

Уважаемые собственники ЖК «Воробьевы горы»!

04 января 2025 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 127,02 до 179,37 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 31%.

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 7, будет 3 поста
консьержи будут патрулировать входные группы чередуя в течение рабочего дня: нахождение консьержа в каждой конкретной группе будет периодическое, в зависимости от графика патруля.
- Сокращение постов охранной службы:
сейчас 10 сотрудников охраны, будет 5.
Будут оптимизированы:
КПП №1 останется круглосуточным, посменно будут работать 2 сотрудника охраны.
КПП №2 1 сотрудник охраны будет дежурить 12 часов, ночное время КПП работает только по СКУД, без пропуска гостей, собственников, забывших пропуска и тд.
КПП №3 и №4 будут работать только по СКУД, без контроля сотрудников охраны
- Сокращение персонала:
младший технический персонал - сейчас 31, будет 27 сотрудников
маляр – сейчас 10, будет 7 маляров
- Сокращение скажется на скорости обработки заявок жителей, на периоде выполнения ремонтно-строительных работ
- Отмена проведения детских праздников
- Оптимизация расходов на благоустройство
- Увеличение срока проведения 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 160 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. Мосфильмовская, д. 70

с **04.01.2025 г. по 31.03.2025 г.** в вашем Доме проходит общее собрание СОБСТВЕННИКОВ.

Основные вопросы общего собрания собственников:

- утверждение тарифа по содержанию общего имущества – 155,31 руб./кв.м
- утверждение тарифа организации охранно-консьержной службы – 24,06 руб./кв.м

ИТОГО УТВЕРЖДЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ – 179,37 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 %
Индекс потребительских цен на жилищно-коммунальные услуги	31.12.24/ 30.04.2022	32%
Муниципальный тариф	01.01.25/ 30.04.2022	61%
Электроснабжение (Т1) 07:00-10:00; 17:00-21:00	01.07.25/ 30.04.2022	66%
Электроснабжение (Т2) 23:00-07:00	01.07.25/ 30.04.2022	113%
Холодное водоснабжение	01.07.25/ 30.04.2022	43%
Доллар США к курсу ЦБ	31.12.24/ 30.04.2022	43%

* 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
Новоданиловская 8	р-н Донской, Новоданиловская наб., 8 (к. 1, к. 2, к. 3)	175
Вишневый сад	Раменки, Мосфильмовская ул., 1Б	180
Hide	Раменки, 1-й Сетуньский проезд, 8	200
Воробьев дом	Воробьевское ш., 4, стр. 1	200
Prime Park	Ленинградский пр., вл.37	201
Городские резиденции SPIRES	Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., 5к2	286

Сравнение действующего тарифа и тарифа, вынесенного на общее собрание собственников

№ п/п	Наименование статей затрат	Действующий тариф	Новый тариф	Изменение	Комментарии
1	Базовый перечень работ/услуг по содержанию общего имущества МКД	109,18	155,31	46,13	
1.1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД	14,69	25,45	10,76	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 и кровле 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	40,99	49,24	8,25	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	37,43	60,47	23,04	
	Уборка внутренних помещений мест общего пользования и прилегающей территории жилого комплекса	31,96	54,86	22,90	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 +55%), 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 +4 чел. с целью содержания МОП в надлежащем состоянии -рост цен на моющие и чистящие средства -рост стоимости техники в 2 раза: Пример, Бобкет в 2022 году стоил 3,5 млн.руб., в 2024 году 4,3 млн.р., поломочная машина Т7 в 2022г. стоила 0,8 млн.р., в 2024г. 1,8 млн.р.
	Благоустройство, озеленение и эксплуатационные расходы, дератизация и дезинфекция	5,47	5,61	0,14	Изменение в связи с ростом объема и стоимости расходных материалов, работ в целях озеленения и благоустройства мест общего пользования МКД (в т.ч. реставрация деревянных панелей входных групп, замена дренажных водосточных лотков на стилобате возле к.1-2, ремонт парапета возле к.1 с учетом амортизации на 5 лет), дератизации, услуг по вывозу снега и прочих материалов для эксплуатации.
1.4	Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	12,14	17,38	5,24	Индексация стоимости комплекса работ и услуг управления
1.5	Услуги комендантской службы	3,93	2,77	-1,16	Оптимизация. В стоимость входит организация, контроль и улучшение качества оперативного обслуживания МКД, взаимодействие с жителями по любым вопросам обслуживания, работа с обращениями жителей и т.д.
2	Охранно-консьержная служба (переход на целевой сбор)	17,84	24,06	6,22	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	127,02	179,37	52,35	

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 на + 4 чел. 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.)

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

Уютный двор

Увеличение объема и стоимости работ по благоустройству мест общего пользования

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.