

Предложение
по изменению тарифа
ул. Владимира Заровного, 26 корпус 1

От чего зависит стоимость тарифа



Предложение по изменению тарифа

- 8 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.

Также мы пересмотрели структуру тарифа и убрали отдельную услугу «Уборка паркинга» для владельцев машино-мест. Затраты по уборке паркинга включили в услугу «Содержание мест общего пользования», потому что паркинг относится к местам общего пользования.

Текущий тариф

36,04 ₽/м²

Оптимальный тариф

73,66 ₽/м²

+37,62 ₽/м²

Сравнение тарифов

УСЛУГА		ТЕКУЩИЙ ТАРИФ, ₽/м²	ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ТАРИФ, ₽/м²	ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА, ₽/м²
Управление домом		7,87	9,95	2,08
ТО и содержание общего имущества дома		8,79	19,69	10,90
в т.ч.	ТО и аварийная служба	5,35	15,12	9,77
	Дератизация и дезинсекция	0,10	0,21	0,11
	Обслуживание пожарной сигнализации	1,50	2,50	1,00
	Видеонаблюдение	0,50	0,53	0,03
	Обслуживание систем доступа	0,52	0,91	0,39
	Обслуживание средств телеметрии	0,82	0,42	-0,40
Текущий ремонт		0,93	5,62	4,69
Содержание мест общего пользования		5,91	23,35	17,44
Уборка и благоустройство придомовой территории		8,61	11,15	2,54
в т.ч.	Уборка земельного участка	4,09	3,31	-0,78
	Механизированная уборка и вывоз снега	2,00	3,13	1,13
	Озеленение придомовой территории	2,52	4,71	2,19
Содержание лифтового хозяйства		1,72	1,63	-0,09
Итого по жилищным услугам		33,83	71,39	37,56
Охрана придомовой территории		2,21	2,27	0,06
Итого по жилищным и дополнительным услугам		36,04	73,66	37,62
Уборка паркинга (для владельцев машино-мест)		28,35	0,00	-28,35
Итого по жилищным, дополнительным услугам и уборка паркинга		64,39	73,66	9,27

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

8,79 ₽/м²

Оптимальный тариф

19,69 ₽/м²

+10,90 ₽/м²

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.

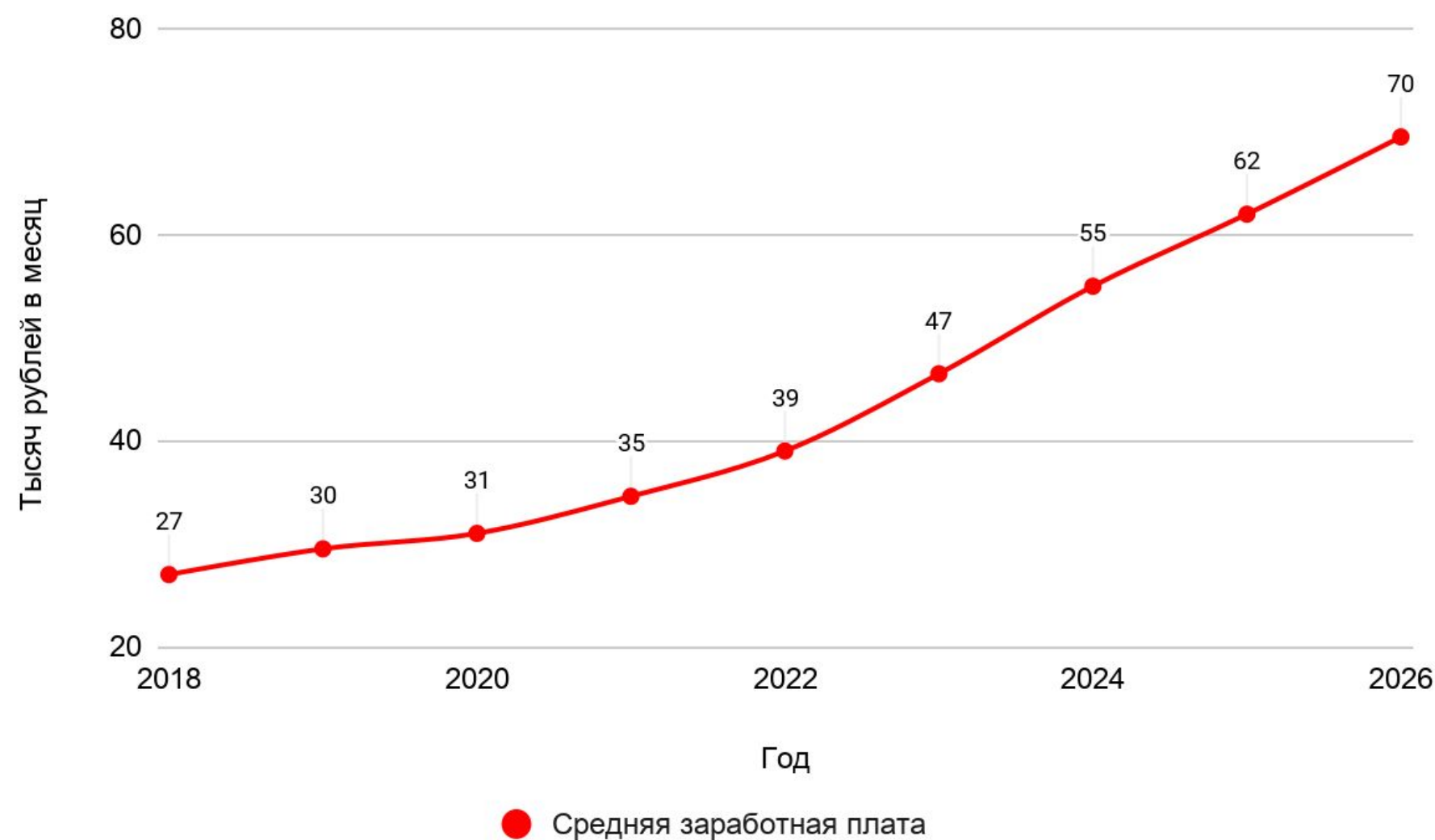
~78% затрат — это оплата труда: сантехника, электрика, разнорабочего, инженеров по эксплуатации, теплотехнике, энергетике, слаботочным системам, а также специалиста службы заботы о клиентах.

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

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

За **8 лет** зарплата слесаря-сантехника выросла **в 2,5 раза** из-за дефицита кадров. В условиях высокого спроса зарплаты технических специалистов будут продолжать расти.

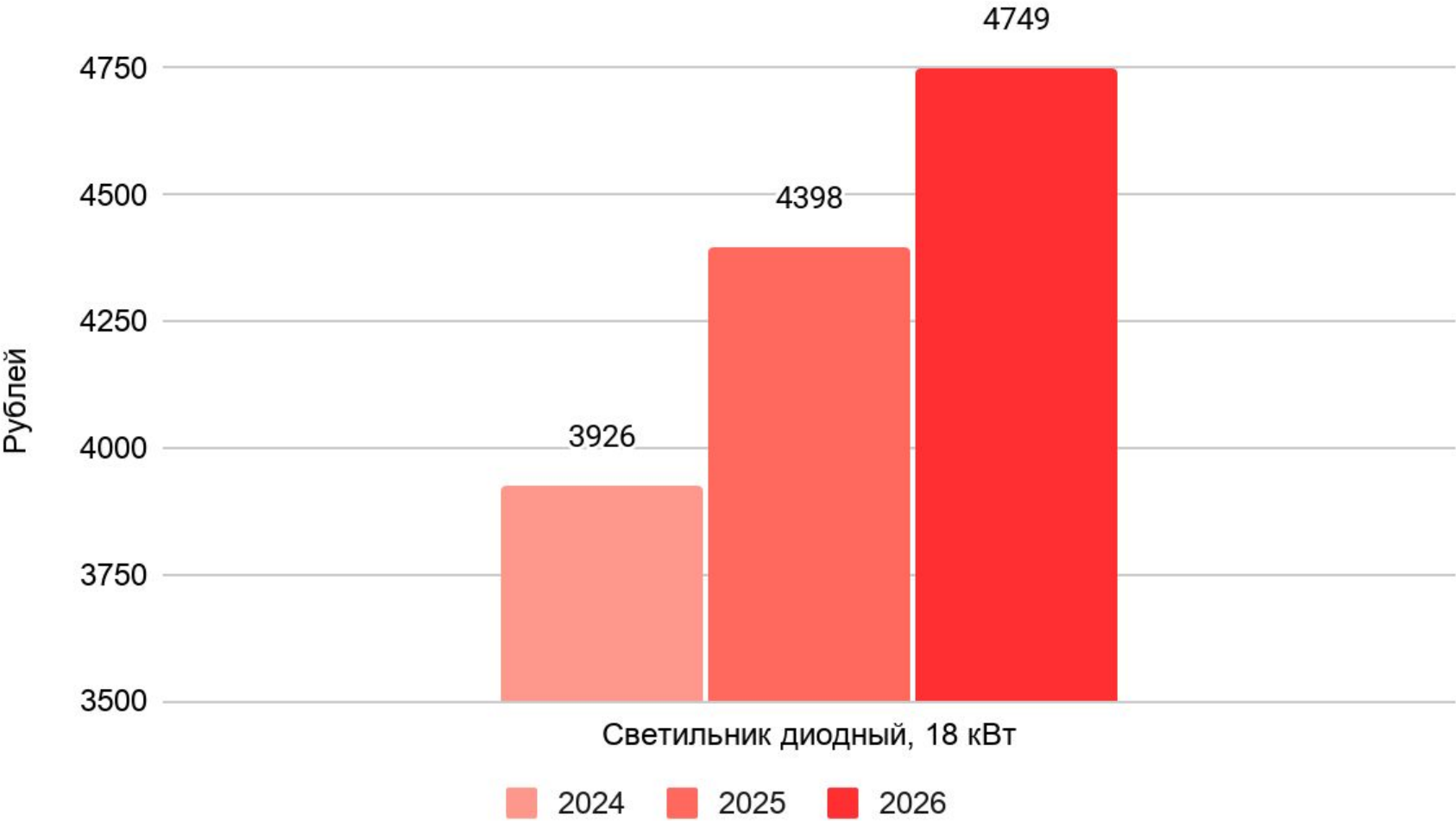
Рост средней зарплаты слесаря-сантехника в Новосибирске



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 подъездах;
- ремонтируем, обслуживаем, красим фасад;
- ремонтируем и обновляем элементы благоустройства: лавочки, урны, детские игровые комплексы;
- меняем и модернизируем светильники и другие работы.

Причины повышения стоимости:

- изменение налоговых ставок в 2026 году для бизнеса привело к существенному росту стоимости услуг и контрактов подрядных компаний, выполняющих работы;
- индексация зарплат сотрудников;
- рост стоимости расходных материалов.

Текущий ремонт

Действующий тариф

0,93 ₽/м^2

Оптимальный тариф

5,62 ₽/м^2

+4,69 ₽/м^2

Статья: Текущий ремонт

Общая площадь помещений в доме: 9 079 м²

ПРИ ДЕЙСТВУЮЩЕМ ТАРИФЕ

9 079 м² × 0,93 ₽/м² × 12 месяцев

101 322 ₽

Этих средств хватает только на поддерживающие мероприятия и необходимые аварийные работы. Для косметического ремонта их уже недостаточно.

ПРИ ОПТИМАЛЬНОМ ТАРИФЕ

9 079 м² × 5,62 ₽/м² × 12 месяцев

612 288 ₽

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

План работ при принятии оптимального тарифа

РАБОТЫ	СРОК ИСПОЛНЕНИЯ
Покраска стен моющейся износостойкой краской на участках с умеренной нагрузкой	2027–2028
Облицовка стен кварцвиниловой плиткой в зонах повышенного износа для защиты отделки от влаги, ударов и загрязнений	2027–2028
Укладка нового грязезащитного покрытия у входных дверей	2027–2028

Статья: Текущий ремонт

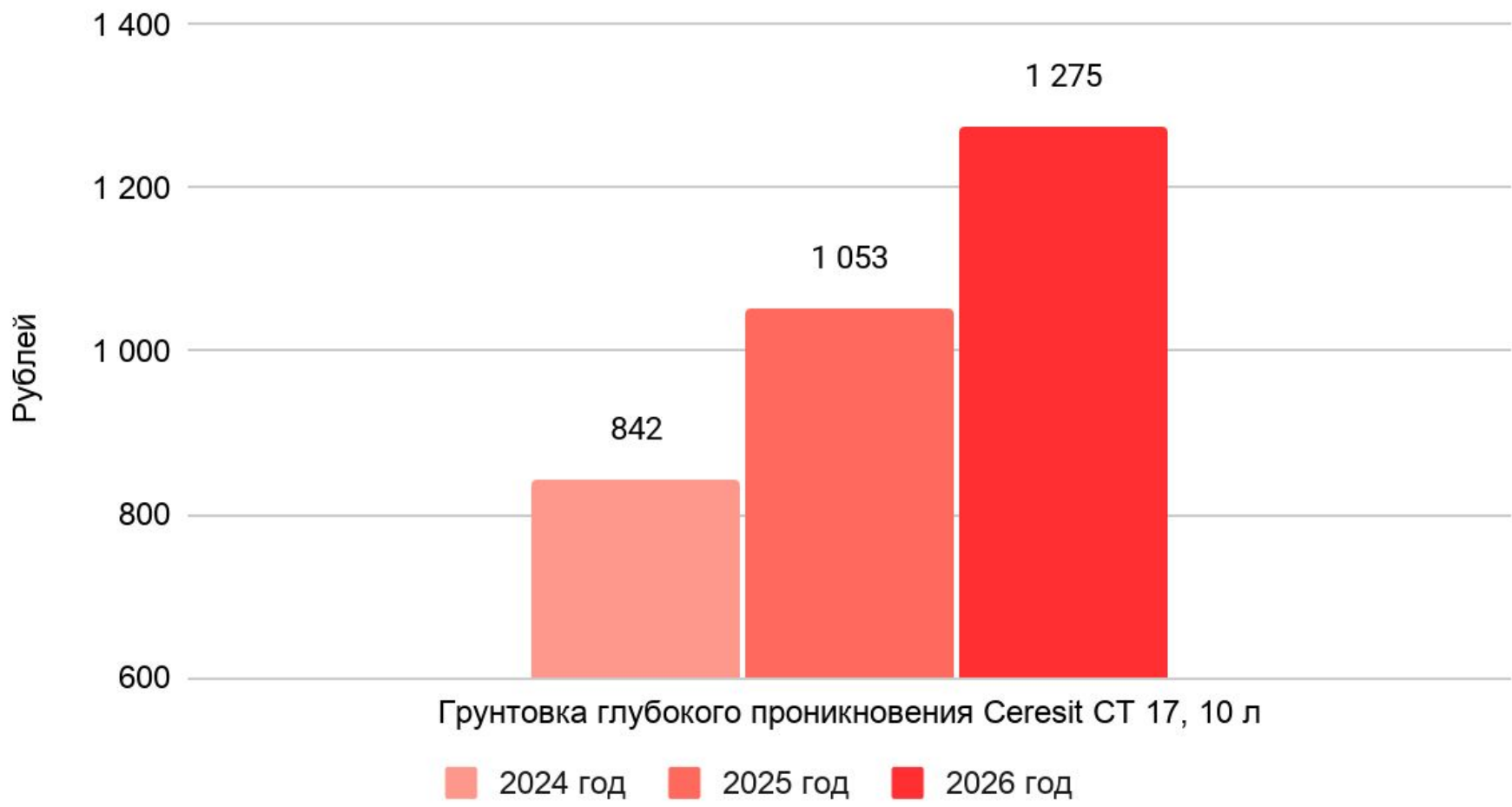
Рост цен на материалы и услуги

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: 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%.

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;
- уборка паркинга поломоечной машиной;
- генеральная уборка весной и осенью.

Причины повышения:

- индексация зарплаты сотрудников клининга;
- рост стоимости расходных материалов;
- изменили структуру тарифа и **убрали отдельную услугу «Уборка паркинга»**. Затраты по уборке паркинга включили в эту статью, потому что паркинг относится к местам общего пользования.

Содержание мест общего пользования

Действующий тариф

5,91 ₽/м²

Оптимальный тариф

23,35 ₽/м²

+17,44 ₽/м²

Статья: Содержание мест общего пользования

Рост цен на материалы для уборки

МАТЕРИАЛ	2024 ГОД	2025 ГОД	2026 ГОД	РОСТ ЦЕН 2024 → 2026	РОСТ ЦЕН 2025 → 2026
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%
СРЕДНИЙ РОСТ НА МАТЕРИАЛЫ				77%	26%

Статья: Статья: Содержание мест общего пользования

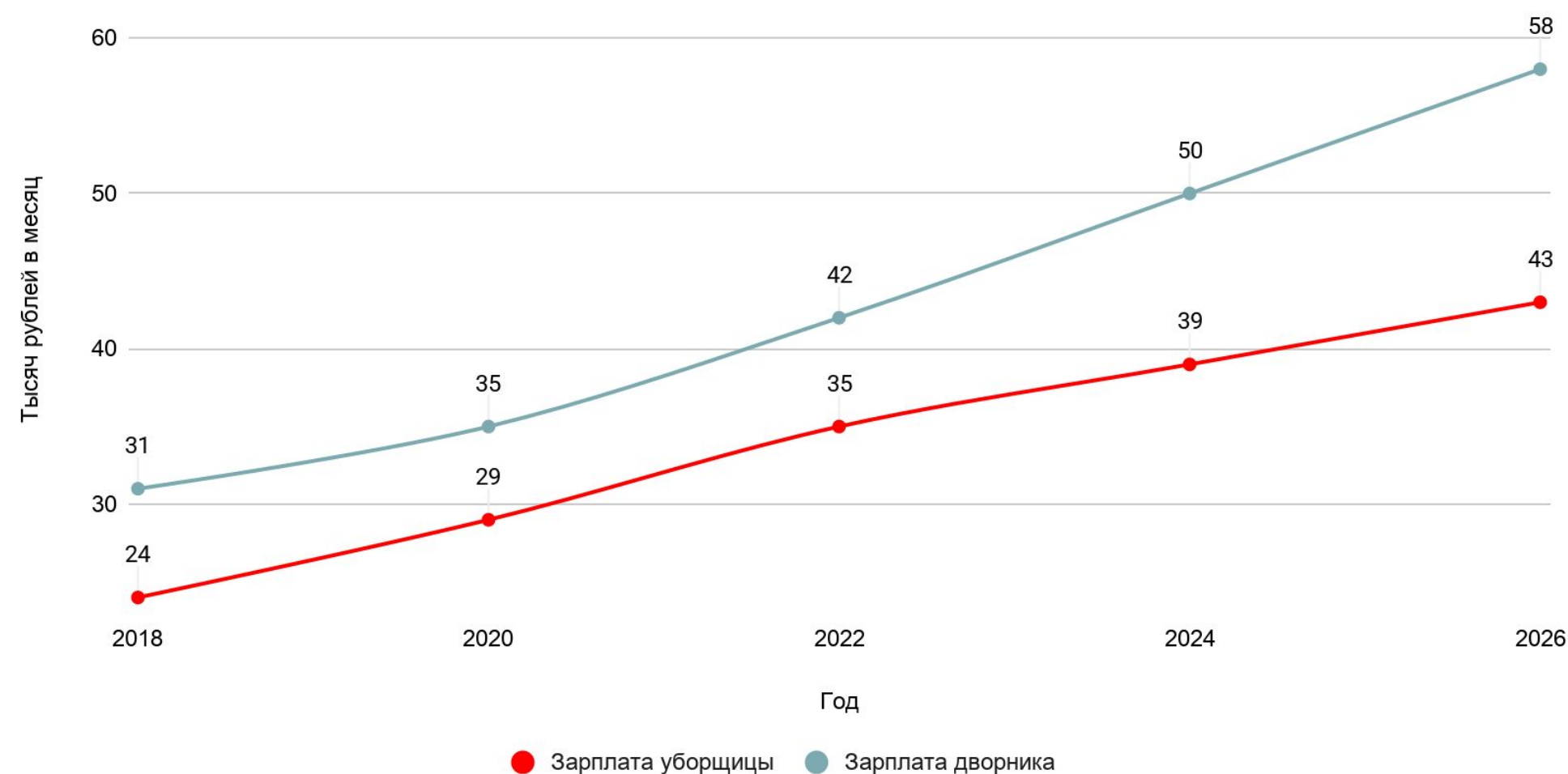
Увеличение заработной платы у сотрудников клининга

С 2018 года значительно выросли зарплаты уборщиц и дворников. Главная причина — нехватка людей.

Рост средней зарплаты сотрудников клининга в Новосибирске

- **Отток мигрантов:** Из-за ослабления рубля и ужесточения миграционного законодательства приток рабочей силы из стран ближнего зарубежья существенно снизился.
- **Конкуренция с другими отраслями:** Сектор 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.

Опрятный внешний вид, ответственность, аккуратность тоже имеют свою цену — зарплата должна соответствовать требованиям. При оптимальном тарифе мы сможем заменить сотрудников.



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:

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

Уборка и благоустройство придомовой территории

Действующий тариф

8,61 ₽/м²

Оптимальный тариф

11,15 ₽/м²

+2,54 ₽/м²

Статья: Уборка и благоустройство придомовой территории

Рост цен на услуги снегоуборочной техники

УСЛУГА	2024 ГОД, ₽/ЧАС	2025 ГОД, ₽/ЧАС	2026 ГОД, ₽/ЧАС	РОСТ ЦЕН 2024 → 2026
Доставка мини-погрузчика (за рейс туда-обратно)	6 000	7 500	8 000	+33%
Услуги фронтального погрузчика	3 000	3 500	3 800	+27%
Услуги мини-погрузчика	1 700	2 400	2 400	+41%
Услуги самосвала «HOWO» для вывоза снега	5 000	5 500	6 600	+32%
СРЕДНИЙ РОСТ НА УСЛУГИ СПЕЦТЕХНИКИ				+33%



Статья: Уборка и благоустройство придомовой территории

Рост цен на материалы по озеленению и растения

МАТЕРИАЛ	2024 ГОД, ₽	2025 ГОД, ₽	2026 ГОД, ₽	РОСТ ЦЕН 2024 → 2026	РОСТ ЦЕН 2025 → 2026
Кора сосновая средняя (2–5 см), мешок 60 л	430	510	600	+40%	+18%
Удобрение универсальное пролонгированное весна/осень, мешок 25 кг	4 500	5 300	6 300	+40%	+19%
Удобрение для газона, мешок 25 кг	4 800	5 700	6 800	+42%	+19%
Биологические препараты для уничтожения насекомых, 1 л	3 990	4 700	5 600	+40%	+19%
Гербициды, 100 гр	1 800	2 200	2 700	+50%	+23%
Туя «Брабант», дерево 180–200 см	5 100	6 100	7 200	+41%	+18%
Сирень обыкновенная, кустарник 150–200 см	28 800	33 900	39 970	+39%	+18%
СРЕДНИЙ РОСТ НА МАТЕРИАЛЫ				+42%	+19%

За 2 года **материалы подорожали почти в 1,5 раза**.
Рост цен с 2025 по 2026 составил 19% — это в 2 раза выше индекса потребительских цен (9,3%).

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

ТЕКУЩИЙ ТАРИФ

2 162 ₽

$36,04 \text{ ₽/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

ОПТИМАЛЬНЫЙ ТАРИФ

4 420 ₽

$73,66 \text{ ₽/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

*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.