

Уважаемые собственники ЖК «Алые паруса»,

дополнительно информируем Вас о том, что 18 февраля 2025 года стартовало ОСС по повышению тарифа. Повышение тарифа в текущем моменте является вынужденной и неизбежной мерой.

Управляющая компания с момента наступления непредвиденных изменений внутриэкономических реалий 2023-2024 годов старалась максимально избежать и отсрочить этот вопрос как можно дольше, максимально используя внутренние управленческие и материальные ресурсы Группы компаний «СМАРТ СЕРВИС».

К сожалению, настало время, когда ситуация в экономике не оставила нам других вариантов, кроме как инициировать коррекцию тарифа на повышение для сохранения должного уровня сервиса, безопасности и комфорта содержания Вашего Дома.

Повышение стоимости детально рассчитано по всем составляющим услуг: содержание и ремонт, уборка и озеленение, охрана и консьержная служба. В цифрах: рост с 117,00 руб./кв.м. до 170,00 руб./кв.м.

Такой рост тарифа объясняется тем, что 80% от стоимости услуг УК составляют расходы на зарплаты персонала: охраны, клининга, консьержей, технического персонала по обслуживанию всех высокотехнологичных инженерных систем дома, лифтового оборудования, слаботочных и противопожарных комплексов.

За последние два года в стране рынок труда кардинально изменился в сторону дефицита персонала и удорожания ставок более чем в 2 раза за счет ужесточения миграционной политики, увеличения налогового бремени при оформлении сотрудников, дефицита кадровых ресурсов, роста цен на материалы, технику и униформу. Изменение ставок предоставления персонала по контрактам в 2024 году в 2 раза превысил ставки 2022 года в т.ч. за счет:

- рост рыночных зарплат клининга: с 30-35 тыс. руб. до 70-85 тыс. руб;
- рост цен на моющие и чистящие средства на более чем 30%;
- рост стоимости закупки и обслуживания техники в 2 раза. (Так поломочная машина Т7 стоила 0,7 млн. руб., а в 2024г. - 1,8 млн. руб.)

В сложившейся социально-экономической ситуации наша задача - удержать действующих лучших сотрудников, которые уже обучены и квалифицированы, и иметь возможность нанимать новых достойных на текущем рынке труда, в котором из-за дефицита кадров сейчас уже сотрудник выбирает компанию по ставкам оплаты, а не компания сотрудника.

Что касается всего перечня запчастей, строительных, лакокрасочных, моющих и прочих расходных материалов - всекратно подорожало. Существенно выросла стоимость комплектующих лифтов и прочего оборудования, используемого в жилом комплексе со сложными инженерными решениями, поддержание которых в надлежащем состоянии требует элементов высокого качества и надежности.

Беспрецедентный рост цен за 2022-2024 годы очевиден во всех сферах деятельности, в товарах и услугах, особенно в человекоёмких, и высокотехнологичных секторах экономики. Оригинальные запчасти и компоненты европейских и даже китайских производителей «взлетели» в цене из-за санкций, сложной логистики и ограничений в проведении платежей, тогда как импортозамещение не покрывает всех запросов.

Во многих жилых комплексах г. Москвы на данный момент уже прошли и/или запускаются ОСС с вопросом повышения тарифа на обслуживание. В открытом доступе представлены тарифы на дома класса «премиум»: тарифы варьируются от 180 руб. за кв. м до 221 руб. за кв. м.

Изменения коснулись и городского тарифа на обслуживание: согласно 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. Москва на 31%.

Прошу Вас принять активное участие в голосовании по утверждению нового тарифа на обслуживание дома.

Обслуживание дома в рамках действующего тарифа неизбежно приведёт к оптимизации объема и состава услуг (изменение графика работы консьержной службы, изменение графика работы управляющих жилого комплекса, сокращение расходов на проведение ремонтно-строительных работ и озеленения). Действующий тариф не позволит нам поддерживать достаточное кол-во запасных частей для лифтов и другого инженерного оборудования, что неизбежно приведёт к увеличению сроков ремонта.

Высокое качество обслуживания дома – ключевой приоритет всей группы компаний «СМАРТ СЕРВИС». Именно для сохранения текущего объема и качества обслуживания инициированы ОСС повышения тарифов, что является вынужденной мерой для обеспечения уровня вашего комфорта и безопасности.

В дополнение к письму направляю пояснительные материалы к собранию.

При возникновении дополнительных вопросов, пожалуйста, обращайтесь к Управляющему Кричуну Вячеславу Аликовичу +7 (916) 050-08-40.

С уважением,

Горелов Михаил Сергеевич

Генеральный директор

ООО «УК Алые паруса»



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ 2025 Г.

по адресу: ул. Авиационная д.77, к.1

с 18.02.2025 г. по 25.05.2025 г. в вашем Доме проходит общее собрание собственников.

Основные вопросы общего собрания собственников:

- утверждение тарифа по содержанию общего имущества – 130,02 руб./кв.м
- утверждение тарифа организации охранно-консьержной службы – 39,98 руб./кв.м

ИТОГО УТВЕРЖДЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ – 170 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/ 31.05.22	32%
Муниципальный тариф	01.01.25/ 31.05.22	61%
Электроснабжение (Т1) 07:00-10:00; 17:00-21:00	01.07.25/ 31.05.22	66%
Электроснабжение (Т2) 23:00-07:00	01.07.25/ 31.05.22	113%
Холодное водоснабжение	01.07.25/ 31.05.22	43%
Курс доллара	31.12.24/ 31.05.22	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	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, в %
Аккумуляторная батарея	шт	2 038	2 510	23%
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%
Труба чугунная	метр	11 953	14 100	18%
Шаровой кран	шт	470	605	29%

Строительство

наименование ТМЦ	ед.изм	стоимость 2022	стоимость 2024	изменение, 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, в %
Канат	метр	464	700	51%
Потенциометр	шт	13 750	20 556	49%
Пускатель	шт	32 199	63 000	96%
Блок.допконтактов фронтальных	шт	4 868	5 890	21%
Башмак двери	шт	255	654	156%
Датчик точной остановки	шт	2 277	2 750	21%

Справочная информация по тарифам на обслуживание жилых комплексов аналогичного класса:

Название	Адрес	ТАРИФ руб./кв. м
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
Eleven	Звенигородское шоссе, 11	221

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	93,04	130,02	36,98	Индексация стоимости позволит обеспечить регламентное качество оказания услуги
1.1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД	10,75	18,02	7,27	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.
1.2	Содержание и текущее обслуживание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	32,96	41,70	8,74	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, автоматике ИТП, систем противопожарной безопасности)
1.3	Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и иного общего имущества	36,29	49,47	13,18	
	Уборка внутренних помещений мест общего пользования и прилегающей территории жилого комплекса	31,44	42,87	11,43	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. В стоимости учтено: -рост рыночных зарплат уборщиков более, чем в 2 раза: было 35 тыс.р., стало 70-85 тыс.р. -увеличение штата ЖК на +10 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	4,85	6,60	1,75	Изменение в связи с ростом стоимости расходных материалов и работ в целях озеленения и благоустройства мест общего пользования МКД, услуг по вывозу снега и прочих материалов для эксплуатации МКД
1.4	Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	10,04	14,78	4,74	Индексация стоимости комплекса работ и услуг управления пропорционально затратам
1.5	Услуги комендантской службы	3,00	6,05	3,05	Рост заработной платы сотрудников для сохранения качества оказываемых услуг
2	Охранно-консьержная служба (переход на целевой сбор)	23,96	39,98	16,02	Индексация стоимости постов до среднерыночного уровня (переход на целевой сбор) Справка по изменениям рынка: 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
ИТОГО стоимость		117,00	170,00	53,00	

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 ЖК Алые Паруса на +10 чел. с целью содержания мест общего пользования в надлежащем состоянии.

Уютный двор

- Увеличение объема ремонтно-строительных работ, поддержание мест общего пользования комплекса в надлежащем состоянии (своевременная покраска, ремонт, замена и т.д.)

Безопасность и комфорт

- Наличие запаса профессионального инвентаря (тележки, секаторы, лопатки, штанги и тд) для поддержания озеленения парки и территории
- 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