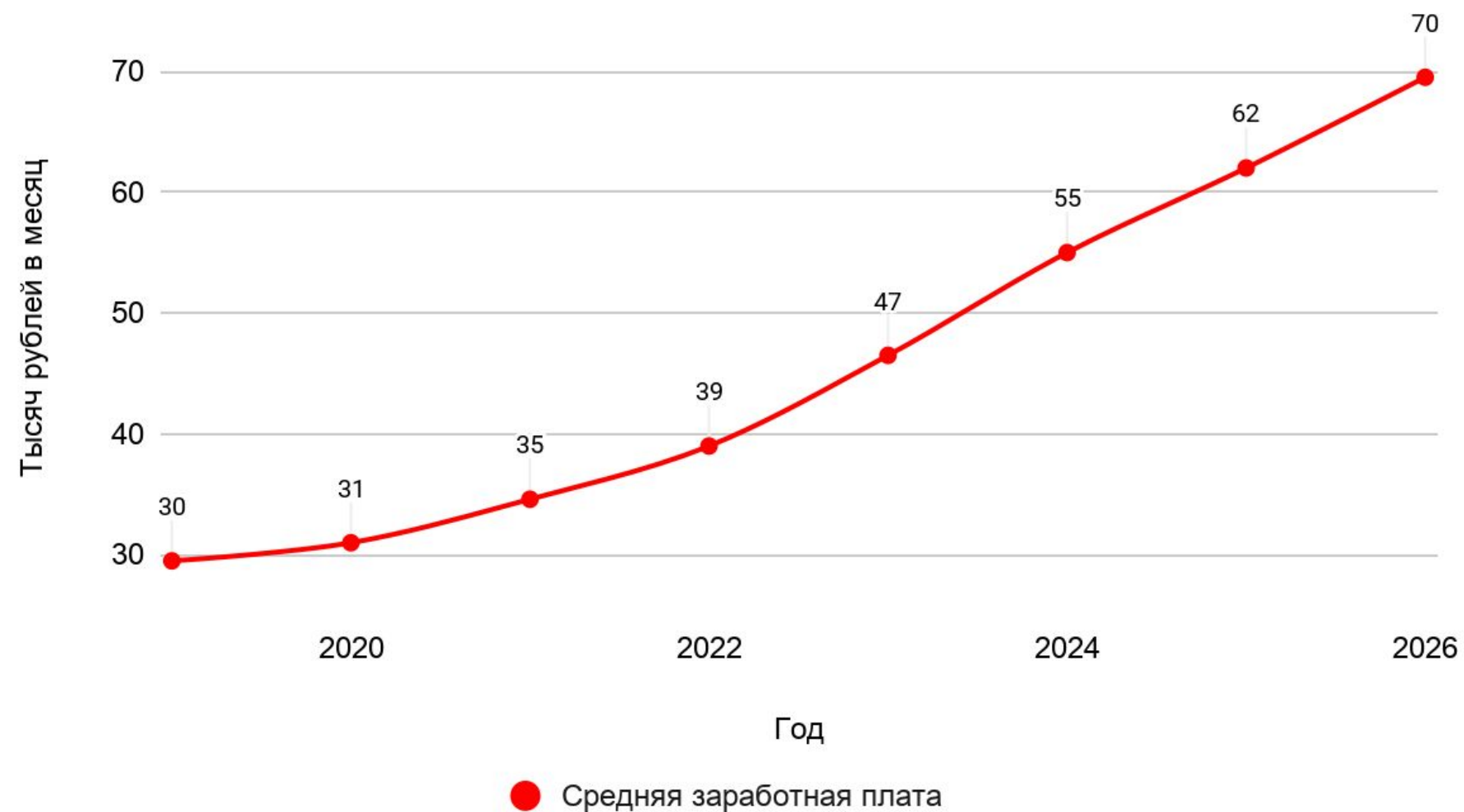
Оплата труда складывается из оклада, НДФЛ 13%, страховых взносов 30,2%.

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

За **7 лет** зарплата слесаря-сантехника выросла почти **в 2,5 раза** из-за дефицита кадров.

В условиях высокого спроса зарплаты технических специалистов будут продолжать расти.

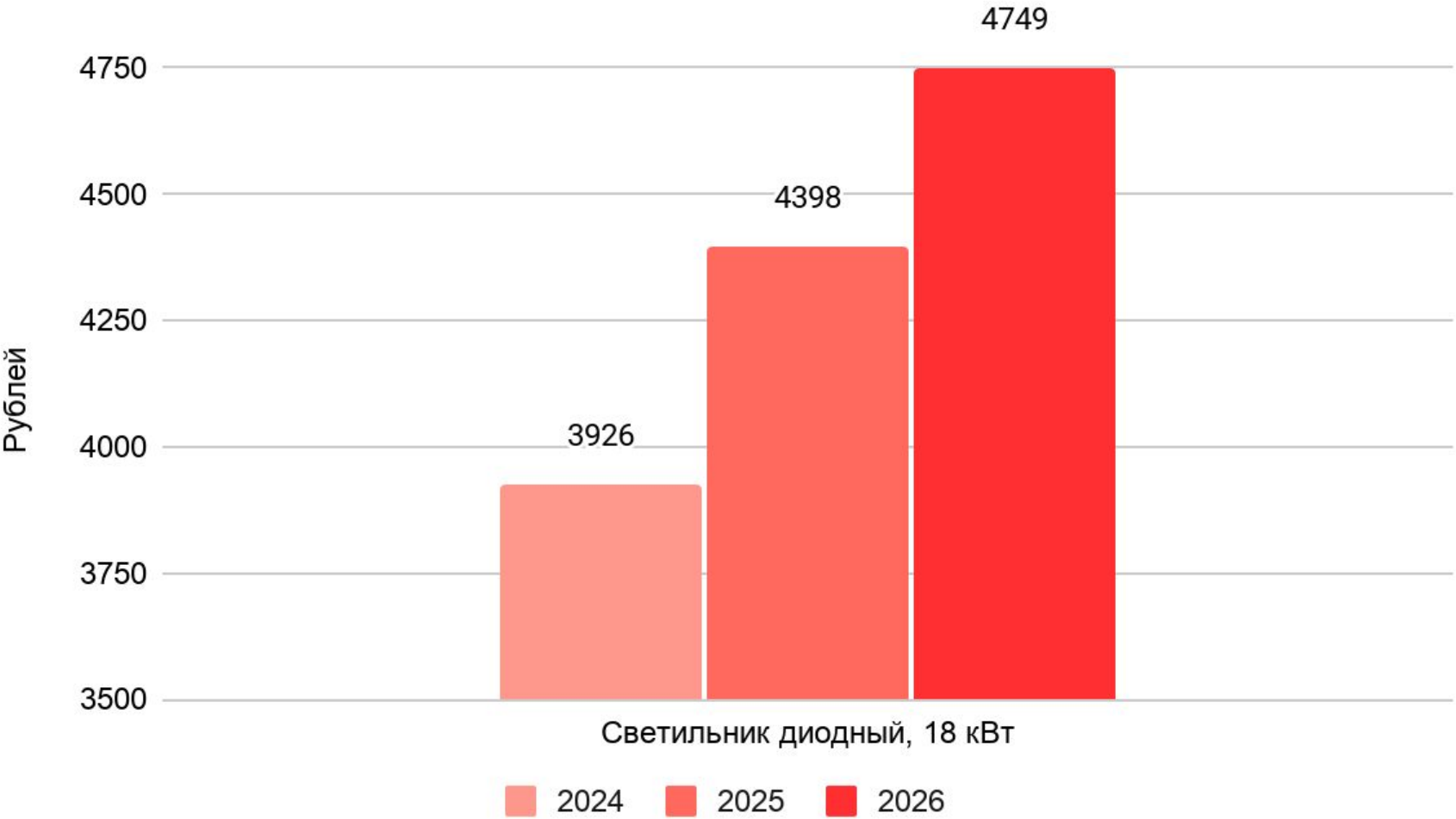
### Рост средней зарплаты слесаря-сантехника в Новосибирске



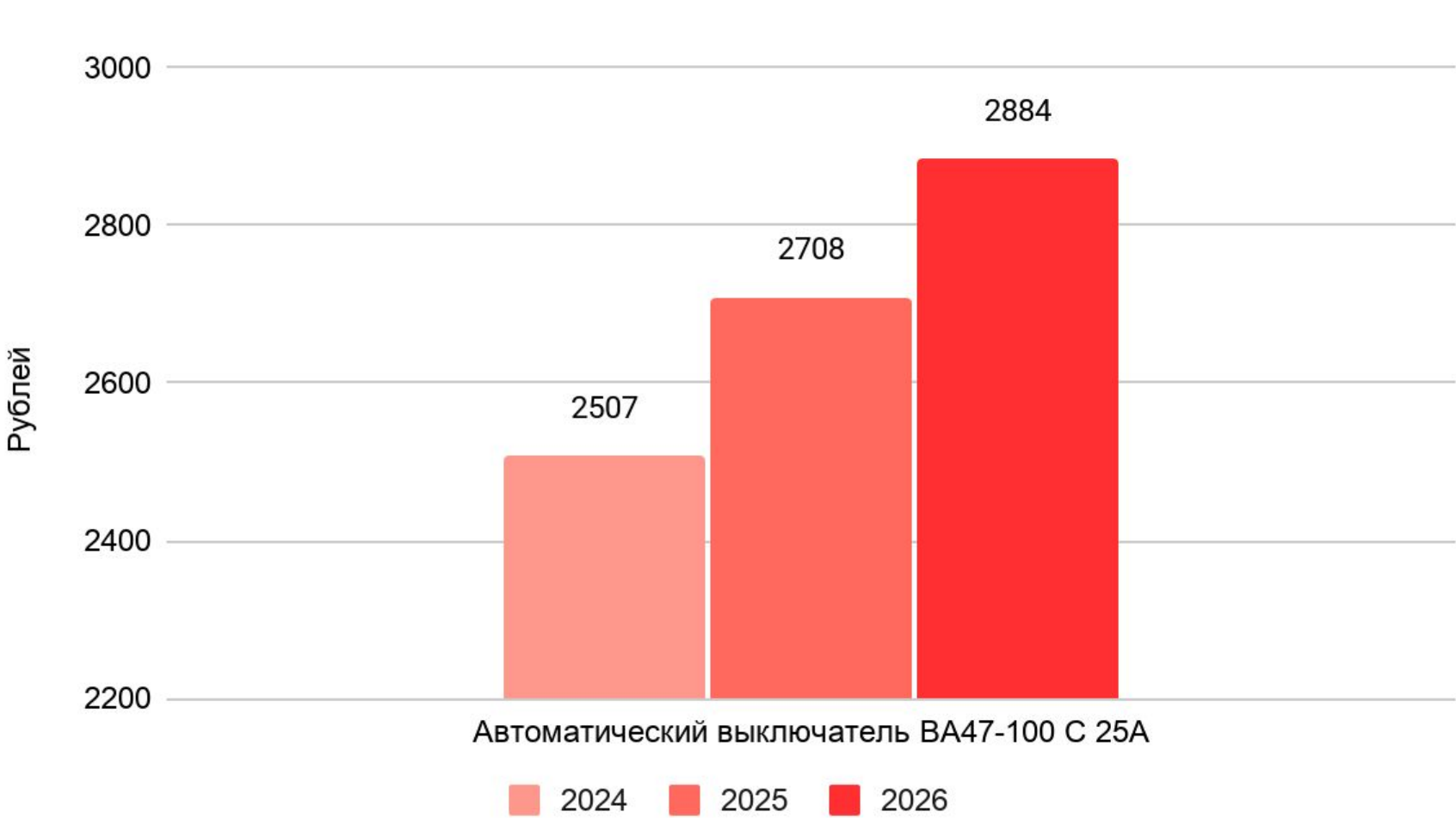
# Статья: ТО и содержание общего имущества дома

## Рост стоимости 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 подъезде;
- ремонтируем, обслуживаем, красим фасад;
- закрепляем корзины для внешних блоков кондиционеров;
- меняем и модернизируем светильники и другие работы.

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

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

## Текущий ремонт

Действующий тариф

**0,76** ₹/м<sup>2</sup>

Оптимальный тариф

**3,16** ₹/м<sup>2</sup>

**+2,40** ₹/м<sup>2</sup>

# Статья: Текущий ремонт

РАБОТЫ	ПРИ ДЕЙСТВУЮЩЕМ ТАРИФЕ	ПРИ ОПТИМАЛЬНОМ ТАРИФЕ
	12 206 м <sup>2</sup> × 0,76 ₹/м <sup>2</sup> × 12 месяцев	12 206 м <sup>2</sup> × 3,16 ₹/м <sup>2</sup> × 12 месяцев
	<b>111 318,72 ₹</b>	<b>462 851,52 ₹</b>
Замена и модернизация лампочек	✓	✓
Ремонт и замена доводчиков	✓	✓
Обслуживание ворот	✓	✓
Ремонт калиток	✓	✓
Восстановление провалов брусчатки	✓	✓
Частичное восстановление фасада дома		✓
Косметический ремонт на первом этаже		✓
Покраска забора		✓
Ремонт наружного освещения		✓
Ремонт и расходные материалы для заглубленных контейнеров		✓
Установка дополнительной камеры видеонаблюдения в холле на первом этаже (рядом с почтовыми ящиками)		✓
Ремонт входных групп в подъезды и офисы (деревянные перголы, крылечки)		✓

# Целевые взносы

Это разовые платежи на конкретные нужды, которые выходят за рамки текущего бюджета дома. Например, ремонт фасада или всего подъезда дома.

## **Зачем они нужны**

Позволяют реализовать крупные работы по ремонту или благоустройству, не дожидаясь накопления средств

## **Как это работает**

Решение о сборе принимается на общем собрании собственников и считается действительным, если его поддержали не менее  $\frac{2}{3}$  голосов от общего числа



# Статья: Текущий ремонт

## Пример расчёта ремонта для колясочной 25 м<sup>2</sup> с облицовкой ПВХ-плитки

РАБОТЫ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, ₽	СУММА, ₽
Подготовка к облицовке	м <sup>2</sup>	57	750	42 750
Облицовка стен клеевой ПВХ-плиткой	м <sup>2</sup>	57	1 500	85 500
Дефектовка стен и потолка перед покраской	м <sup>2</sup>	25	300	7 500
Укрывные работы	м.п.	14	400	5 600
Грунтовка, покраска стен и потолка белой краской в два слоя	м <sup>2</sup>	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
<b>ИТОГО ЗА РАБОТЫ</b>				<b>170 030</b>

МАТЕРИАЛЫ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, ₽	СУММА, ₽
ПВХ-плитка	м <sup>2</sup>	63	1 900	119 700
Клей для ПВХ-плитки	м <sup>2</sup>	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
<b>ИТОГО ЗА МАТЕРИАЛЫ</b>				<b>189 520</b>

**359 550 ₽** — сумма ремонта колясочной площадью 25 м<sup>2</sup>.

Для примера взяли цены из сметы за 2025 год.

В 2026 году стоимость работ и материалов в среднем выросла на 10-15%.

# Статья: Текущий ремонт

## Рост цен на материалы и услуги

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

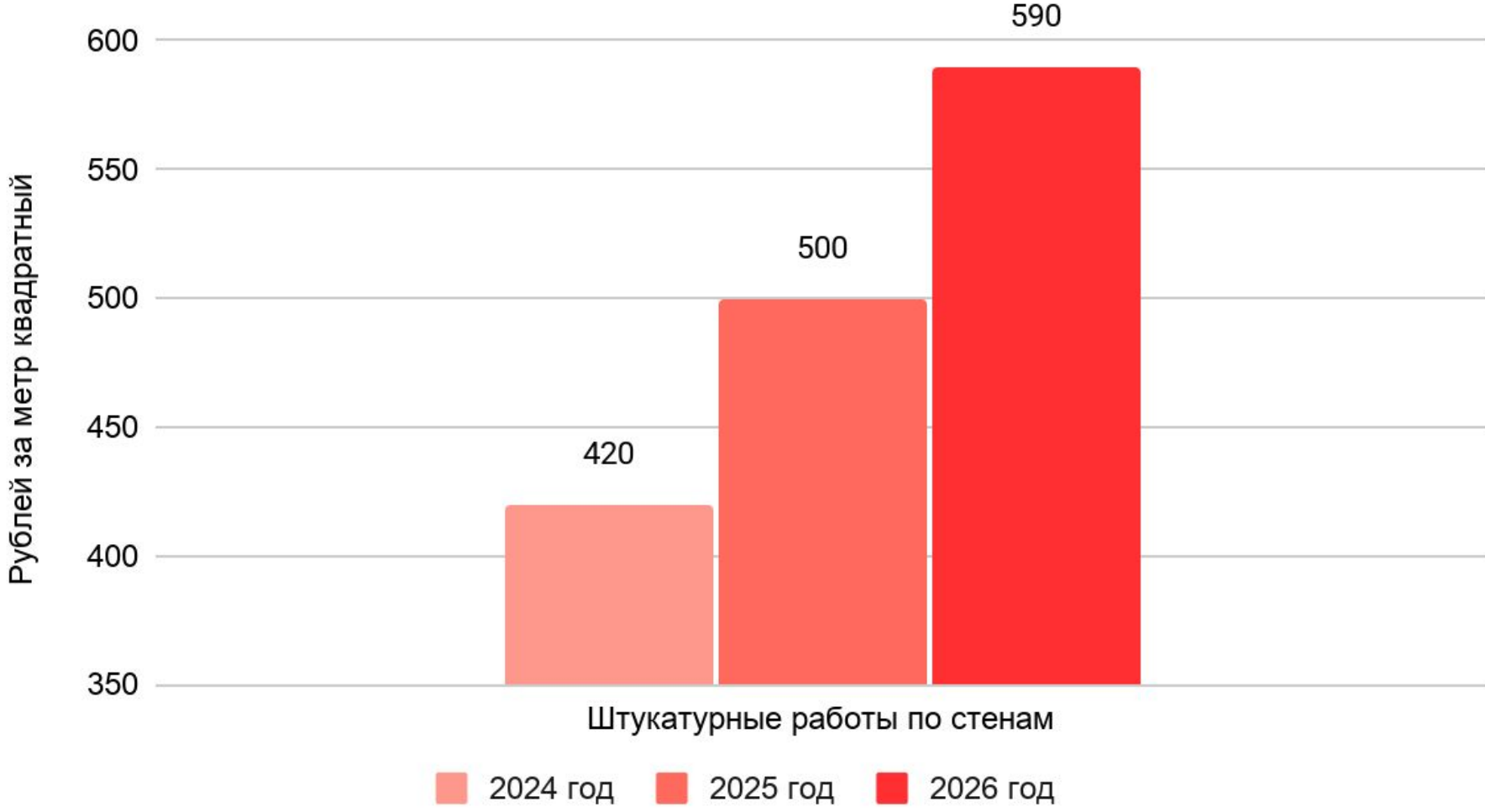
- 2024 году: 2 947 ₹
- 2026 году: 4 463 ₹

**+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

**5,01**  $\text{₽/м}^2$

Оптимальный тариф

**5,67**  $\text{₽/м}^2$

**+0,66**  $\text{₽/м}^2$



# Статья: Содержание мест общего пользования

## Рост цен на материалы для уборки

МАТЕРИАЛ	2024 ГОД	2025 ГОД	2026 ГОД	РОСТ ЦЕН 2024/2026 ГОД	РОСТ ЦЕН 2025/2026 ГОД
САНОКС средство для чистки сантехники, 750 мл	85	129	164	93%	27%
Мешки для мусора, 10 шт	109	145	228	109%	57%
PROSEPT Optic Shine для мытья стекол и зеркал с нашатырным спиртом	134	175	185	38%	6%
PROSEPT MULTIPOWER E (без запаха) средство для мытья полов, 5 л	405	638	843	108%	32%
Перчатки Sitekmed High risk н/ст L	33	50	58	76%	16%
Насадка для швабры МОП микрофибра 50*15 мягкий абразив синий	189	252	290	53%	15%
Насадка для швабры МОП акриловый 80*12, для сухой уборки	439	561	716	63%	28%
<b>СРЕДНИЙ РОСТ НА МАТЕРИАЛЫ</b>				<b>77%</b>	<b>26%</b>

За 2 года **материалы подорожали более, чем в 1,5 раза.**

Рост цен с 2025 по 2026 составил 26% — это почти 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

**8,23** ₽/м<sup>2</sup>

Оптимальный тариф

**11,40** ₽/м<sup>2</sup>

**+3,17** ₽/м<sup>2</sup>

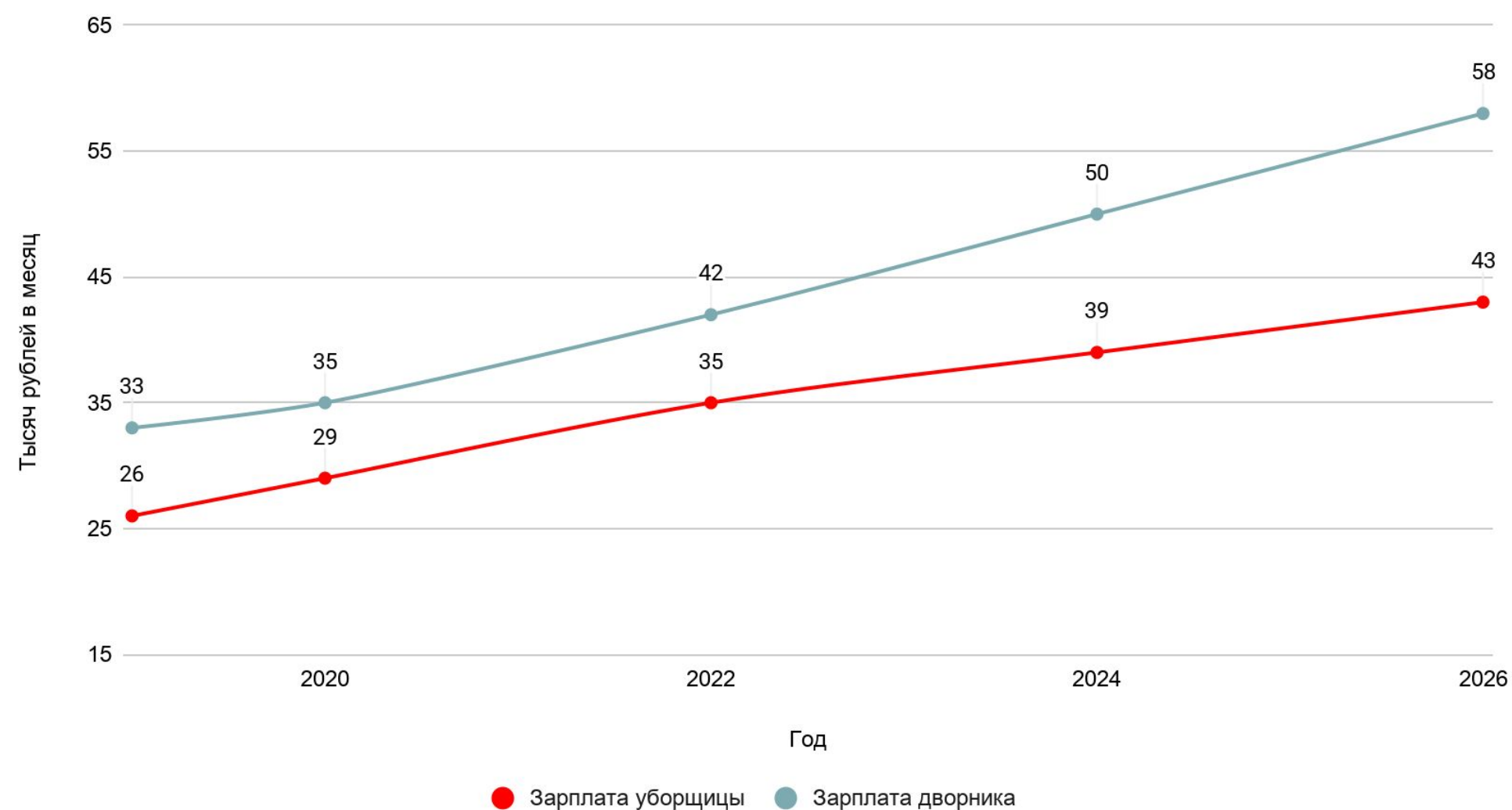
# Статья: Уборка и благоустройство придомовой территории

## Увеличение заработной платы у сотрудников клининга

С 2019 года значительно выросли зарплаты уборщиц и дворников. 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 в Новосибирске



# 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%
<b>СРЕДНИЙ РОСТ НА УСЛУГИ СПЕЦТЕХНИКИ</b>				<b>+132%</b>	<b>+9%</b>



# Статья: Охрана придомовой территории

## Какие работы проводим:

- Следим за правопорядком и общедомовым имуществом;
- Патрулируем придомовую территорию и места общего пользования.

## Причины повышения:

- рост стоимости услуг частного охранного предприятия.

## Улучшения при увеличении тарифа:

- ✓ увеличим периодичность обходов;
- ✓ заменим персонал.

## Охрана придомовой территории

Действующий тариф

**5,33** ₽/м<sup>2</sup>

Оптимальный тариф

**9,64** ₽/м<sup>2</sup>

**+4,31** ₽/м<sup>2</sup>

# Статья: Охрана придомовой территории

## Рост стоимости услуг частных охранных предприятий

ПЕРИОД	ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ ЗА 1 КРУГЛОСУТОЧНЫЙ ПОСТ	КОММЕНТАРИЙ
2018–2020	85 000 – 110 000 рублей	Рост МРОТ, ужесточение проверок со стороны лицензирующих органов.
2021–2023	110 000 – 150 000 рублей	Влияние пандемии, дефицит кадров, резкое повышение МРОТ.
2024–2025	160 000 – 250 000 рублей	Дефицит кадров. ЧОП вынуждены платить выше МРОТ, чтобы привлечь людей. Конкуренция с сектором безопасности.

# Ежегодная индексация тарифа

Индексация нужна для поддержания комфорта в доме на необходимом уровне. В условиях роста цен она 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

**2 459,4 ₺**

$40,99 \text{ ₺/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

ОПТИМАЛЬНЫЙ ТАРИФ

**4 089 ₺**

$68,15 \text{ ₺/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

*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.