

Предложение
по изменению тарифа
ул. Большевистская, 108

От чего зависит стоимость тарифа



Предложение по изменению тарифа

11 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

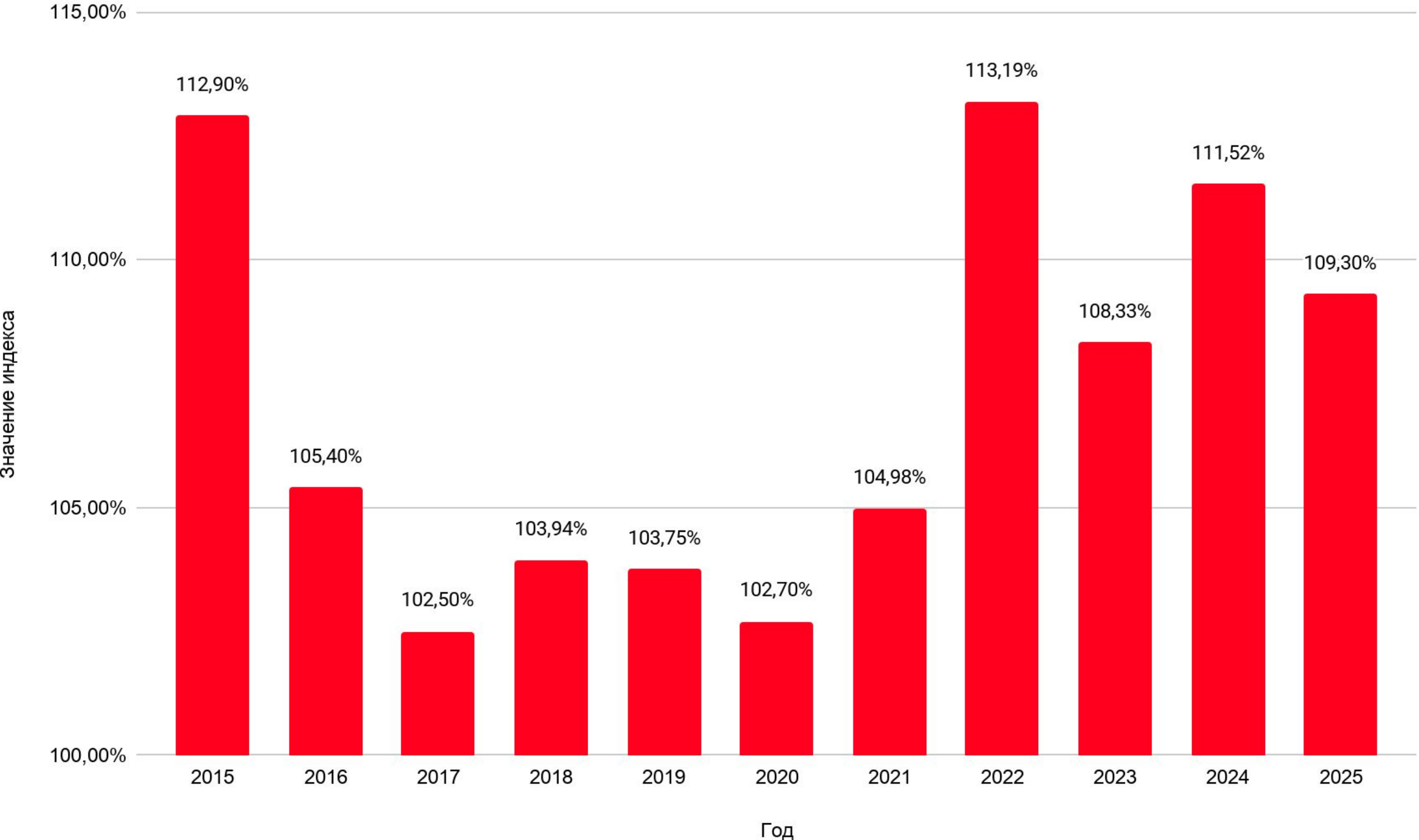
35,02 ₹/м²

Оптимальный тариф

59,38 ₹/м²

+24,36 ₹/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 по тарифам Новосибирской области.

Два раза в год Департамент пересматривает стоимость услуг для населения.

С 2015 года плата за ресурсы выросла **в среднем на 105%** → **более, чем в 2 раза**.

Холодная вода

2015 → 2026

14,21 ₽/м³ →

28,61 ₽/м³

+101%

Водоотведение

2015 → 2026

10,9 ₽/м³ →

24,14 ₽/м³

+121%

Отопление

2015 → 2026

1 144,72 ₽/Гкал →

2 341,58 ₽/Гкал

+105%

Электроэнергия

2015 → 2026

2,18 ₽/кВт·ч →

4,18 ₽/кВт·ч

+92%

Содержание дома

2015 → 2026

35,02 ₽/м² →

59,38 ₽/м²

+69%

Тарифы на жилищные услуги устанавливают собственники дома на собрании.

С 2015 года цена на услуги УК не менялась. Увеличение тарифа на 69% — это экономическая необходимость.

Сравнение тарифов

УСЛУГА	ТЕКУЩИЙ ТАРИФ, ₽/м ²	ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ТАРИФ, ₽/м ²	ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА, ₽/м ²
Управление домом	9,00	9,62	0,62
ТО и содержание общего имущества дома	7,40	17,95	10,55
ТО и аварийная служба	5,30	15,31	10,01
Дератизация и дезинсекция	0,20	0,21	0,01
в т.ч. Обслуживание системы видеонаблюдения	0,50	0,71	0,21
Обслуживание систем контроля доступом	0,70	0,93	0,23
Обслуживание средств телеметрии	0,70	0,79	0,09
Текущий ремонт	0,85	5,62	4,77
Содержание мест общего пользования	5,10	6,89	1,79
Уборка и благоустройство придомовой территории	8,70	14,52	5,82
Уборка земельного участка	4,50	6,70	2,20
в т.ч. Механизированная уборка и вывоз снега	1,80	3,13	1,33
Озеленение придомовой территории	2,40	4,69	2,29
Содержание лифтового хозяйства	1,50	2,24	0,74
Итого по жилищным услугам	32,55	56,84	24,29
Охрана придомовой территории	2,47	2,54	0,07
Итого по жилищным и дополнительным услугам	35,02	59,38	24,36

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

7,40 ₹/м²

Оптимальный тариф

17,95 ₹/м²

+10,55 ₹/м²

Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Что обслуживаем:

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

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.

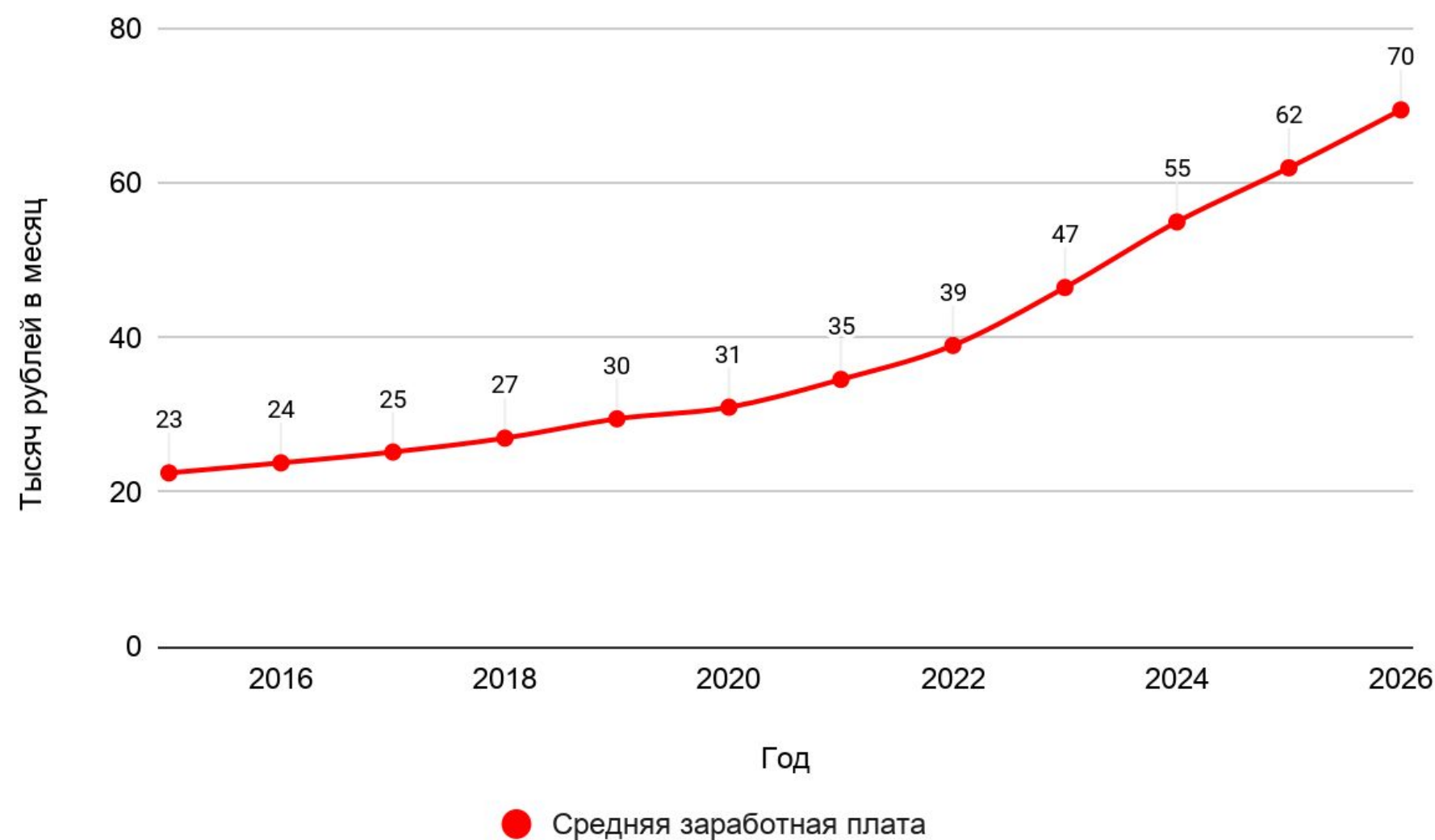
Оплата труда складывается из оклада, НДФЛ 13%, страховых взносов 30,2%.

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

За **11 лет** зарплата слесаря-сантехника выросла **в 3 раза** из-за дефицита кадров.

В условиях высокого спроса зарплаты технических специалистов будут продолжать расти.

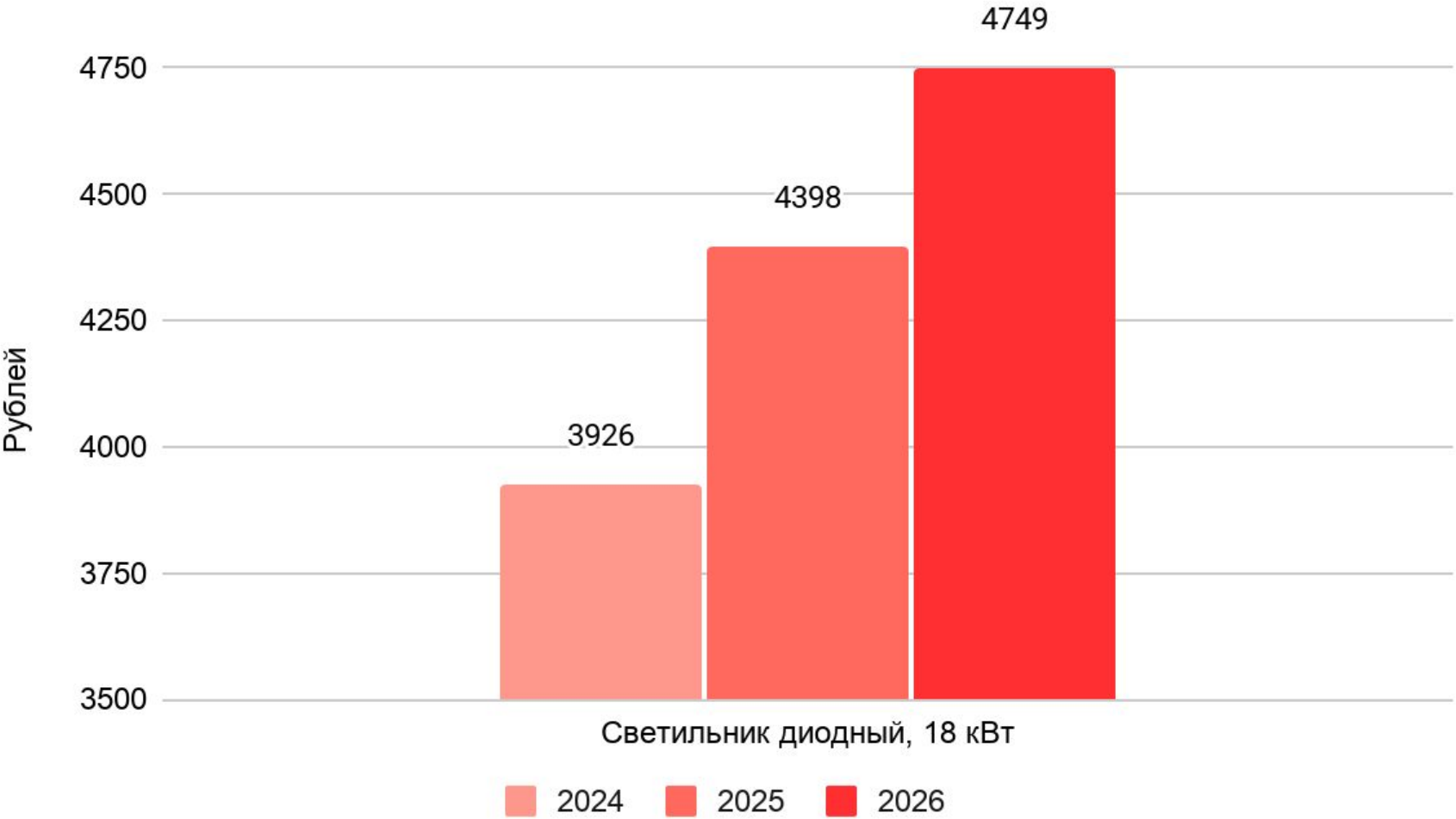
Рост средней зарплаты слесаря-сантехника в России



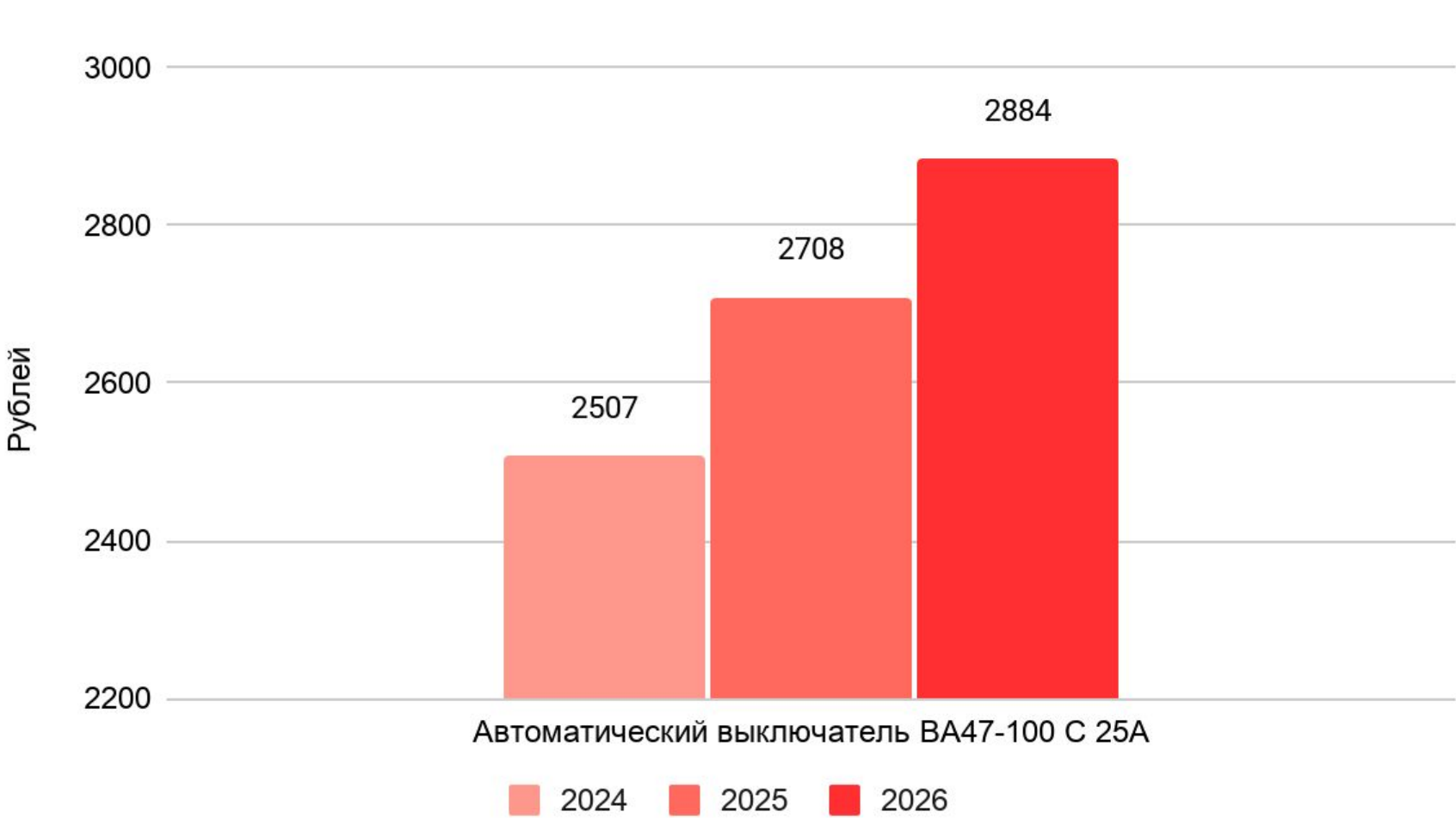
Статья: ТО и содержание общего имущества дома

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 и холлах;
- ремонтируем, обслуживаем, красим фасад;
- меняем и модернизируем светильники и другие работы.

Действующий тариф покрывает только поддерживающие и аварийные работы — средств на ремонт фасадов и подъездов недостаточно.

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

Текущий ремонт

Действующий тариф

0,85 ₹/м²

Оптимальный тариф

5,62 ₹/м²

+4,77 ₹/м²

Статья: Текущий ремонт

РАБОТЫ	ПРИ ДЕЙСТВУЮЩЕМ ТАРИФЕ	ПРИ ОПТИМАЛЬНОМ ТАРИФЕ
	10 744 м ² × 0,85 ₹/м ² × 12 месяцев	10 744 м ² × 5,62 ₹/м ² × 12 месяцев
	109 589 ₹	724 575 ₹
Замена и модернизация лампочек	✓	✓
Ремонт и замена доводчиков	✓	✓
Обслуживание ворот	✓	✓
Ремонт калиток	✓	✓
Восстановление провалов брусчатки	✓	✓
Частичное восстановление фасада дома		✓
Замена входных дверей		✓
Косметический ремонт на первом этаже		✓
Установка ПВХ-плитки или керамогранита во входных группах		✓
Покраска забора		✓
Ремонт клумб		✓
Ремонт наружного освещения		✓
Ремонт и оформление заглубленных контейнеров		✓
Ремонт входных групп в подъезды и офисы (деревянные перголы, крылечки)		✓

Текущий ремонт: до и после



Фото 1. Исходное состояние мест общего пользования
(ул. Большевисткая, 114)



Фото 2. Ремонт первого этажа подъезда с использованием керамогранита
(ул. Большевисткая, 102)



Фото 3. Ремонт первого этажа подъезда с использованием ПВХ-плитки
(ул. Большевисткая, 104)

Целевые взносы

Это разовые платежи на конкретные нужды, которые выходят за рамки текущего бюджета дома. Например, ремонт фасада или всех подъездов 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 $2/3$ голосов от общего числа



Статья: Текущий ремонт

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

РАБОТЫ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, ₽	СУММА, ₽
Подготовка к облицовке	м ²	57	750	42 750
Облицовка стен клеевой ПВХ-плиткой	м ²	57	1 500	85 500
Дефектовка стен и потолка перед покраской	м ²	25	300	7 500
Укрывные работы	м.п.	14	400	5 600
Грунтовка, покраска стен и потолка белой краской в два слоя	м ²	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	м ²	63	1 900	119 700
Клей для ПВХ-плитки	м ²	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

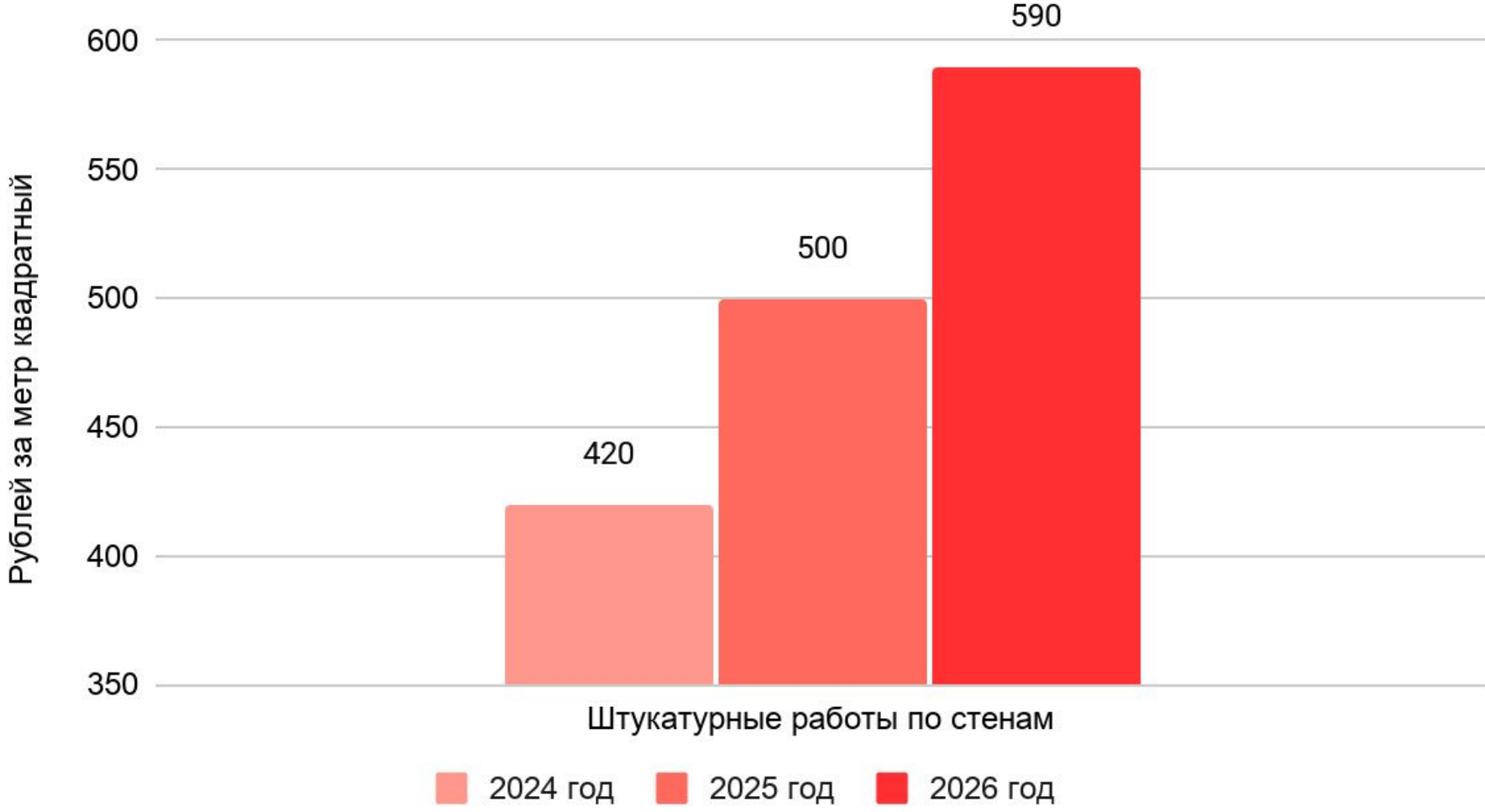
- 2024 году: 2 947 ₹
- 2026 году: 4 463 ₹

+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

5,10 ₹/м²

Оптимальный тариф

6,89 ₹/м²

+1,79 ₹/м²

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/м ²	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: Содержание мест общего пользования

Рост цен на инвентарь для уборки

ИНВЕНТАРЬ	2015 ГОД, РУБЛЕЙ	2025 ГОД, РУБЛЕЙ	2026 ГОД, РУБЛЕЙ	РОСТ ЦЕН 2015/2025 ГОД	РОСТ ЦЕН 2025/2026 ГОД
Двухведёрный набор с отжимом Vileda Professional УльтраСпид Про	8 000	25 300	29 072	263%	15%

С 2015 года система для мытья полов **стала дороже более, чем в 3 раза.**

Мы сохраняем выбор в пользу проверенной профессиональной системы, чтобы поддерживать заданный стандарт чистоты в доме.



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

8,70 ₹/м²

Оптимальный тариф

14,52 ₹/м²

+5,82 ₹/м²

Статья: Уборка и благоустройство придомовой территории

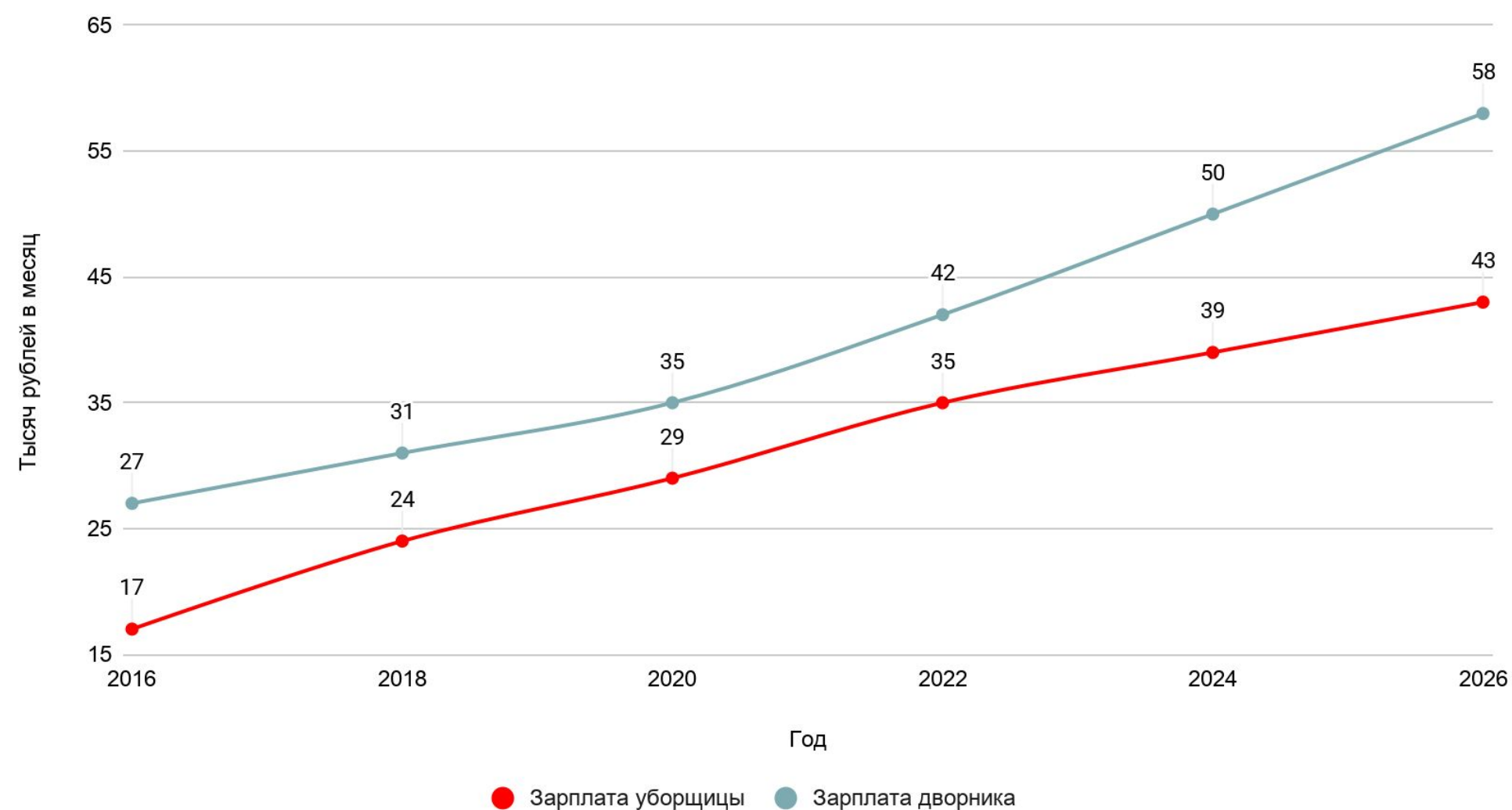
Увеличение заработной платы у сотрудников клининга

С 2015 года зарплата уборщиц и дворников выросла более, чем в 2 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.

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

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%
СРЕДНИЙ РОСТ НА УСЛУГИ СПЕЦТЕХНИКИ				+132%	+9%



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

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

2 101,2 ₺

$35,02 \text{ ₺/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

ОПТИМАЛЬНЫЙ ТАРИФ

3 562,8 ₺

$59,38 \text{ ₺/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

*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.