

Уважаемые собственники ЖК «Долина Сетунь»!

30 декабря 2024 года стартовало ОСС по повышению тарифа. Безусловно, это крайне болезненно, тем более в существующих экономических условиях. И это мы прекрасно понимаем. Никто не хочет платить больше, но это вынужденная мера. Управляющая компания оттягивала данный вопрос максимально долго, чтобы не прибегать к «непопулярным» решениям, справляясь теми силами и средствами, что есть, но, к сожалению, пришло время. Резкий скачок в экономике не оставил нам иных вариантов.

### **Итак, давайте разберемся:**

Повышение, по всем направлениям деятельности, а это содержание и ремонт, уборка, озеленение, охрана, консьержная служба. Если в цифрах - рост с 126,23 до 179,57 руб. Да, это много, но 80% стоимости услуг УК - это зарплаты (ЧОП, клининг, консьержи, подрядные организации обслуживающие лифтовое оборудование, подрядчикам, которые отвечают за противопожарные системы, и т.д.). За последние два года в стране рынок труда разительно преобразовался.

Так, если в 2023 году сотрудник клининга получал 35 тыс. рублей, то сегодня это уже 70 тыс. рублей, посты охраны и консьержей «подорожали» в 2 раза, сантехник «стоит» 80 тыс. рублей и так по всем категориям. В сложившейся социально-экономической ситуации управляющая компания экстренно сделала индексацию действующих контрактов, без привлечения дополнительных средств собственников (за счет своей доли прибыли). Наша главная задача удержать действующих сотрудников, которые уже обучены и квалифицированы, потому что ситуация на рынке труда кардинально изменилась и уже сотрудник выбирает компанию, а не компания сотрудника.

Что касается материалов, запчастей, лакокрасочной и иной продукции - все кратно подорожало, существенно выросла стоимость обслуживания лифтов и оборудования. При этом мы говорим с Вами о жилом комплексе, со сложными инженерными решениями, содержание которых в надлежащем состоянии требует «расходников» высокого качества и надежности.

Мы все ходим по магазинам, заправляем свои машины топливом и видим изменение ценников каждый день. С рынка «вымывается» продукция европейских производителей, становится сложной логистика ее ввоза в страну. И этот процесс будет продолжаться.

В существующих реалиях «СМАРТ» сохраняет качество обслуживания на стабильно высоком уровне, о чем свидетельствуют проводимые опросы собственников. NPS (удовлетворенность жителей работой УК) в 2024 году на вашем ЖК составила 51%.

Одна из наших задач – сохранить инвестиционную привлекательность Вашего имущества, а для этого нужны деньги.

Без повышения тарифов сохранить все, как есть сейчас, не удастся. И это очевидно, компания не может работать в убыток.

Если собственники положительно не проголосуют, УК будет вынуждена «оптимизировать» расходы за счет сокращения объема услуг и, как следствие, ухудшения качества жизни на комплексе.

### **Несколько примеров:**

- **Сокращение сотрудников консьержной службы:**  
**посты консьержей - сейчас 2, будет 1 пост**  
*один консьерж на два дома. Консьерж будут патрулировать входные группы чередуя в течение рабочего дня: нахождение консьержа в каждой группе будет периодическое, в зависимости от графика патруля.*
- **Сокращение постов охранной службы:**  
**сейчас 3 круглосуточных поста охраны, будет – 2 круглосуточных поста**  
*Будет отменен патруль территории, не будет сотрудника в мониторинг, отслеживающего видеорежимом.*
- **Сокращение персонала:**  
**младший технический персонал - сейчас 10, будет 9 сотрудников**  
**маляр – сейчас 2, будет 1 маляр**  
**плотник – сейчас 2, будет 1 плотник**  
**администратор – сейчас 2, не будет администраторов**  
*Сокращение скажется на скорости обработки заявок жителей, на периоде выполнения ремонтно-строительных работ. Увеличение периода отработки обращений жителей, сокращение часов приема жителей, отсутствие индивидуального подхода к каждому собственнику*
- **Отмена проведения детских праздников**
- **Оптимизация расходов на благоустройство**
- **Оптимизация расходов на проведение ремонтно-строительных работ**

Мы не сможем держать дорогостоящие запчасти для лифтов на складе. В случае поломки, мы сломавшийся/износившийся механизм закажем, потом пройдет какое-то время пока его доставят, понадобится ещё время на демонтаж сломавшегося/износившегося механизма и монтаж нового. Всё это время (месяц, два, три) лифт будет стоять в простое. Так же прошу учесть, что никто не отменял ежемесячный регламент по техническому осмотру лифта. Может случиться такая ситуация, что один в простое, а другой на ТО пол дня.

Практически во всех ЖК г. Москвы и не только на данный момент идёт или готовится проведение ОСС на повышение тарифа. В открытом доступе можно узнать тарифы на ЖК аналогичные нашему, с соответствующим перечнем услуг. Они варьируются от 180 руб. за кв. м до 250 руб. за кв. м.

Для справки: по ПП 2797 от 06.12.2024 «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» с первого января 2025г. правительство подняло общегородскую ставку в г. Москве на 31%.

**Высокое качество обслуживания дома – ключевой приоритет компании ООО «СМАРТ ЗАПАД». Именно для сохранения текущего качества обслуживания и пересматриваются тарифы сейчас, в связи с ростом цен на рынке. Нам нужно удержать персонал и не уйти в сокращение услуг.**

С уважением,  
Соловьев Олег Викторович  
Генеральный директор  
ООО «СМАРТ ЗАПАД»

## ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ 2024 - 2025 ГГ.

по адресу: ул. Минская, д. 2

с **30.12.2024 г. по 31.03.2025 г.** в вашем Доме проходит общее собрание СОБСТВЕННИКОВ.

### Основные вопросы общего собрания собственников:

- утверждение тарифа по содержанию общего имущества – 156,87 руб./кв.м
- утверждение тарифа организации охранно-консьержной службы – 22,70 руб./кв.м

### ИТОГО УТВЕРЖДЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ – 179,57 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

№п.п.	Показатель	Период	Прирост с 2022г., в %
1	Индекс потребительских цен на жилищно-коммунальные услуги	31.12.24/ 30.04.2022	<b>32%</b>
2	Муниципальный тариф	01.01.25/ 30.04.2022	<b>61%</b>
3	Электроснабжение (Т1) 07:00-10:00; 17:00-21:00	01.07.25/ 30.04.2022	<b>66%</b>
4	Электроснабжение (Т2) 23:00-07:00	01.07.25/ 30.04.2022	<b>113%</b>
5	Холодное водоснабжение	01.07.25/ 30.04.2022	<b>43%</b>
6	Доллар США к курсу ЦБ	31.12.24/ 30.04.2022	<b>43%</b>

\* 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	<b>в 2 раза</b>
Зарплата ремонтно-строительного персонала	2024/2022	<b>в 2 раза</b>
Зарплата сотрудника клининга	2024/2022	<b>более, чем в 2 раза</b>
Цена поста охраны	2024/2022	<b>в 2 раза</b>
Цена консьержного поста	2024/2022	<b>в 2 раза</b>

**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%

## Комплекующие 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
Вишневый сад	Раменки, Мосфильмовская ул., 1Б	<b>180</b>
Hide	Раменки, 1-й Сетуньский проезд, 8	<b>200</b>
Воробьев дом	Воробьевское ш., 4, стр. 1	<b>200</b>
Prime Park	Ленинградский пр., вл.37	<b>201</b>
Городские резиденции SPIRES	Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., 5к2	<b>286</b>

# Сравнение действующего тарифа и тарифа, вынесенного на общее собрание собственников

№ п/п	Наименование статей затрат	Действующий тариф	Новый тариф	Изменения	Комментарии
1	<b>Базовый перечень работ/услуг по содержанию общего имущества МКД</b>	<b>107,64</b>	<b>156,87</b>	<b>49,23</b>	
1.1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД	20,24	31,16	10,92	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;
1.2	Содержание и текущее обслуживание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	42,58	49,07	6,49	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)
1.3	Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и иного общего имущества	26,58	51,58	25,00	-
	Уборка внутренних помещений мест общего пользования и прилегающей территории жилого комплекса	21,72	44,29	22,57	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 +86%), в т.ч. за счет: -рост рыночных зарплат уборщиков <u>более, чем в 2 раза</u> : было 35 тыс.р., стало 70-85 тыс.р. - увеличение штата +3чел. (было 10 чел, станет 13 чел); -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 расход, дератизация и дезинфекция, вывоз снега	4,86	7,29	2,43	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	11,53	17,59	6,06	Индексация стоимости комплекса работ и услуг управления
1.5	Услуги комендантской службы	6,71	7,47	0,76	Рост заработной платы сотрудников для сохранения качества оказываемых услуг
2	<b>Охранно-консьержная служба (переход на целевой сбор)</b>	<b>18,59</b>	<b>22,70</b>	<b>4,11</b>	<b>Индексация стоимости постов до среднерыночного уровня (переход на целевой сбор)</b> <b>Справка по изменениям рынка:</b> 2022: 160 000 р./пост в мес. с НДС или 133 333 р./пост в мес. без НДС 2025: 290 000 р./пост в мес. без НДС
	<b>ИТОГО стоимость</b>	<b>126,23</b>	<b>179,57</b>	<b>53,34</b>	

## 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 собственников и объект.  
Увеличение штата на + 3 чел. с целью содержания мест общего пользования в надлежащем состоянии.

### Уютный двор

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

### Безопасность и комфорт

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

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.