

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ 2025 Г.

по адресу: Русаковская, д.31

с **27.12.2024 г. по 31.03.2025 г.** в вашем Доме проходит общее собрание СОБСТВЕННИКОВ.

Основные вопросы общего собрания собственников:

- утверждение тарифа по содержанию общего имущества – 120,69 руб./кв.м
- утверждение тарифа организации охранно-консьержной службы – 33,97 руб./кв.м

ИТОГО УТВЕРЖДЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ – 154,66 РУБ./ КВ.М.

С момента последнего изменения уровня тарифа произошел существенный рост цен на материалы, оборудование и услуги. Изменение рыночной экономической конъюнктуры и необходимость обеспечения регламентного качества обслуживания МКД не позволяют удерживать действующую плату за содержания МКД.

Основные экономические показатели

Показатель	Период	Прирост с 2022г., в %
Муниципальный тариф	01.01.25/ 31.07.22	61%
Индекс потребительских цен на жилищно-коммунальные услуги	31.12.24/ 31.07.22	29%
Электроснабжение (Т1) 07:00-10:00; 17:00-21:00	01.07.25/ 31.07.22	57%
Электроснабжение (Т2) 23:00-07:00	01.07.25/ 31.07.22	97%
Холодное водоснабжение	01.07.25/ 31.07.22	36%
Доллар США к курсу ЦБ	31.12.24/ 31.07.22	66%

* согласно Индексам потребительских цен по официальным данным Росстат, официально публикуемым тарифам Департамента экономической политики и развития г.Москва

Показатель	Период	Прирост
Зарплата инженерно-технического персонала	2024/2022	в 2 раза
Зарплата ремонтно-строительного персонала	2024/2022	в 2 раза
Зарплата сотрудника клининга	2024/2022	более, чем в 2 раза
Цена поста охраны	2024/2022	в 2 раза
Цена консьержного поста	2024/2022	в 2 раза

80% стоимости услуг УК составляют человеческие ресурсы

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ОСНОВНЫЕ РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Инженерия

наименование ТМЦ	ед.изм	стоимость 2022	стоимость 2024	изменение к 2022, в %
Кабель	метр	169	254	50%
Провод	метр	72	98	36%
Светильник	шт	2 800	3 450	23%
Частотный преобразователь	шт	254 698	392 000	54%
Регулятор давления	шт	8 000	12 860	61%
Труба оцинк	метр	3 400	4 973	46%
Шаровой кран	шт	470	605	29%

Строительство

наименование ТМЦ	ед.изм	стоимость 2022	стоимость 2024	изменение к 2022, в %
Лист оцинкованный 1250x2000	шт	1 000	1 226	23%
Брусчатка	м2	950	1 117	18%

Комплектующие для лифтов

наименование ТМЦ	ед.изм	стоимость 2022	стоимость 2024	изменение к 2022, в %
Канат	метр	464	700	51%
Потенциометр	шт	13 750	20 556	49%
Пускатель	шт	32 199	63 000	96%
Башмак двери	шт	255	654	156%

Справочная информация по тарифам на обслуживание жилых комплексов аналогичного класса:

Название	Адрес	ТАРИФ руб./кв. м
Интонация	ул Щукинская, д. 3	164
Врубеля 4	ул Врубеля, д. 4, к. 1	170
Новоданиловская 8	Новоданиловская наб., 8 (к. 1, к. 2, к. 3)	175
RiverSky	ул. Виктора Маслова, 2	175
Зорге 9	ул. Зорге, 9Ак1	180
Шагал	наб. Марка Шагала, 11к2	192
Hide	1-й Сетуньский проезд, 8	200
Prime Park	Ленинградский пр., вл.37	201

Сравнение действующего тарифа и тарифа, вынесенного на общее собрание собственников

Наименование статей затрат	Действ. тариф	Новый тариф	Изменение	Комментарии
Базовый перечень работ/услуг по содержанию общего имущества МКД	78,47	120,69	42,22	
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД	6,23	8,03	1,80	Увеличение лимита для оперативного устранения поломок и проведения ремонтно-восстановительных работ в связи с износом мест общего пользования, ростом рыночных зарплат персонала в 2 раза и ростом рыночных цен на материалы и работы. В стоимость входит: - ремонтно-строительные работы, в т.ч. локальный косметический ремонт межквартирных, лифтовых холлов, пожарных лестниц и паркинга; мониторинг и ремонтные работы на фасаде здания, локальный ремонт брусчатки на прилегающей территории и т.д.; - комплекс плотницких и столярных работ и услуг по обслуживанию зданий
Содержание и текущее обслуживание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	33,17	41,01	7,84	Индексация с учетом изменения рыночных условий, в т.ч. за счет: - роста рыночных зарплат инженерно-технического персонала в 2 раза, в т.ч. линейного персонала (сантехник/электрик): было 35-40 тыс.р., стало 65-80 тыс.р. - увеличения стоимости материалов, комплектующих и запасных частей инженерного оборудования и лифтов - увеличение стоимости контрактов специализированных подрядчиков (лифтового оборудования, автоматики ИТП, систем противопожарной безопасности)
Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и иного общего имущества	25,17	49,79	24,62	
Уборка внутренних помещений мест общего пользования и прилегающей территории жилого комплекса	19,69	40,76	21,07	Рост рыночных зарплат более, чем в 2 раза, в т.ч. за счет ужесточения миграционной политики, увеличения налогового бремени при оформлении сотрудников, дефицита кадровых ресурсов; рост цен на материалы и технику. Изменение контракта к 2022 г. в 2 раза (в т.ч. рост к 2024г. на +57%) за счет: -рост рыночных зарплат уборщиков <u>более, чем в 2 раза</u> : было 35 тыс.р., стало 70-85 тыс.р. - увеличение штата +4 чел. в зимний период в целях надлежащего содержания мест общего пользования; -рост цен на моющие и чистящие средства -рост стоимости техники в 2 раза: Пример, поломочная машина Т7 в 2022г. стоила 0,8 млн.р., в 2024г. 1,8 млн.р., Бобкет в 2022 году стоил 3,5 млн.руб., в 2024 году 4,3 млн.р.
Помывка фасада и остекления (1 раз в год)	3,33	5,93	2,60	Индексация в связи с изменением стоимости услуг
Работы по содержанию МОП: -уход за зелеными насаждениями, благоустройство -дератизация, дезинфекция -эксплуатационные расходы	2,15	3,10	0,95	Изменение в связи с ростом стоимости расходных материалов и работ в целях озеленения и благоустройства мест общего пользования МКД, прочих материалов для эксплуатации МКД
Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	8,04	13,18	5,14	Индексация стоимости комплекса работ и услуг управления пропорционально затратам
Услуги комендантской службы	5,86	8,68	2,82	Рост заработной платы сотрудников для сохранения качества оказываемых услуг
Охранно-консьержная служба (переход на целевой сбор)	21,42	33,97	12,55	Индексация стоимости постов до среднерыночного уровня (переход на целевой сбор) <u>Справка по изменениям рынка:</u> 2022: 160 000 р./пост в мес. с НДС или 133 333 р./пост в мес. без НДС 2025: 260 000 р./пост в мес. без НДС
ИТОГО стоимость	99,89	154,66	54,77	

Для Вашего комфортного проживания в соответствии с текущей рыночной стоимостью услуг в новом тарифе предусмотрено:

Содержание МОП

Увеличение заработной платы сотрудникам клининга, с целью удержания сотрудников, сокращения "текучки": постоянные сотрудники, знающие и собственники и объект.

Увеличение штата клининга на + 4 чел. в зимний период с целью содержания мест общего пользования в надлежащем состоянии.

Увеличение объема ремонтно-строительных работ для оперативного устранения локальных поломок, проведения плановых ремонтных работ (своевременная покраска, ремонт, замена и т.д.)

Уютный двор

Увеличение запаса расходных материалов, профессионального инвентаря для поддержания территории в надлежащем виде.

Безопасность и комфорт

Увеличение стоимости постов охраны и консьержей до рыночной, увеличение заработной платы сотрудникам с целью удержания сотрудников, сокращения "текучки": постоянные сотрудники, знающие и собственники и объект. Также для возможности выбора лучших подрядчиков.