

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ 2025 Г.

по адресу: ул. Малая Пироговская, д.8

с **09.02.2025 г. по 20.05.2025 г.** в вашем Доме проходит общее собрание собственников.

Основные вопросы общего собрания собственников:

- утверждение тарифа по содержанию общего имущества – 154,05 руб./кв.м
- утверждение тарифа организации охранной службы – 60,95 руб./кв.м

ИТОГО УТВЕРЖДЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ – 215 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	01.01.2025/ 30.09.2022	61%
Индекс потребительских цен на жилищно-коммунальные услуги	31.12.24/ 30.09.2022	29%
Электроснабжение (Т1) 07:00-10:00; 17:00-21:00	01.07.25/ 30.09.2022	57%
Электроснабжение (Т2) 23:00-07:00	01.07.25/ 30.09.2022	97%
Холодное водоснабжение	01.07.25/ 30.09.2022	36%
Доллар США к курсу ЦБ	31.12.24/ 30.09.2022	77%

* 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	более, чем в 2 раза
Зарплата ремонтно-строительного персонала	2024/2022	более, чем в 2 раза
Зарплата сотрудника клининга	2024/2022	более, чем в 2 раза
Цена поста охраны	2024/2022	более, чем в 2 раза
Цена консьержного поста	2024/2022	более, чем 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%
Частотный преобразователь	шт	254 698	392 000	54%
Регулятор давления	шт	8 000	12 860	61%
Труба оцинк	метр	3 400	4 973	46%

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
Кутузовский, 12	Кутузовский пр., 12	255
Vesper Residences	1-я Тверская-Ямская ул., 2	264
Легенда Цветного	Цветной бульвар, дом 2	288,75
Бродский	1-й Тружеников пер., 16	317,5
Тургенев	Красносельский	330
Vesper Tverskaya*	Пресненский, Брюсов переулок, 2/14с10	450

Сравнение действующего тарифа и тарифа, вынесенного на общее собрание собственников

№ п/п	Наименование статей затрат	Действ. тариф	Новый тариф	Изменение	Комментарии
1	Базовый перечень работ/услуг по содержанию общего имущества МКД	88,98	154,05	65,07	
1.1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД	8,41	13,58	5,17	Увеличение лимита для оперативного устранения поломок и проведения ремонтно-восстановительных работ в связи с износом мест общего пользования, ростом рыночных зарплат персонала (более чем в 2 раза) и ростом рыночных цен на материалы и работы. В стоимость входит: - ремонтно-строительные работы в местах общего пользования; - мойка фасада и остекления МОП 1 раз в год.
1.2	Содержание и текущее обслуживание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	34,47	44,05	9,58	Индексация с учетом изменения рыночных условий, в т.ч. за счет: - роста рыночных зарплат инженерно-технического персонала, в т.ч. линейного персонала (сантехник/электрик): было 40-47 тыс.р., стало 65-100 тыс.р. (более, чем в 2 раза) - увеличения стоимости материалов, комплектующих и запасных частей инженерного оборудования и лифтов - увеличение стоимости контрактов специализированных подрядчиков (лифтового оборудования, автоматики ИТП, систем противопожарной безопасности)
1.3	Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и иного общего имущества	28,93	64,58	35,65	
	Уборка внутренних помещений мест общего пользования и прилегающей территории жилого комплекса	22,49	55,31	32,82	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 2022г. более чем в 2 раза (в т.ч. рост к 2024г. на +87%) за счет: - рост рыночных зарплат уборщиков более, чем в 2 раза: было 35-40 тыс.р., стало 70-85 тыс.р. - 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.
	Благоустройство, озеленение и эксплуатационные расходы, дератизация и дезинфекция, вывоз снега	6,44	9,27	2,83	Изменение в связи с ростом объема и стоимости расходных материалов и работ в целях озеленения и благоустройства мест общего пользования МКД, дератизации, услуг по вывозу снега и прочих материалов для эксплуатации.
1.4	Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	14,97	25,58	10,61	Индексация стоимости комплекса работ и услуг управления
1.5	Услуги комендантской службы	2,20	6,26	4,06	Увеличение стоимости в связи с ростом зарплаты сотрудников и изменением штатной структуры Смарт Центр
2	Охранно-консьержная служба	45,10	60,95	15,85	Индексация стоимости постов до среднерыночного уровня (переход на целевой сбор) Справка по изменению рынка за 1 круглосуточный пост охраны: 2022: 160 000 р./пост в мес. с НДС или 133 333 р./пост в мес. без НДС 2025: 300 000 р./пост в мес. без НДС
ИТОГО стоимость		134,08	215,00	80,92	

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 объект.
- 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 собственников и объект. Также для возможности выбора лучших подрядчиков.