

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ 2024 - 2025 ГГ.

по адресу: 1-ый Зачатьевский пер., д.5

с **02.02.2025 г. по 31.03.2025 г.** в вашем Доме проходит общее собрание собственников.

Основные вопросы общего собрания собственников:

- утверждение тарифа по содержанию общего имущества – 183,12 руб./кв.м
- утверждение тарифа организации охранной службы – 56,88 руб./кв.м
- обслуживание станции водоподводки – 4,00 руб./кв.м

ИТОГО УТВЕРЖДЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ – 240,00 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/ 31.05.2022	61%
Индекс потребительских цен на жилищно-коммунальные услуги	31.12.2024/ 31.05.2022	32%
Электроснабжение (Т1) 07:00-10:00; 17:00-21:00	01.07.2025/ 31.05.2022	66%
Электроснабжение (Т2) 23:00-07:00	01.07.2025/ 31.05.2022	113%
Холодное водоснабжение	01.07.2025/ 31.05.2022	43%
Доллар США к курсу ЦБ	31.12.2024/ 31.05.2022	61%

* 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
Vesper Residences	Тверской	264
Легенда Цветного	Цветной бульвар, дом 2	289
Малая Ордынка, 19	ул.Малая Ордынка, д.19	300
Бродский	1-й Тружеников пер., 16	317
Тургенев	Красносельский	330
Резиденция на Всеволожском	Хамовники, Всеволожский пер., 5	347
Клубный дом Barkli Gallery	Ордынский тупик, 4	352

Сравнение действующего тарифа и тарифа, вынесенного на общее собрание собственников

Вид услуг	Действ. тариф	Новый тариф	Изменение	Комментарии
Базовая стоимость	127,49	183,12	55,63	
Поддерживающие и текущие ремонтно-строительные работы	26,20	28,98	2,78	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.
Содержание и текущий ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	51,17	60,42	9,25	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 ИПП, систем противопожарной безопасности)
Содержание МОП	32,43	59,64	27,21	
Уборка внутренних помещений мест общего пользования и прилегающей территории жилого комплекса	26,83	53,72	26,89	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. в 2 раза (в т.ч. рост к 2024г. на +85%) 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	5,60	5,92	0,32	Изменение в связи с ростом стоимости расходных материалов и работ в целях озеленения и благоустройства мест общего пользования МКД, дератизации, услуг по вывозу снега и прочих материалов для эксплуатации.
Услуги управления	12,19	23,56	11,37	Индексация стоимости комплекса работ и услуг управления
Комендантская служба	5,50	10,52	5,02	Увеличение стоимости в связи с ростом зарплаты сотрудников и изменением штатной структуры Smart Центр
Охранно-консьержная служба	42,32	56,88	14,56	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	169,81	240,00	70,19	
Обслуживание станции водоподготовки		4,00		Обслуживание станции водоподготовки для дополнительной очистки воды. В стоимость входит тех. обслуживание силами специализированного подрядчика, замена активированного угля, запчасти и расходные материалы.

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.