

Предложение
по изменению тарифа
ул. Ю.-Р. Г. Эрвье, 30 корпус 4

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 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

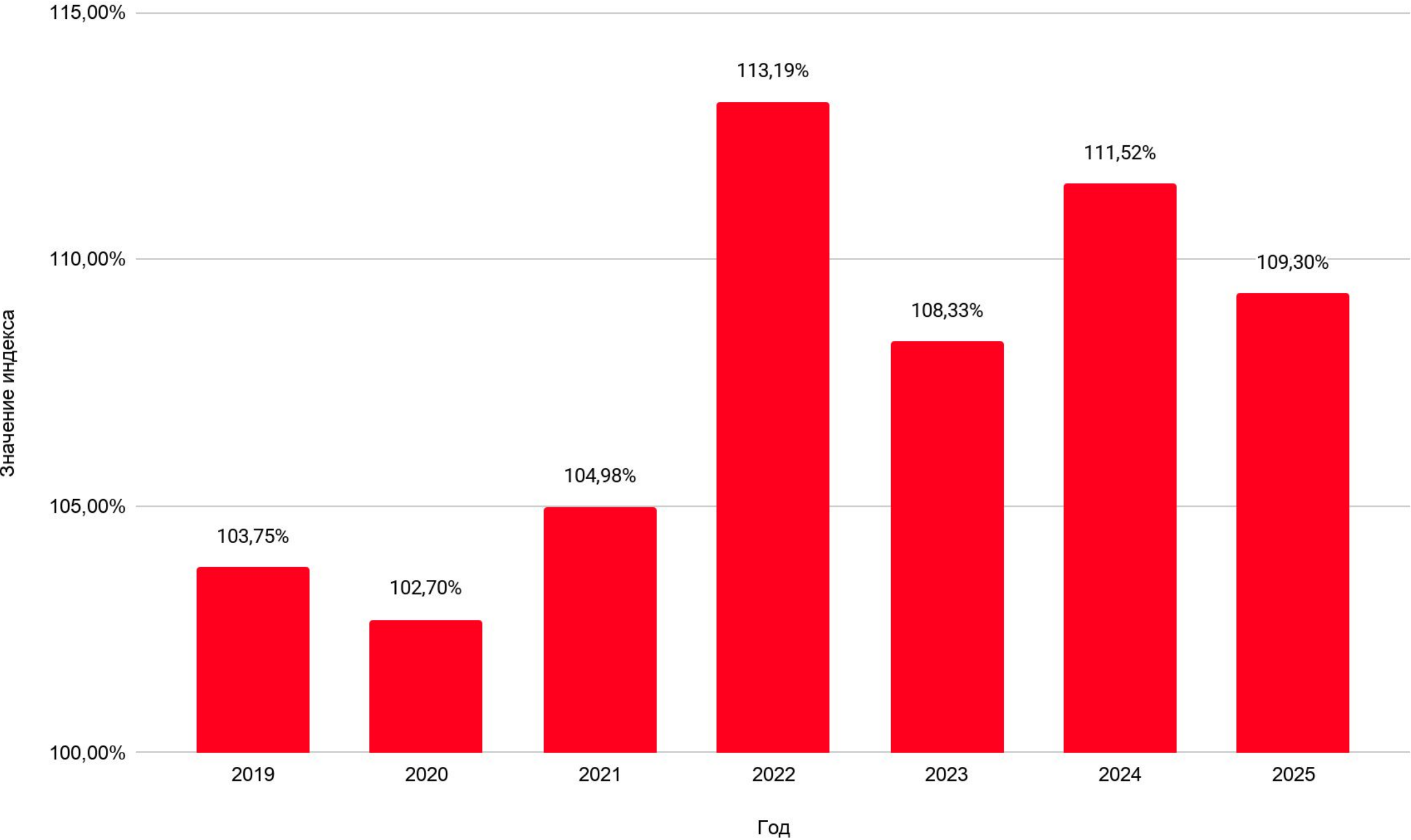
38,36 ₽/м²

Оптимальный тариф

63,63 ₽/м²

+25,27 ₽/м²

Изменение индекса потребительских цен в России



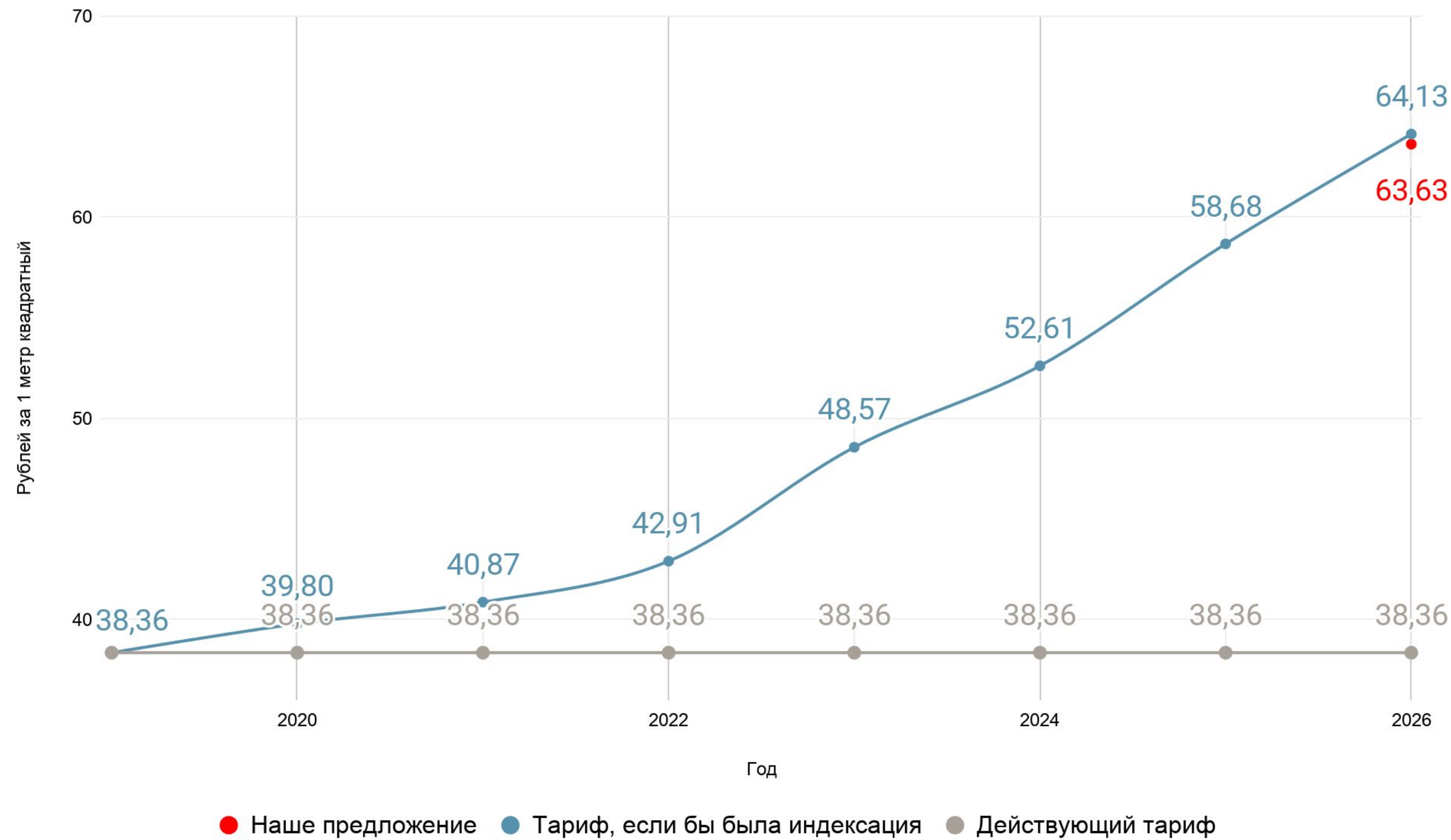
Индекс потребительских цен

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



Динамика инфляции за последние 7 лет

Как бы изменился тариф, если бы его ежегодно повышали с учётом индекса потребительских цен



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 2019 года плата за ресурсы выросла в среднем на **69%**



Тарифы на жилищные услуги устанавливают **собственники дома** на голосовании

Увеличение тарифа на 66% — это экономическая необходимость

Холодная вода

2019 → 2026

30,60 ₽/м^3 →
51,89 ₽/м^3

+70%

Водоотведение

2019 → 2026

19,37 ₽/м^3 →
38,04 ₽/м^3

+96%

Отопление

2019 → 2026

1 268,30 ₽/Гкал →
2 193,72 ₽/Гкал

+73%

Электроэнергия

2019 → 2026

2,01 $\text{₽/кВт} \cdot \text{ч}$ →
2,73 $\text{₽/кВт} \cdot \text{ч}$

+36%

Содержание дома

2019 → 2026

38,36 ₽/м^2 →
63,63 ₽/м^2

+66%

Сравнение тарифов

УСЛУГА		ТЕКУЩИЙ ТАРИФ, ₪/м²	ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ТАРИФ, ₪/м²	ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА, ₪/м²
Управление домом		5,50	9,55	4,05
ТО и содержание общего имущества дома		14,45	24,18	9,73
в т.ч.	ТО и аварийная служба	6,40	14,72	8,32
	Дератизация и дезинсекция	0,10	0,13	0,03
	Видеонаблюдение	3,57	2,50	-1,07
	Вывоз ртутьсодержащих отходов	0,15	0,15	0,00
	Обслуживание пожарной сигнализации	2,00	3,62	1,62
	Обслуживание эфирного телевидения	0,87	0,87	0,00
	Обслуживание системы домофонии	0,70	0,94	0,24
	Обслуживание средств телеметрии	0,66	1,25	0,59
Текущий ремонт		1,06	6,00	4,94
Содержание мест общего пользования		5,00	6,69	1,69
Уборка и благоустройство придомовой территории		8,00	12,86	4,86
в т.ч.	Уборка земельного участка	4,00	6,13	2,13
	Механизированная уборка и вывоз снега	2,00	3,50	1,50
	Озеленение придомовой территории	2,00	3,23	1,23
Содержание лифтового хозяйства		4,35	4,35	0,00
Итого по жилищным услугам		38,36	63,63	25,27

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

14,45 ₽/м²

Оптимальный тариф

24,18 ₽/м²

+9,73 ₽/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.

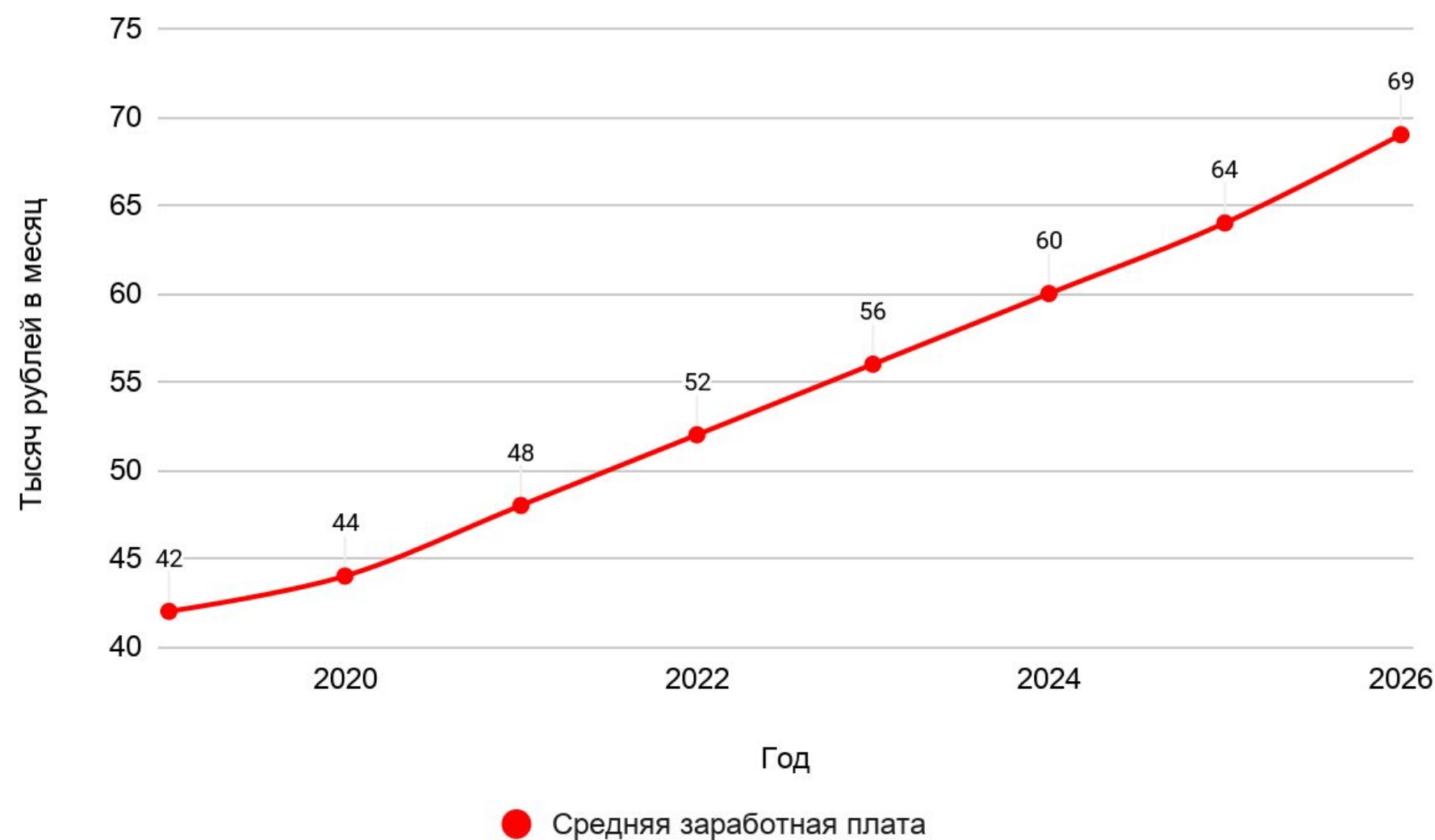
~78% затрат — это оплата труда: сантехника, электрика, разнорабочего, инженеров по эксплуатации, теплотехнике, энергетике, слаботочным системам, а также специалиста службы заботы о клиентах.

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

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

За **7 лет** зарплата слесаря-сантехника выросла **более, чем в 1,5 раза** из-за дефицита кадров. В условиях высокого спроса зарплаты технических специалистов будут продолжать расти.

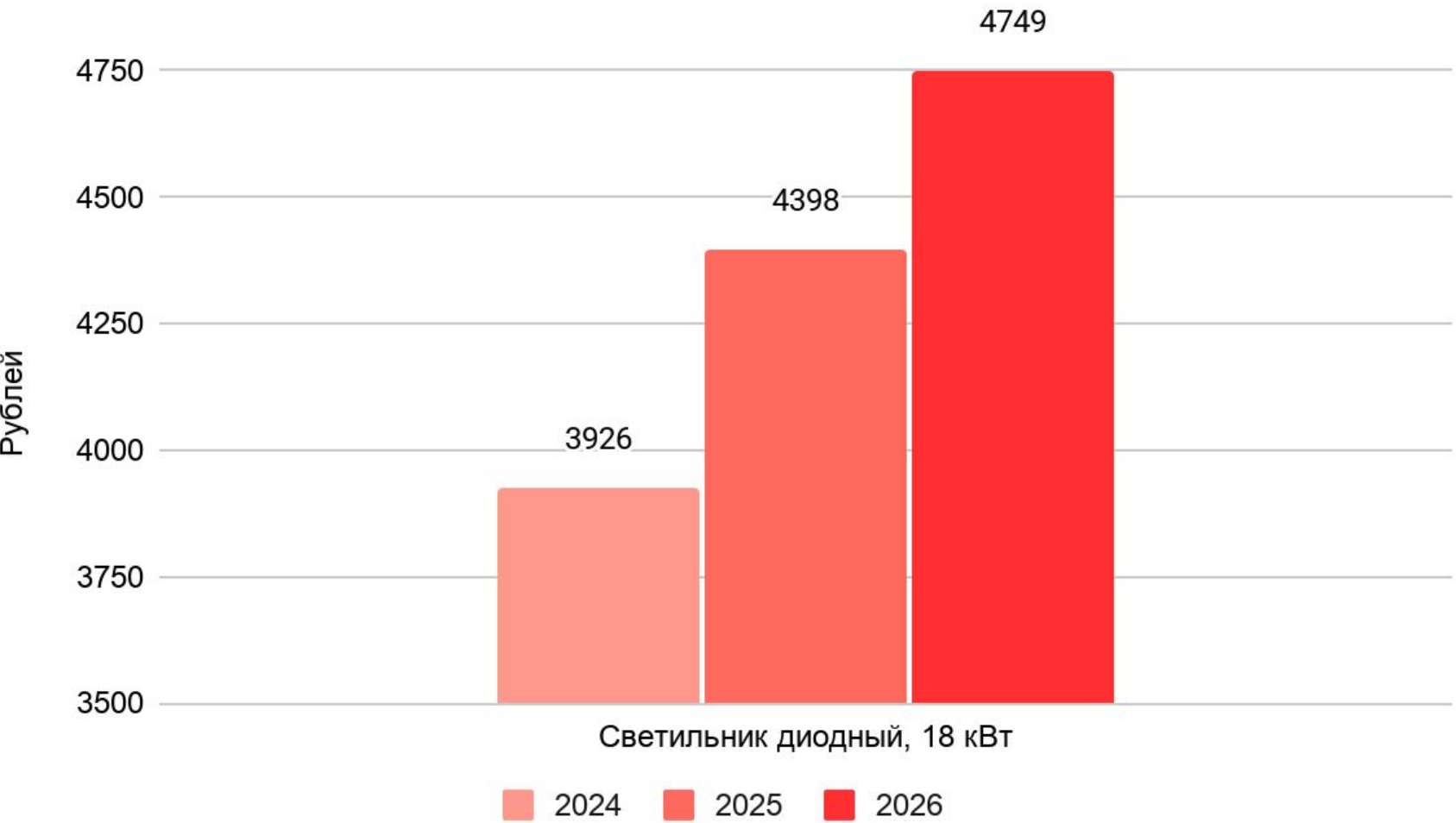
Рост средней зарплаты слесаря-сантехника в Тюмени



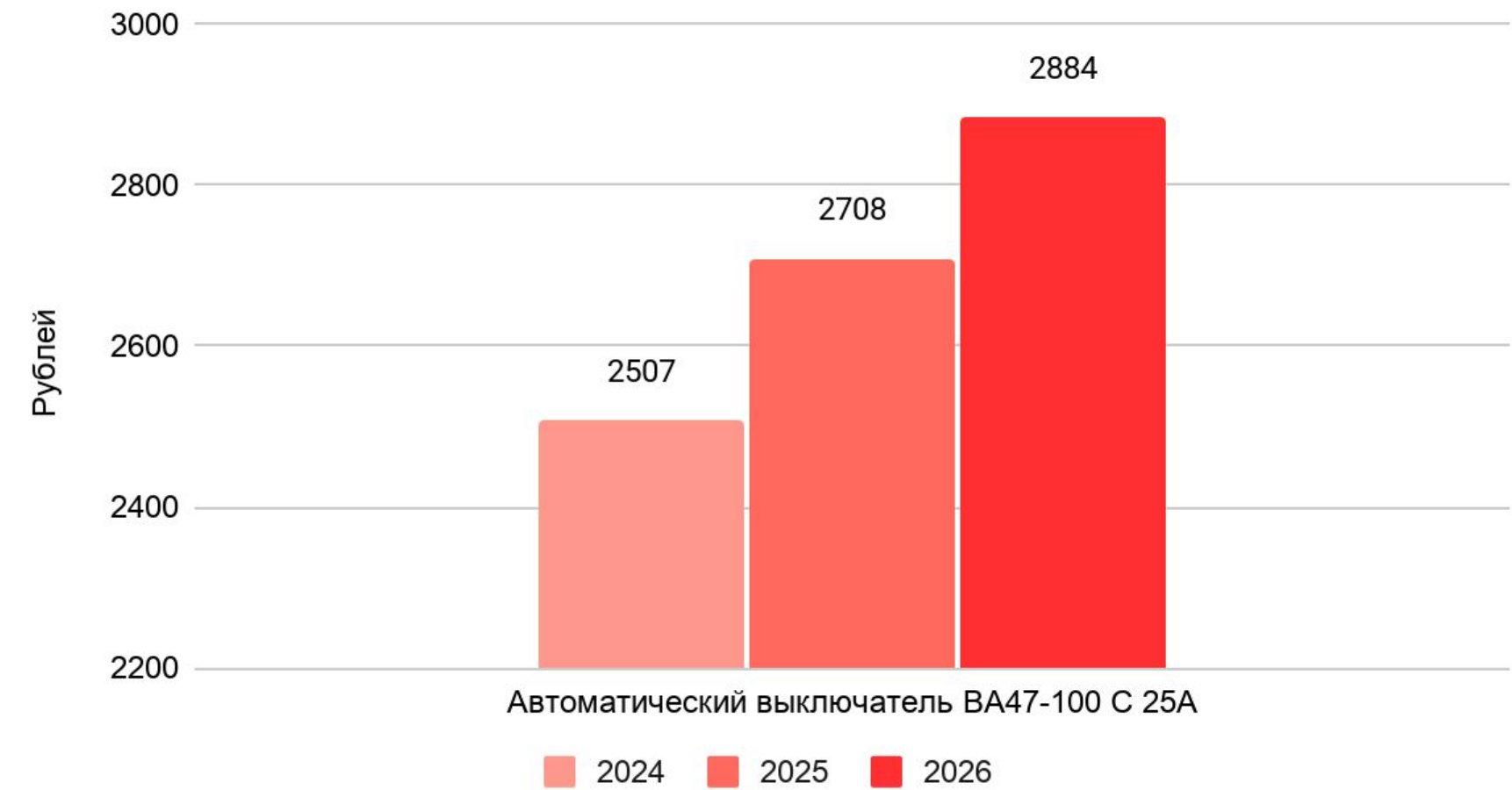
Статья: ТО и содержание общего имущества дома

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

1,06 ₹/м²

Оптимальный тариф

6,00 ₹/м²

+4,94 ₹/м²

Статья: Текущий ремонт

РАБОТЫ	ПРИ ДЕЙСТВУЮЩЕМ ТАРИФЕ	ПРИ ОПТИМАЛЬНОМ ТАРИФЕ
	20 663 м ² × 1,06 ₪/м ² × 12 месяцев	20 663 м ² × 6,00 ₪/м ² × 12 месяцев
	262 833 ₪	1 487 736 ₪
Замена лампочек	✓	✓
Ремонт и замена доводчиков	✓	✓
Восстановление провалов брусчатки	✓	✓
Покраска фасада дома		✓
Облицовка стен кварвиниловой плиткой во входных группах		✓
Косметический ремонт на первых этажах		✓
Замена грязезащитного покрытия в тамбурах		✓
Замена этажной навигации		✓

Текущий ремонт входных групп



Фото 1. Исходное состояние входных групп



Фото 2. Пример облицовки входной группы кварцвиниловой плиткой

Текущий ремонт входных групп: грязезащитное покрытие



Фото 1. Текущее решение — резиновый коврик

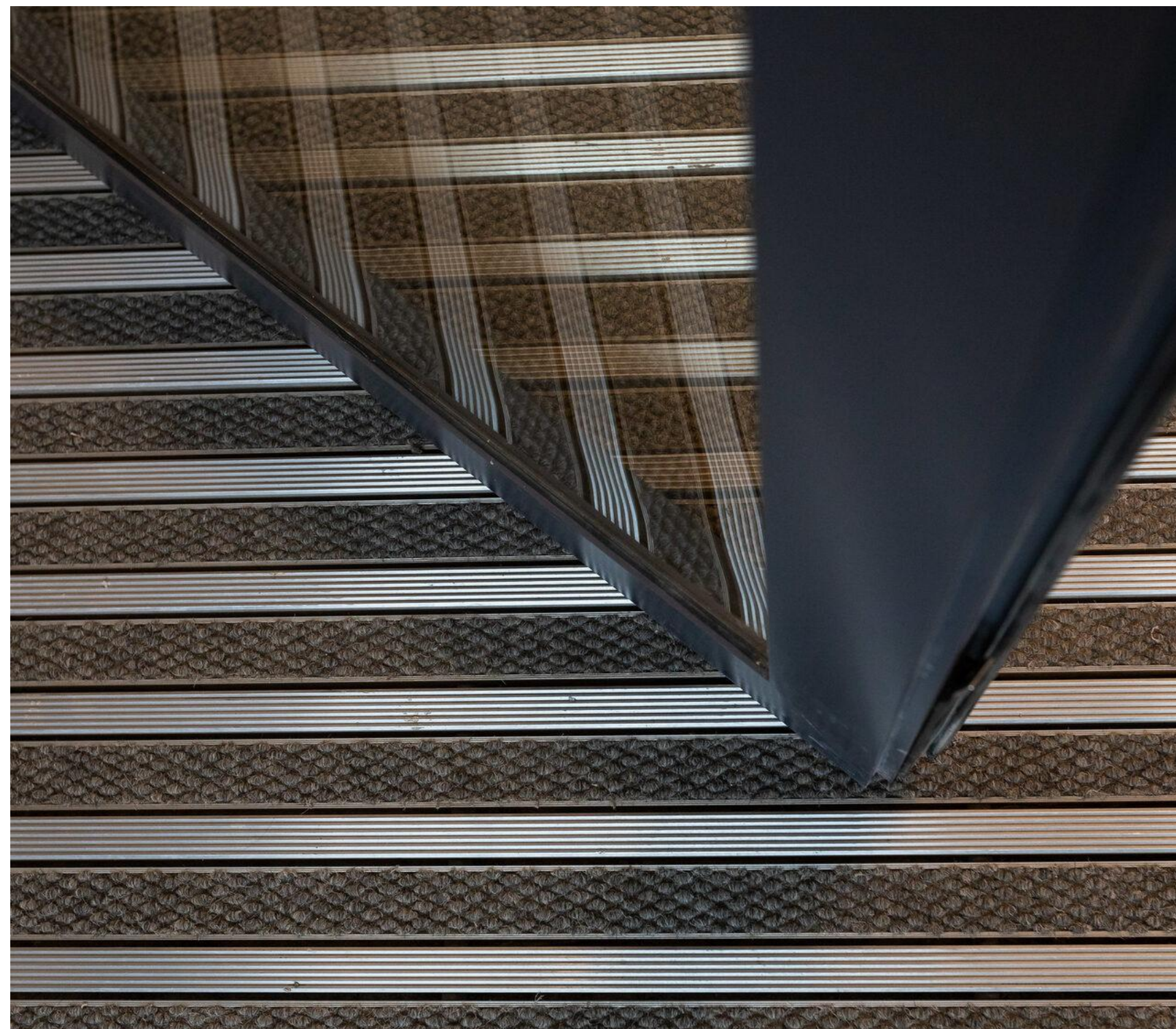


Фото 2. Пример реализованного предложения: алюминиевая решетка со вставками из щётки, скребков и резины во всю длину тамбура

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: Текущий ремонт

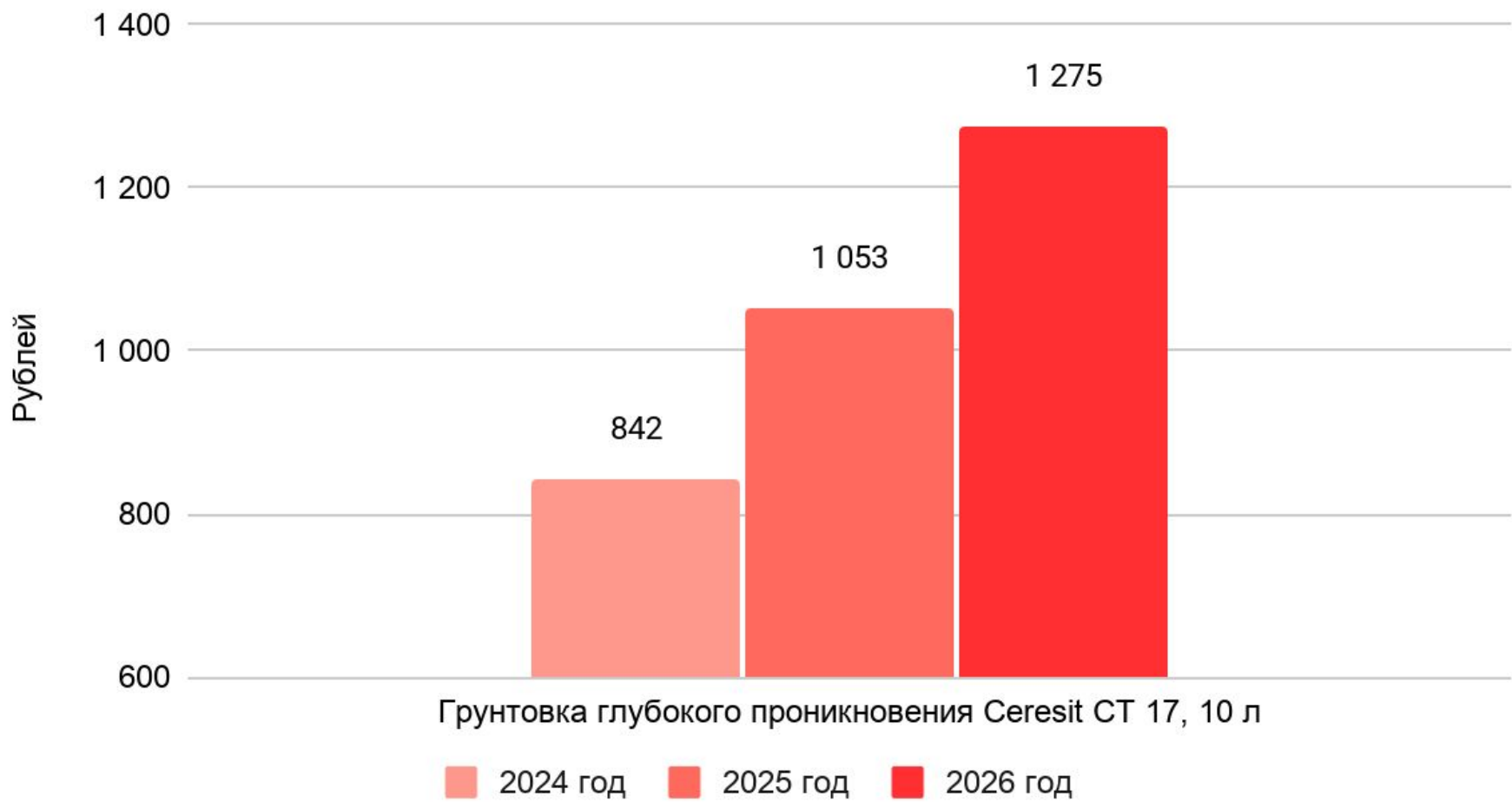
Рост цен на материалы и услуги

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

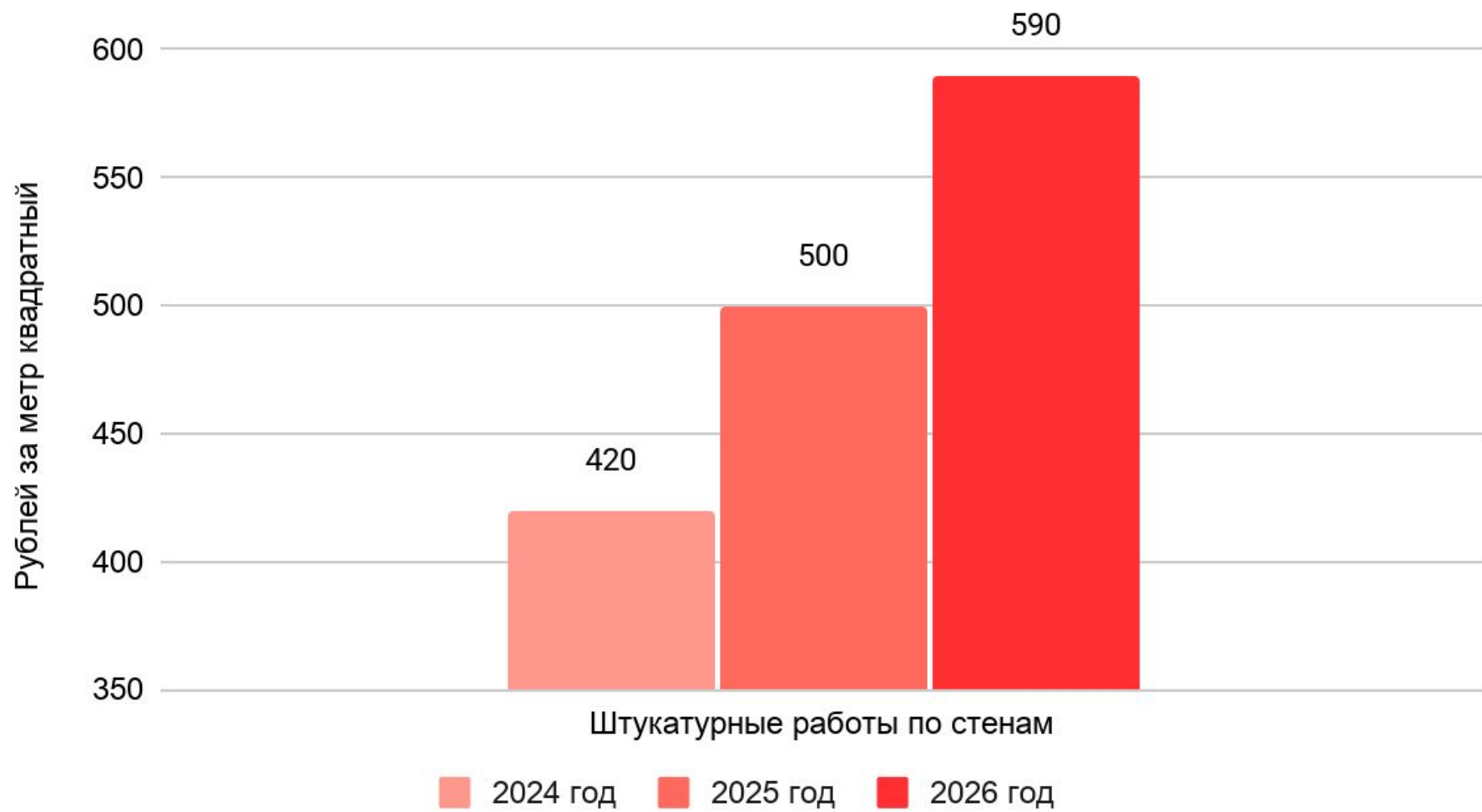
- 2024 году: 2 947 ₹
 - 2026 году: 4 463 ₹
- +1 516 ₹ за 2 года**

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 ₽/м²

Оптимальный тариф

6,69 ₽/м²

+1,69 ₽/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%

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

8,00 ₽/м²

Оптимальный тариф

12,86 ₽/м²

+4,86 ₽/м²

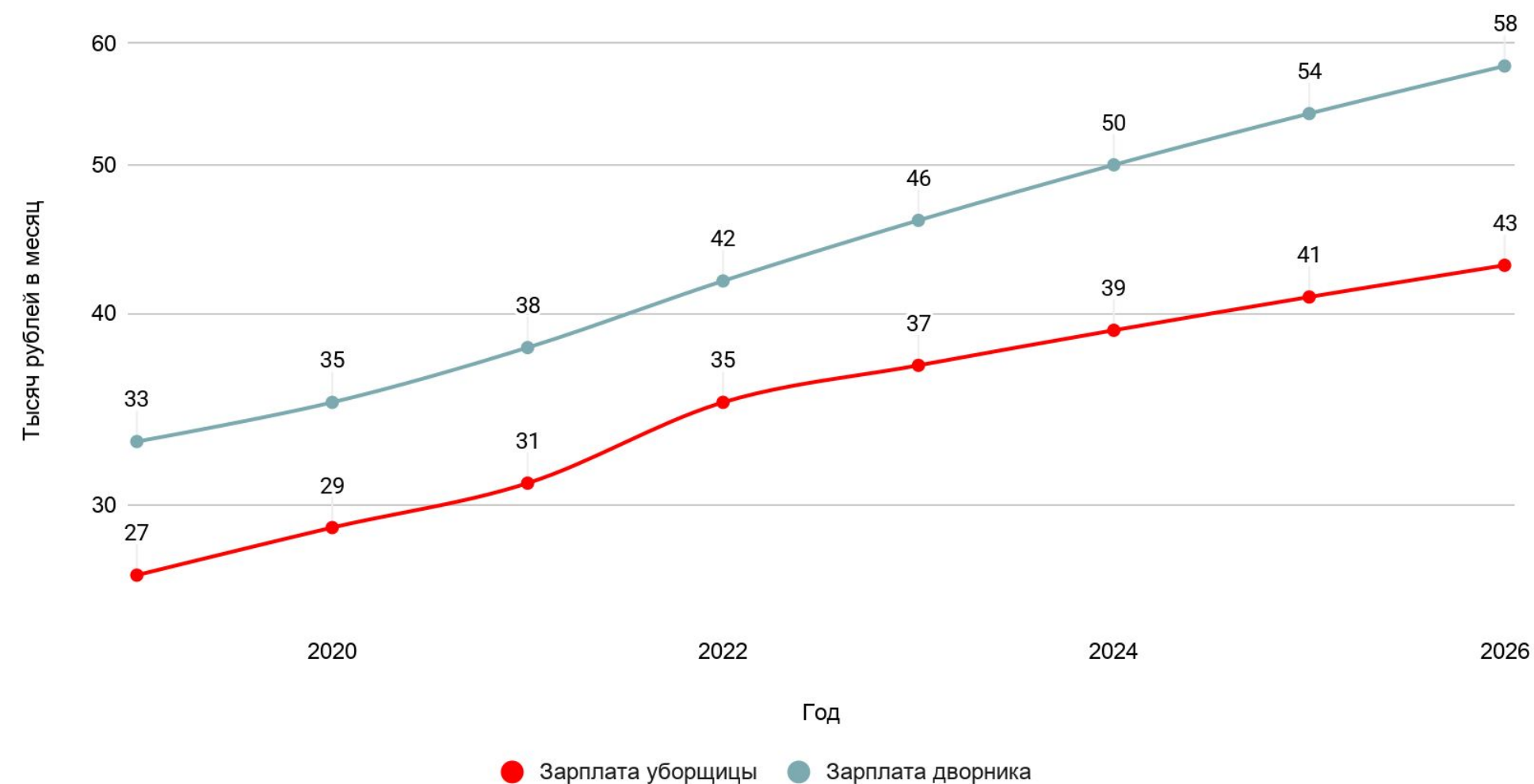
Статья: Уборка и благоустройство придомовой территории

Увеличение заработной платы у сотрудников клининга

С 2019 года зарплата уборщиц и дворников выросла более, чем в 1,5 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	2024 ГОД, ₽/ЧАС	2025 ГОД, ₽/ЧАС	2026 ГОД, ₽/ЧАС	РОСТ ЦЕН 2024/2026 ГОД
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%



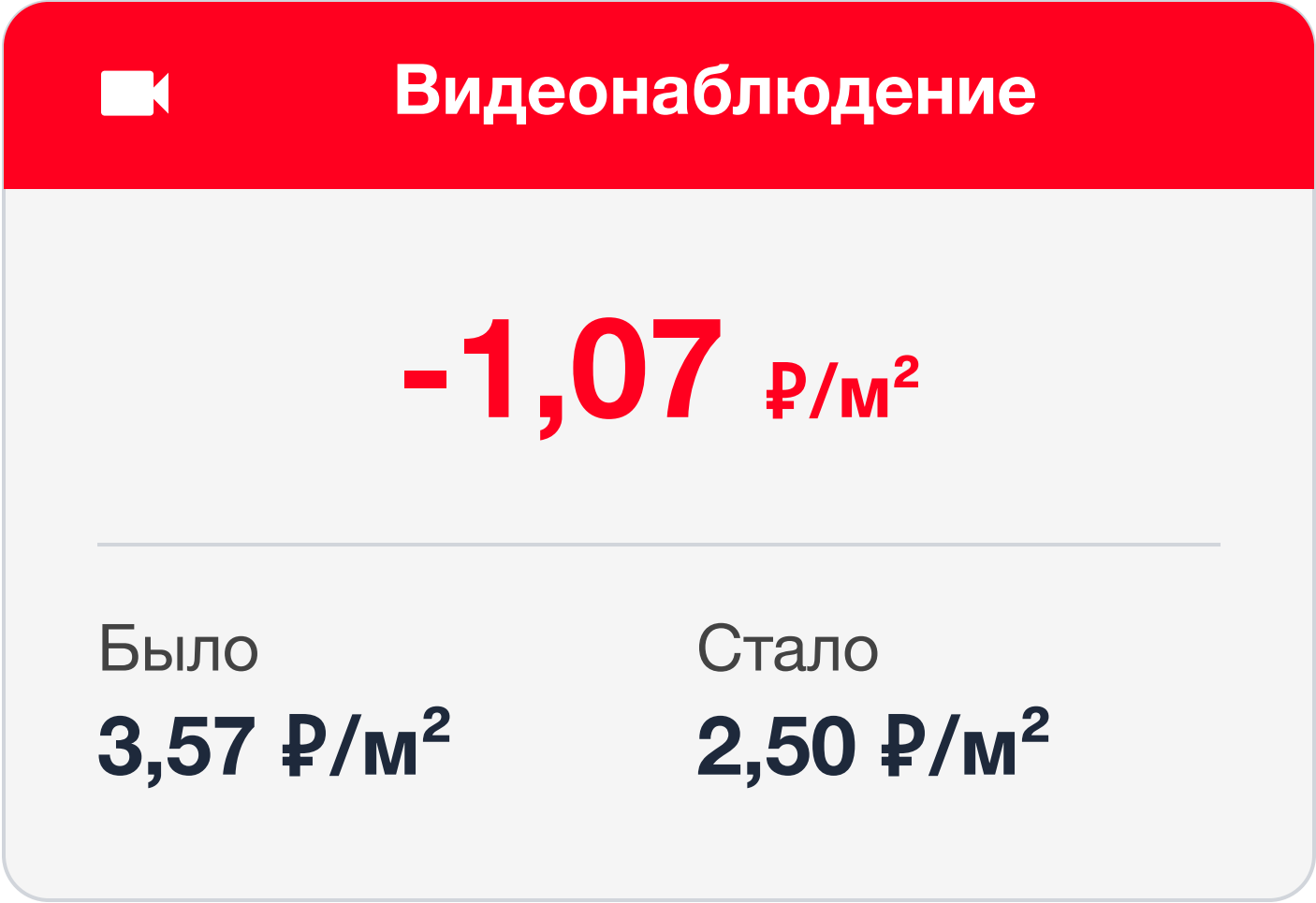
Статья: Содержание мест общего пользования

Рост цен на услуги 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%).

Оптимизация затрат по услуге видеонаблюдение



Причина оптимизации

за счёт ввода новых домов и увеличения площади обслуживания стоимость услуги 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

2 301,6 ₽

$38,36 \text{ ₽/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

ОПТИМАЛЬНЫЙ ТАРИФ

3 817,8 ₽

$63,63 \text{ ₽/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

*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.