

Предложение
по изменению тарифа
ул. Дунаевского, 14/1

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.

Текущий тариф

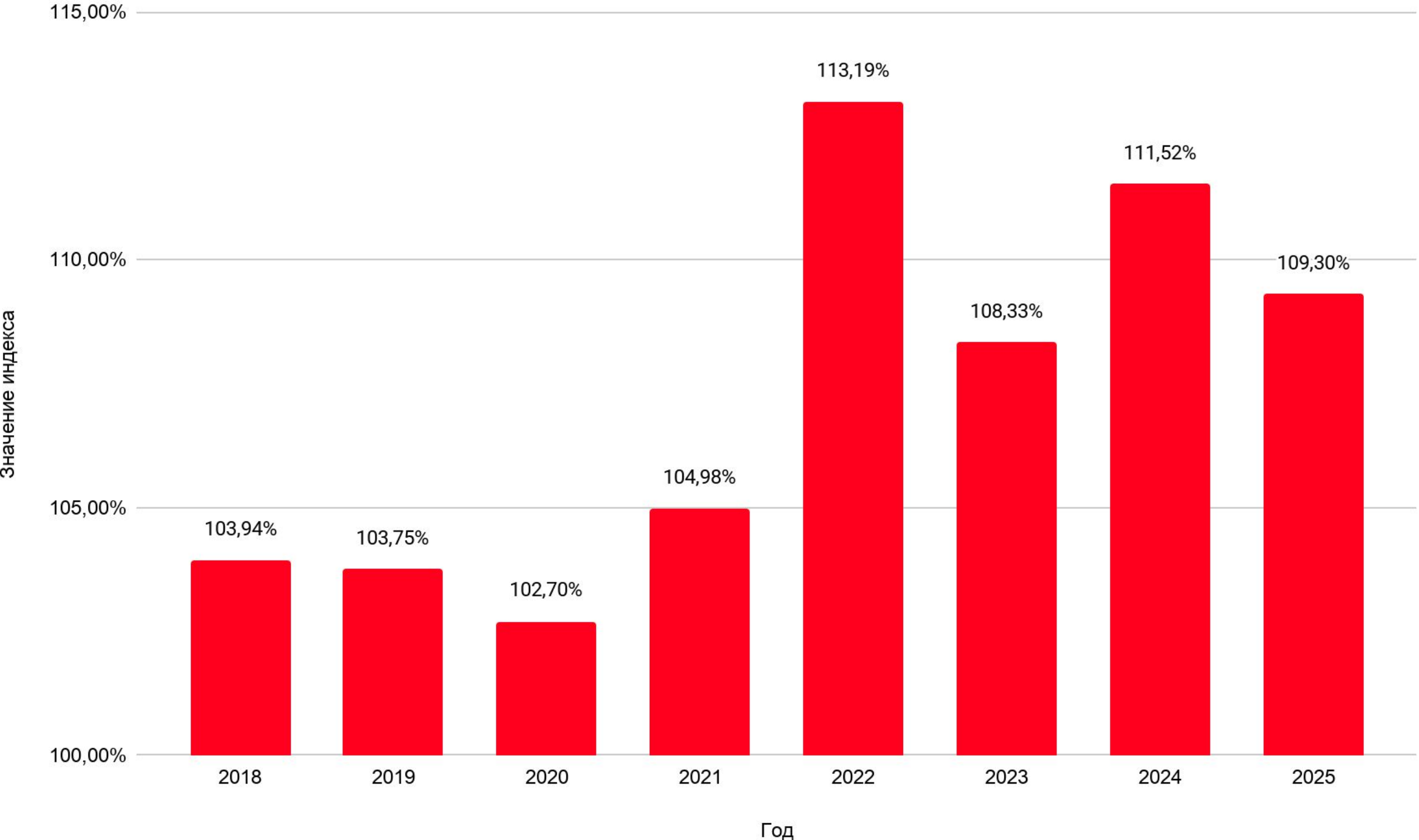
41,96 ₹/м²

Оптимальный тариф

59,98 ₹/м²

+18,02 ₹/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 8 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 2018 года плата за ресурсы выросла **в среднем на 77%** → **более, чем в 1,5 раза.**

Холодная вода

2018 → 2026

17,16 ₽/м³ →

28,61 ₽/м³

+67%

Водоотведение

2018 → 2026

13,17 ₽/м³ →

24,14 ₽/м³

+83%

Отопление

2018 → 2026

1 231,75 ₽/Гкал →

2 341,58 ₽/Гкал

+90%

Электроэнергия

2018 → 2026

2,49 ₽/кВт·ч →

4,18 ₽/кВт·ч

+68%

Содержание дома

2018 → 2026

41,96 ₽/м² →

59,98 ₽/м²

+43%

Тарифы на жилищные услуги устанавливают собственники дома на собрании.

С 2018 года цена на услуги УК не менялась. Увеличение тарифа на 43% — это экономическая необходимость.

Сравнение тарифов

УСЛУГА	ТЕКУЩИЙ ТАРИФ, ₽/м ²	ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ТАРИФ, ₽/м ²	ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА, ₽/м ²
Управление домом	10,19	10,73	0,54
ТО и содержание общего имущества дома	8,25	18,10	9,85
ТО и аварийная служба	5,70	14,88	9,18
Дератизация и дезинсекция	0,00	0,21	0,21
в т.ч. Вывоз ртутьсодержащих отходов	0,12	0,0	-0,12
Обслуживание системы видеонаблюдения	1,51	1,36	-0,15
Обслуживание систем контроля доступом	0,92	1,65	0,73
Текущий ремонт	1,02	2,33	1,31
Содержание мест общего пользования	5,59	11,06	5,47
Уборка и благоустройство придомовой территории	15,29	15,30	0,01
Уборка земельного участка	8,12	6,93	-1,19
в т.ч. Механизированная уборка и вывоз снега	2,55	5,50	2,95
Озеленение придомовой территории	1,94	2,87	0,93
Содержание лифтового хозяйства	1,62	2,46	0,84
Итого по жилищным услугам	41,96	59,98	18,02
Охрана придомовой территории	5,00	9,61	4,61
Итого по жилищным и дополнительным услугам	49,96	69,59	22,63

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

8,25 ₹/м²

Оптимальный тариф

18,10 ₹/м²

+9,85 ₹/м²

Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Что обслуживаем:

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

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:

~78%

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

~21%

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

~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.

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

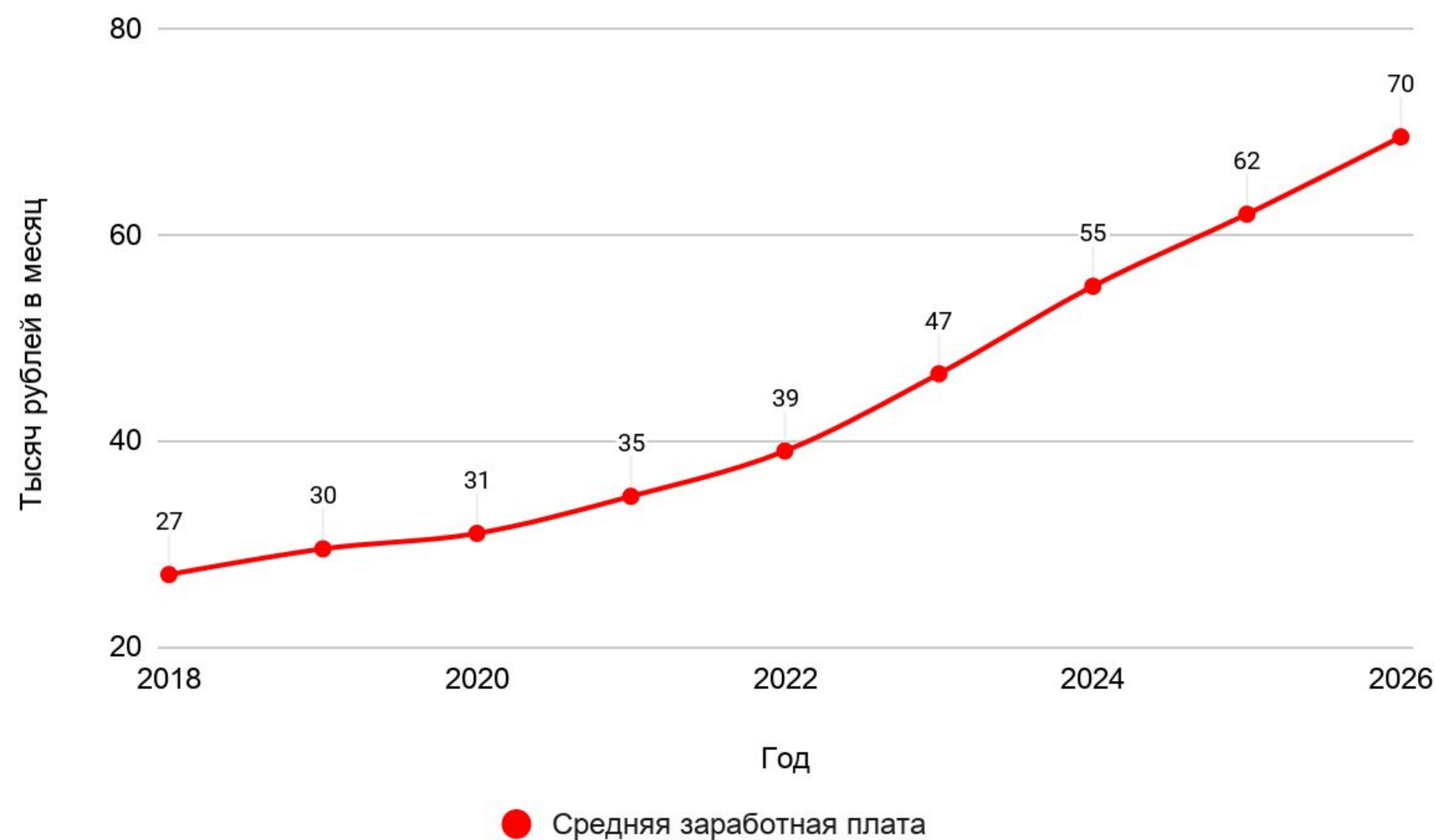
Оплата труда складывается из оклада, НДФЛ 13%, страховых взносов 30,2%.

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

За 8 лет зарплата слесаря-сантехника выросла **в 2,5 раза** из-за дефицита кадров.

В условиях высокого спроса зарплаты технических специалистов будут продолжать расти.

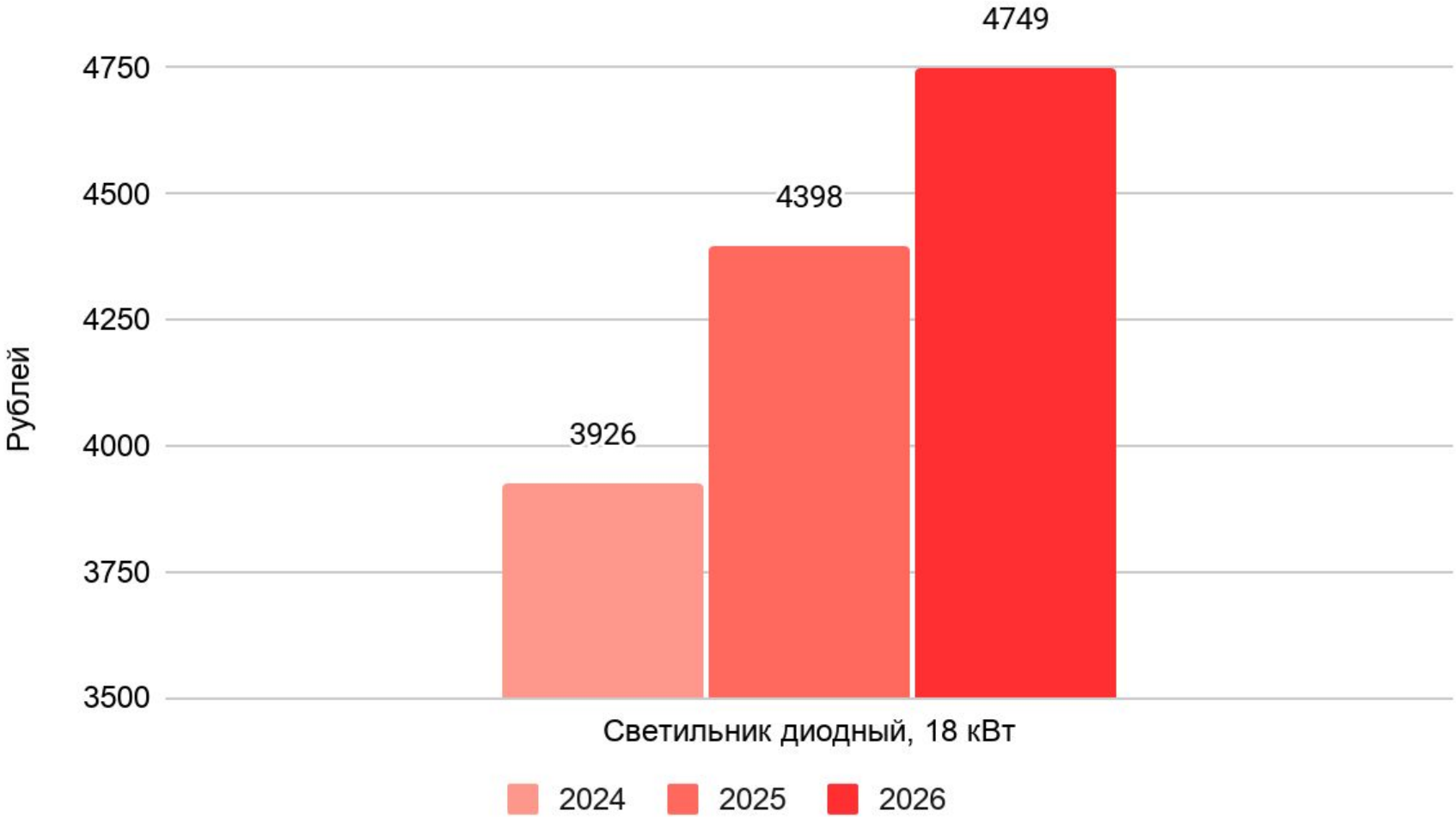
Рост средней зарплаты слесаря-сантехника в России



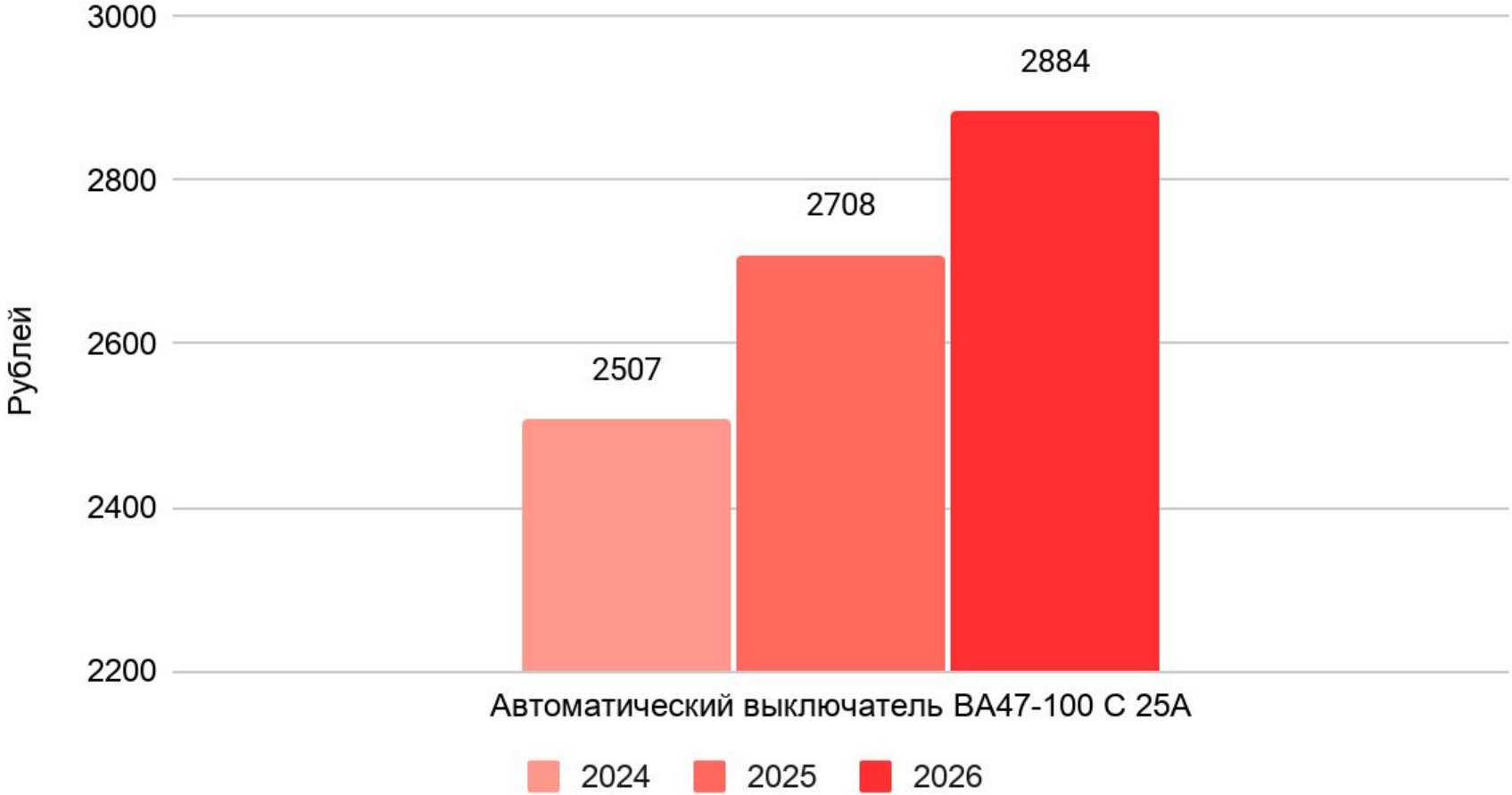
Статья: ТО и содержание общего имущества дома

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

1,02 ₹/м²

Оптимальный тариф

2,33 ₹/м²

+1,31 ₹/м²

Статья: Текущий ремонт

РАБОТЫ	ПРИ ДЕЙСТВУЮЩЕМ ТАРИФЕ	ПРИ ОПТИМАЛЬНОМ ТАРИФЕ
	12 632 м ² × 1,02 ₽/м ² × 12 месяцев	12 632 м ² × 2,33 ₽/м ² × 12 месяцев
	154 615,68 ₽	353 190,72 ₽
Замена и модернизация лампочек	✓	✓
Ремонт и замена доводчиков	✓	✓
Ремонт калиток	✓	✓
Косметический ремонт на первом этаже		✓
Замена напольной плитки во входных группах		✓
Покраска фасада дома		✓
Покраска забора		✓
Ремонт клумб		✓
Ремонт наружного освещения		✓
Восстановление провалов брусчатки		✓
Замена треснувшей тротуарной плитки		✓

Статья: Текущий ремонт

Рост цен на материалы и услуги

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

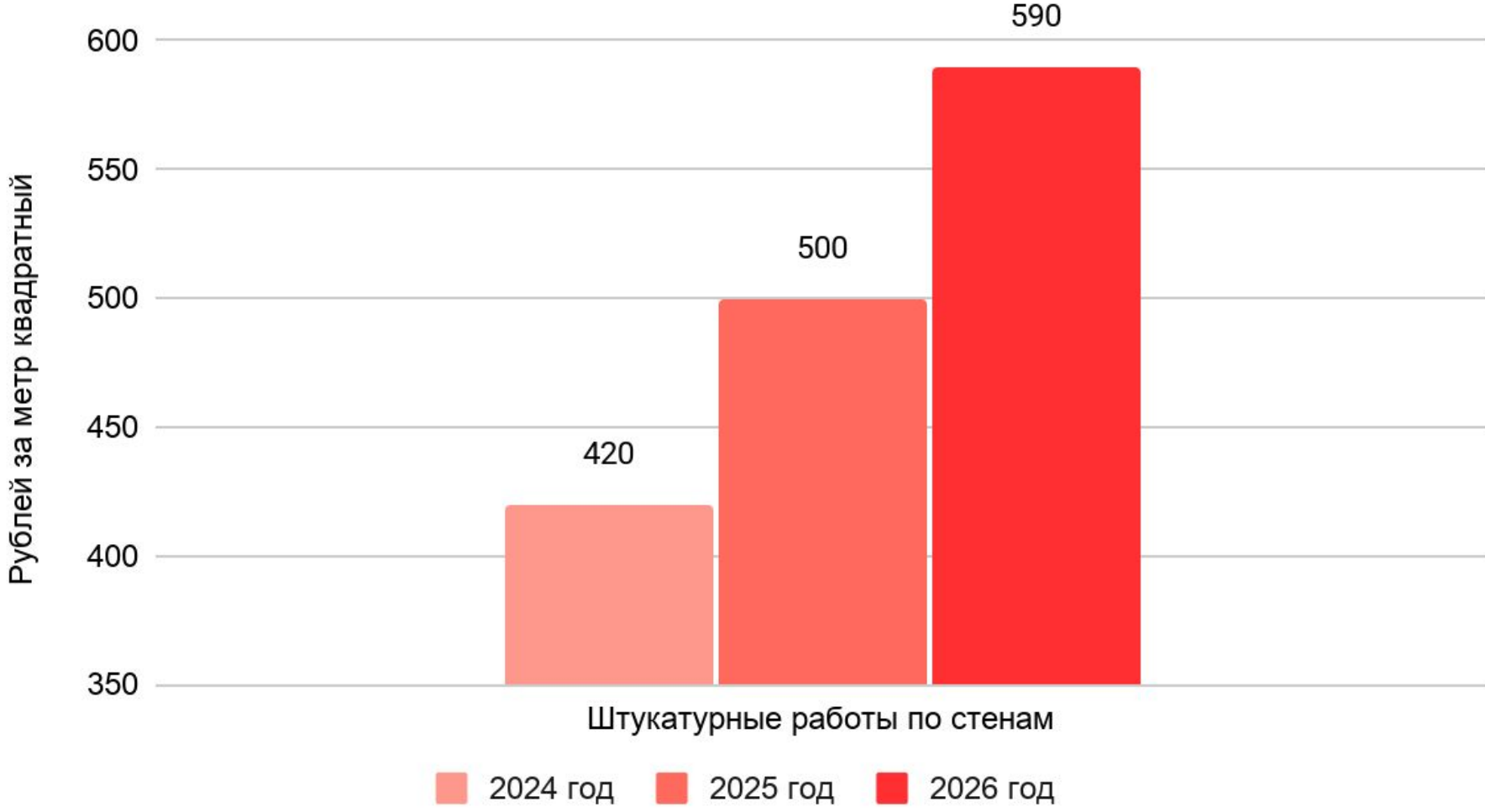
- 2024 году: 2 947 ₹
- 2026 году: 4 463 ₹

+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

5,59 ₹/м²

Оптимальный тариф

11,06 ₹/м²

+5,47 ₹/м²

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%
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%).

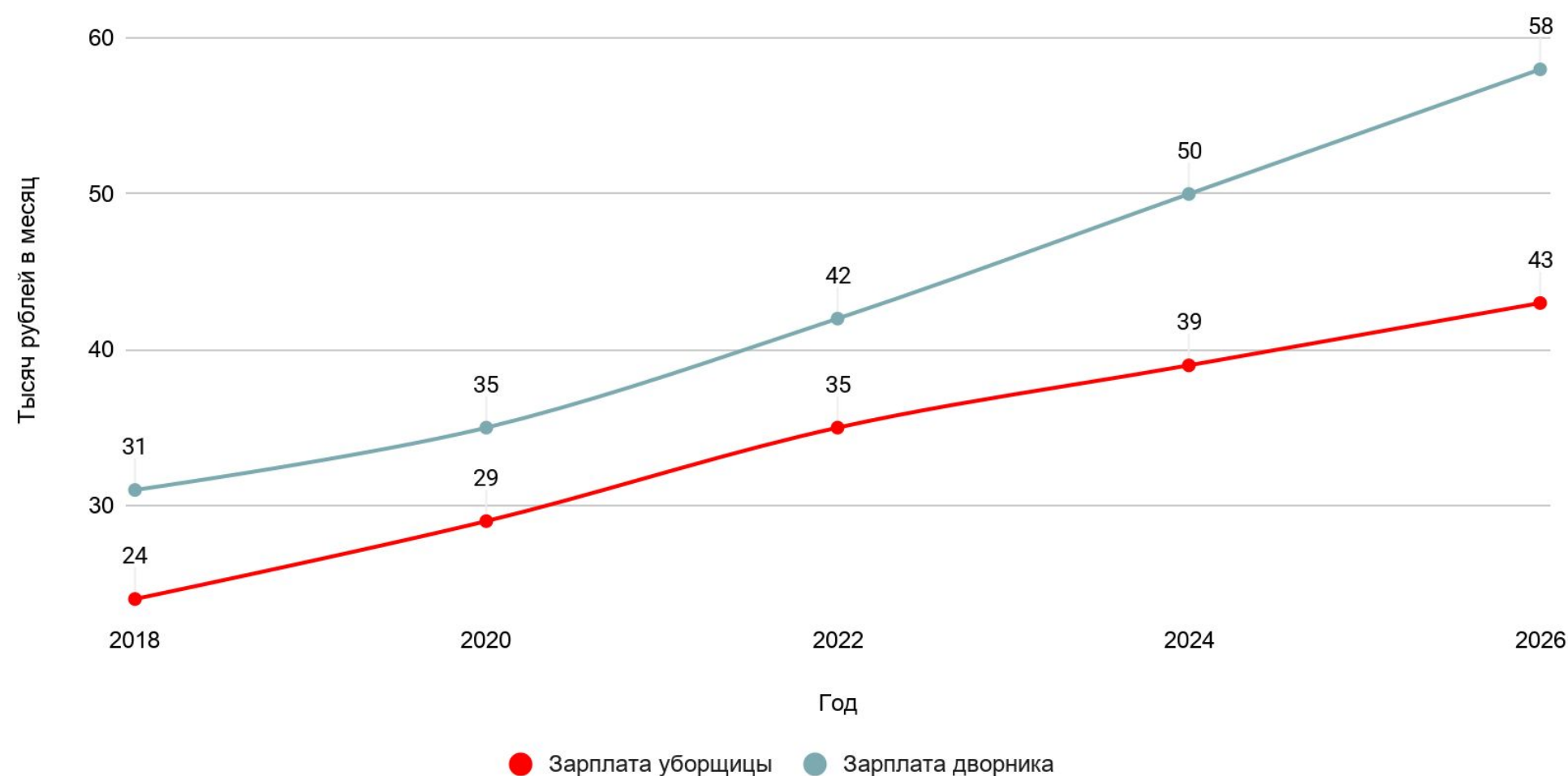
Статья: Содержание мест общего пользования

Увеличение заработной платы у сотрудников клининга

С 2018 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: Охрана придомовой территории

Рост стоимости услуги почти в два раза связан с:

- организацией круглосуточного дежурства двух охранников;
- увеличением стоимости услуг охранного предприятия.

Текущая услуга: 1,5 поста

- Пост 1 — 24/7
- Пост 0,5 — с 8:00 до 20:00

Планируемое изменение: 2 поста

Два охранника дежурят 24/7 в сменном графике

Охрана придомовой территории

Действующий тариф

5,00 ₹/м²

Оптимальный тариф

9,61 ₹/м²

+4,61 ₹/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	<ul style="list-style-type: none">● Рост минимального размера оплаты труда● Ужесточение проверок со стороны лицензирующих органов
2021–2023	110 000 – 150 000 рублей	<ul style="list-style-type: none">● Влияние пандемии● Дефицит кадров● Резкое повышение минимального размера оплаты труда
2024–2025	160 000 – 250 000 рублей	<ul style="list-style-type: none">● Дефицит кадров. Охранные предприятия вынуждены платить выше минимального размера оплаты труда, 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

2 517,6 ₺

$41,96 \text{ ₺/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

ОПТИМАЛЬНЫЙ ТАРИФ

3 598,8 ₺

$59,98 \text{ ₺/м}^2 \times 60 \text{ м}^2$

*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.