

Предложение
по изменению тарифа
ул. Немировича-Данченко, 158

От чего зависит стоимость тарифа



Предложение по изменению тарифа

Тариф на содержание дома не пересматривался с момента заселения дома в 2021 году. **Индексация** тарифа следует за уровнем инфляции, но **не компенсирует реальный рост издержек**. За 5 лет:

- 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

59,13 ₽/м²

Оптимальный тариф

73,45 ₽/м²

+14,32 ₽/м²

Сравнение тарифов

УСЛУГА		ТЕКУЩИЙ ТАРИФ, Р/м²	ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ТАРИФ, Р/м²	ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА, Р/м²
Управление домом		12,66	12,08	-0,58
ТО и содержание общего имущества дома		16,83	25,20	8,37
в т.ч.	ТО и аварийная служба	12,56	18,80	6,24
	Дератизация и дезинсекция	0,1	0,23	0,13
	Обслуживание пожарной сигнализации	2,09	2,37	0,28
	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,66	0,99	0,33
	Обслуживание систем контроля доступом	1,18	1,94	0,76
	Обслуживание средств телеметрии	0,9	0,87	-0,03
Текущий ремонт		0,93	6,83	5,9
Содержание мест общего пользования		8,11	7,99	-0,12
Уборка и благоустройство придомовой территории		15,84	17,28	1,44
в т.ч.	Уборка земельного участка	10,92	10,48	-0,44
	Механизированная уборка и вывоз снега	3,05	3,50	0,45
	Озеленение придомовой территории	1,87	3,30	1,43
Содержание лифтового хозяйства		4,1	4,07	-0,03
Итого по жилищным услугам		59,13	73,45	14,32
Охрана придомовой территории		8,79	9,53	0,74
Итого по жилищным и дополнительным услугам		67,92	82,98	15,06

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

16,83 ₽/м²

Оптимальный тариф

25,20 ₽/м²

+8,37 ₽/м²

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.

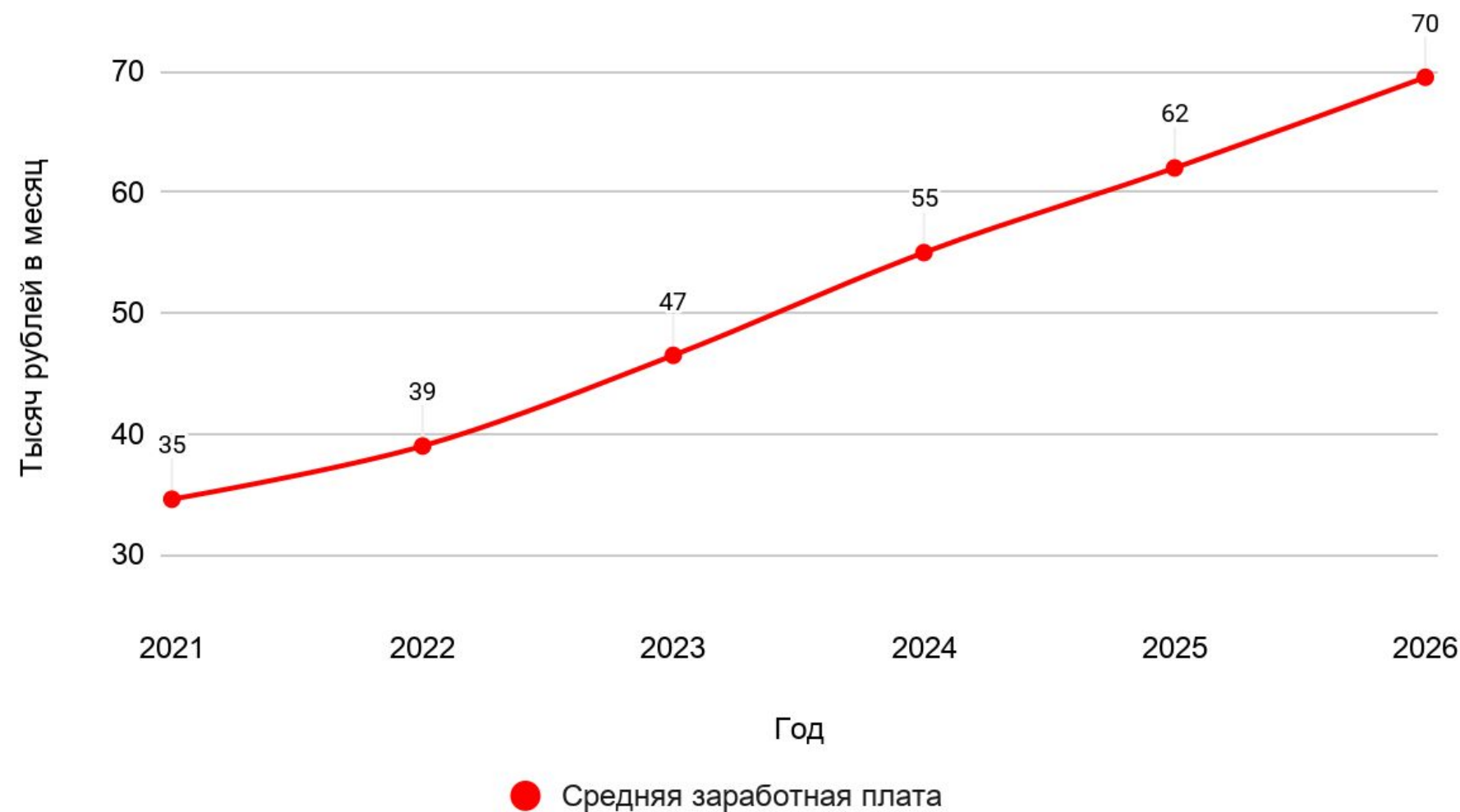
Оплата труда складывается из оклада, НДФЛ 13%, страховых взносов 30,2%.

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

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

В условиях высокого спроса зарплаты технических специалистов будут продолжать расти.

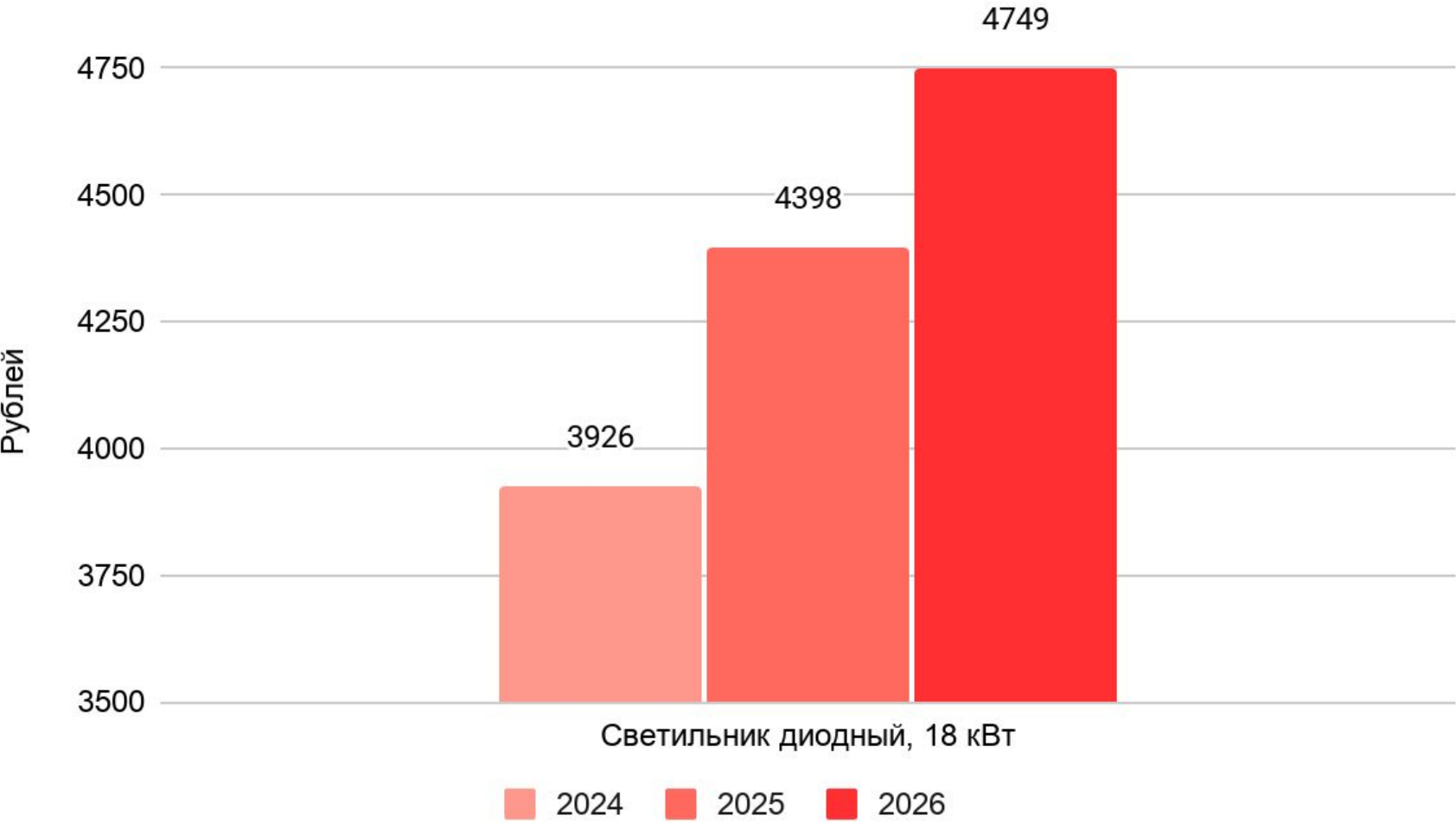
Рост средней зарплаты слесаря-сантехника в Новосибирске



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

0,93 ₹/м²

Оптимальный тариф

6,83 ₹/м²

+5,9 ₹/м²

Статья: Текущий ремонт

РАБОТЫ	ПРИ ДЕЙСТВУЮЩЕМ ТАРИФЕ	ПРИ ОПТИМАЛЬНОМ ТАРИФЕ
	12 187 м ² × 0,93 ₪/м ² × 12 месяцев	12 187 м ² × 6,83 ₪/м ² × 12 месяцев
	136 007 ₪	998 847 ₪
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 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

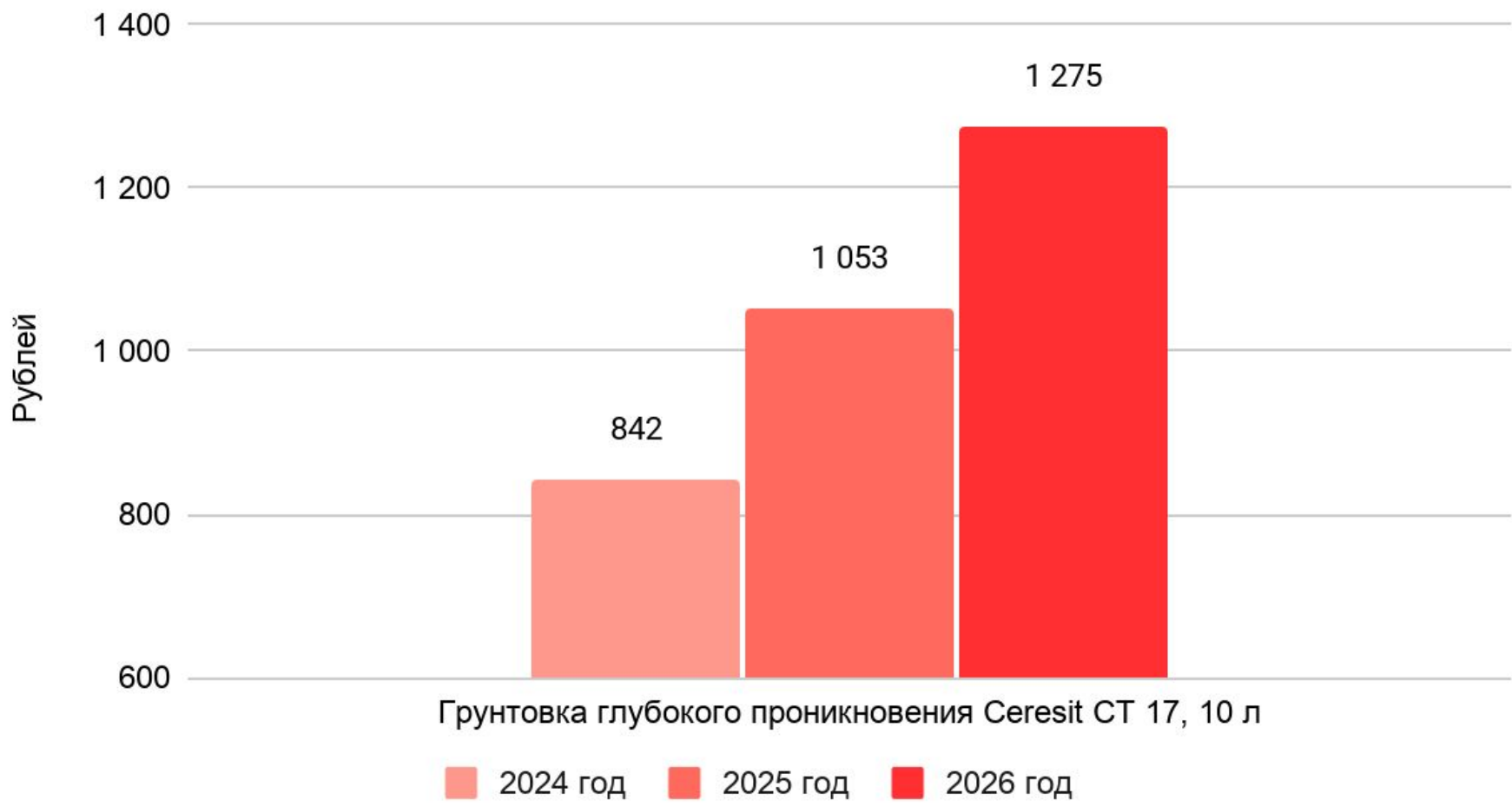
Рост цен на материалы и услуги

Для подъезда S = 100 м² нужно ~35 литров грунтовки

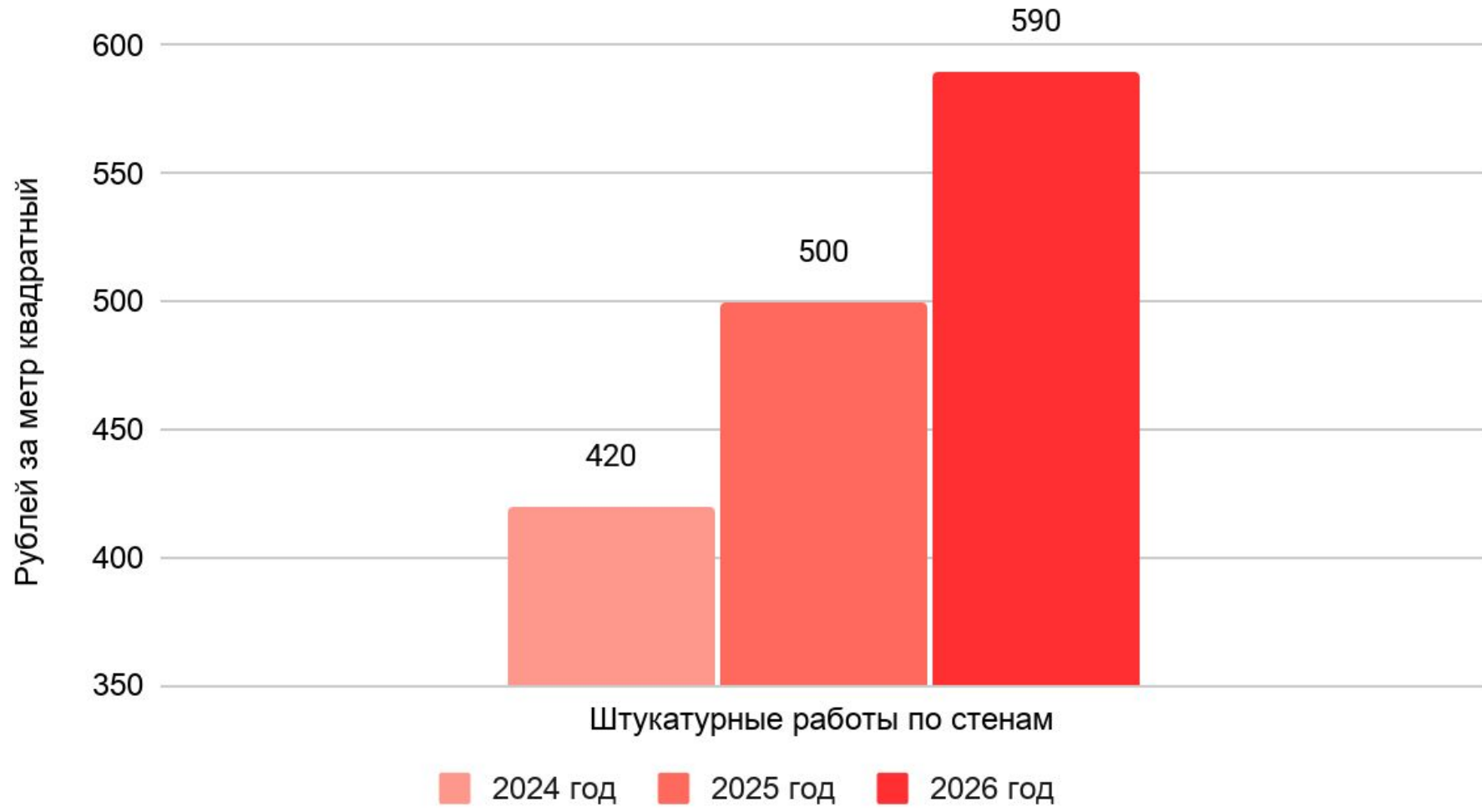
- 2024 году: 2 947 ₹
 - 2026 году: 4 463 ₹
- +1 516 ₹ за 2 года**

Для подъезда S = 100 м² 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: 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

15,84 ₽/м²

Оптимальный тариф

17,28 ₽/м²

+1,44 ₽/м²

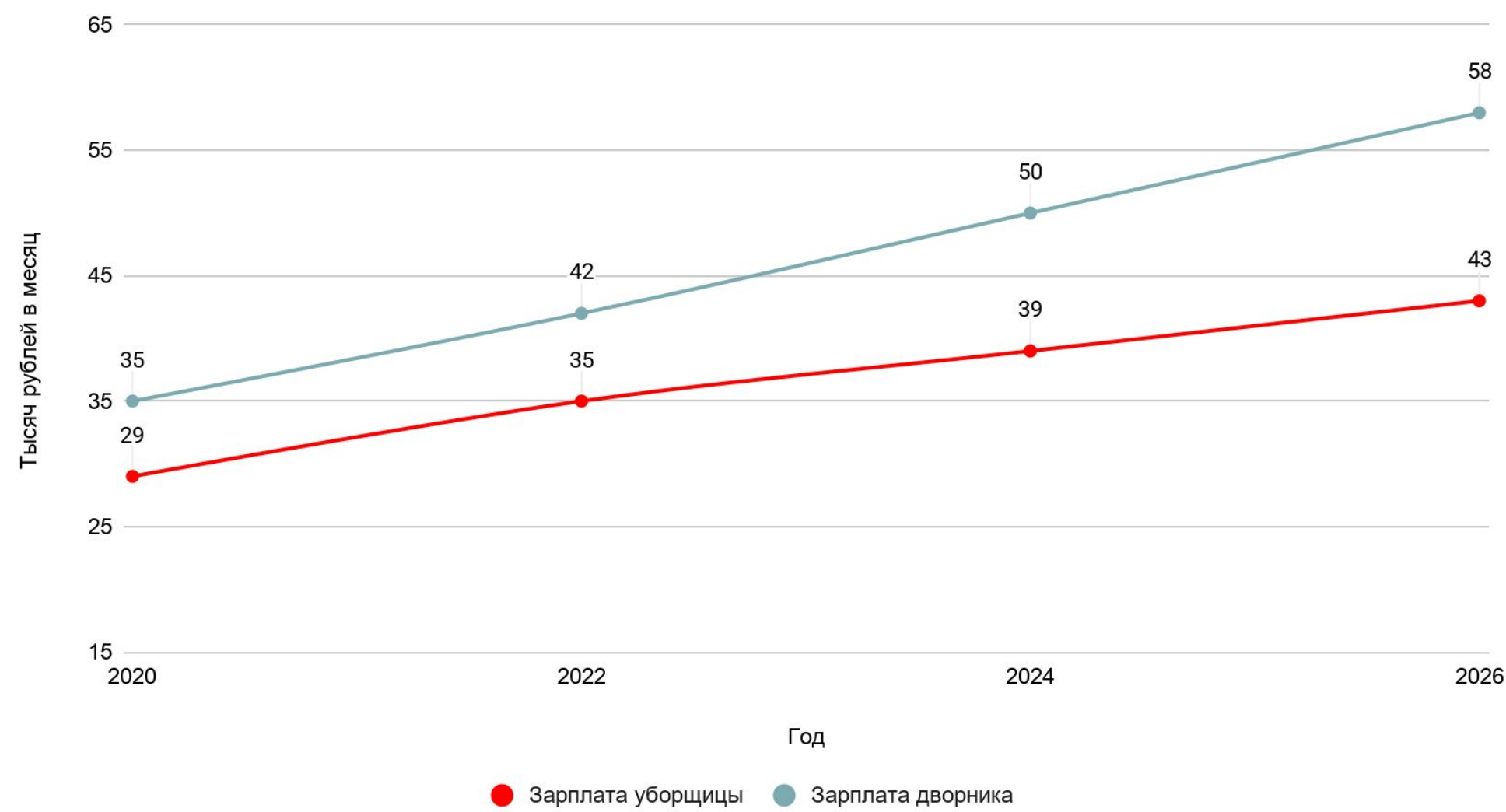
Статья: Содержание мест общего пользования

Увеличение заработной платы у сотрудников клининга

С 2021 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:** 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.

Рост средней заработной платы сотрудников клининга в Новосибирске



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: 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%).

Услуга: Охрана придомовой территории

Какие работы проводим:

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

Причина повышения:

- рост стоимости услуг частного охранного предприятия.

Охрана придомовой территории

Действующий тариф

8,79 ₽/м²

Оптимальный тариф

9,53 ₽/м²

+0,74 ₽/м²

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.

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

ТЕКУЩИЙ ТАРИФ

3 548 ₽

$59,13 \text{ ₽/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

ОПТИМАЛЬНЫЙ ТАРИФ

4 407 ₽

$73,45 \text{ ₽/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

*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.