

Уважаемые собственники ЖК «Фреш»!

03 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 80,73 до 129,45 руб. (с 96,79 до 156,70 руб. с машино-местами). 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.

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 2021г. в 2 раза (в т.ч. рост к 2024г. на +68%), в т.ч. за счет:

- рост рыночных зарплат уборщиков более, чем в 2 раза: было 30-35 тыс.руб., стало 70-85 тыс.руб.
- увеличение штата на +2 чел летом и +3 чел зимой (было 11 чел. лето/16 чел. зима, станет 13 чел. лето/19 чел. зима);
- рост цен на моющие и чистящие средства +31%
- рост стоимости техники в 2 раза. Пример, поломоечная машина T7 в 2021г. стоила 0,7 млн.руб., в 2024г. 1,8 млн.руб.

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 - всекратно 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 50%. За год этот показатель вырос сразу на 55%.

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 с графиком 14ч/день, будет 4 поста с графиком 12 часов/день консьержи будут патрулировать входные группы чередуя в течение рабочего дня: нахождение консьержа в каждой конкретной группе будет периодическое, в зависимости от графика патруля.
- **Сокращение сотрудников охранной службы:** сейчас 4 круглосуточных поста охраны, будет 2. КПП со стороны ул. Ясенева будет работать только по СКУД без контроля сотрудников охраны. Дежурство у калитки в часы пик будет оптимизировано, контроль снят.
- **Сокращение штата управляющих/комендантов:** сейчас 2 сотрудника, будет 1 сотрудник. Увеличение периода отработки обращений жителей, сокращение часов приема жителей, отсутствие индивидуального подхода к каждому собственнику.

Отмена проведения детских праздников

- **Оптимизация расходов на ремонтно-строительные работы:** Увеличение срока проведения ремонтно-строительных работ (покраска, ремонт, шпатлевка и тд)
- **Оптимизация расходов на озеленения:** отказ от покупки семян и растений в весенне-летний период для компенсации утраченных и привлечения дополнительных кадров (планировалось расширение до 3-х сотрудников), что приведет к невозможности поддержания нового проекта озеленения 2024 в первоначальном виде.

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 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 127 руб. за кв. м до 150 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 «ФРЕШ». 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,
Картышов Андрей Михайлович
Генеральный директор
ООО «ФРЕШ»

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ 2024 - 2025 ГГ.

по адресу: Ореховый бульвар, д. 24, к. 1, 2, 4.

с **03.01.2025 г. по 31.03.2025 г.** в вашем Доме проходит общее собрание СОБСТВЕННИКОВ.

Основные вопросы общего собрания собственников:

- утверждение тарифа по содержанию общего имущества – 103,19 руб./кв.м
- утверждение тарифа организации охранно-консьержной службы – 26,26 руб./кв.м

ИТОГО УТВЕРЖДЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ – 129,45 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 2021г., в %
1	Индекс потребительских цен на жилищно-коммунальные услуги	31.12.24/ 31.12.21	32%
3	Муниципальный тариф	01.01.25/ 31.12.21	58%
4	Электроснабжение (Т1) 07:00-10:00; 17:00-21:00	01.07.25/ 31.12.21	66%
5	Электроснабжение (Т2) 23:00-07:00	01.07.25/ 31.12.21	113%
6	Холодное водоснабжение	01.07.25/ 31.12.21	43%
7	Моющие и чистящие средства	31.12.24/ 31.12.21	31%
8	Доллар США, по курсу ЦБ	31.12.24/ 31.12.21	37%

* согласно Индексам потребительских цен по официальным данным Росстат, официально публикуемым тарифам Департамента экономической политики и развития г.Москва

№п.п.	Показатель	Период	Прирост
1	Зарплата инженерно-технического персонала	2024/2021	более, чем в 2 раза
2	Зарплата ремонтно-строительного персонала	2024/2021	более, чем в 2 раза
3	Зарплата сотрудника клининга	2024/2021	более, чем в 2 раза
4	Цена поста охраны	2024/2021	в 3 раза
5	Цена консьержного поста	2024/2021	в 3 раза

**80% стоимости услуг УК
составляют
человеческие ресурсы**

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ОСНОВНЫЕ РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Инженерия

наименование ТМЦ	ед.изм	СТОИМОСТЬ 2021	СТОИМОСТЬ 2024	ИЗМЕНЕНИЕ, в %
Кабель	метр	124	254	105%
Светильник	шт	1 890	3 450	83%
Частотный преобразователь	шт	186 574	392 000	110%
Регулятор давления	шт	7 183	12 860	79%
Труба оцинк	метр	2 650	4 973	88%
Труба чугунная	метр	7 890	14 100	79%
Шаровой кран	шт	369	605	64%

Строительство

наименование ТМЦ	ед.изм	СТОИМОСТЬ 2021	СТОИМОСТЬ 2024	ИЗМЕНЕНИЕ, в %
Краска интерьерная банка 9 л.	шт	2 280	3 896	71%
Лист оцинкованный 1250x2000	шт	799	1 226	53%

Комплектующие для лифтов

наименование ТМЦ	ед.изм	СТОИМОСТЬ 2021	СТОИМОСТЬ 2024	ИЗМЕНЕНИЕ, в %
Канат	метр	352	700	99%
Потенциометр	шт	8 920	20 556	130%
Пружина тяги	шт	15 900	63 000	296%
Блок.допконтактов фронтальных	шт	3 050	5 890	93%
Башмак двери	шт	192	654	241%

Справочная информация по тарифам на обслуживание жилых комплексов аналогичного класса:

Название	Адрес	ТАРИФ руб./кв. м
Dream Towers (Дрим Тауэрс)	проспект Андропова, вл9/1	131,1
Левел Нагатинская	Нагатинская наб., 10А	154
Новоданиловская 8	Новоданиловская наб., 8 (к. 1, к. 2, к. 3)	175
RiverSky	ул. Виктора Маслова, 2	175,24
Шагал	наб. Марка Шагала, 11к2	192

Сравнение действующего тарифа и тарифа, вынесенного на общее собрание собственников

№ п/п	Наименование статей затрат	Дейст. тариф	Новый тариф	Изменение	Комментарии
1	Базовый перечень работ/услуг по содержанию общего имущества МКД	60,28	103,19	42,91	
1.1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД	4,41	6,19	1,78	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 локальный косметический ремонт мест общего пользования, работы по подготовке к весенне-летнему периоду, локальный ремонт мощения из брусчатки и т.д.
1.2	Содержание и текущее обслуживание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	27,62	40,58	12,96	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 35 тыс.р., стало 65-80 тыс.р. (более, чем в 2 раза) - увеличения стоимости материалов, комплектующих и запасных частей инженерного оборудования и лифтов от 50% до 300% - увеличение стоимости контрактов специализированных подрядчиков (лифтового оборудования, автоматики ИПП, систем противопожарной безопасности)
1.3	Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и иного общего имущества	17,13	40,53	23,40	
	Клининг внутренних помещений и паркинга, дератизация, дезинфекция	8,69	17,71	9,02	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 2021г. в 2 раза (в т.ч. рост к 2024г. на +68%), в т.ч. за счет: -рост рыночных зарплат уборщиков более, чем в 2 раза: было 30-35 тыс.р., стало 70-85 тыс.р. -увеличение штата на +2 чел летом и +3 чел зимой (было 11 чел лето/16 чел зима, станет 13 чел лето/19 чел зима); -рост цен на моющие и чистящие средства +31% -рост стоимости техники в 2 раза. Пример, поломочная машина Т7 в 2021г. стоила 0,7 млн.р., в 2024г. 1,8 млн.р.
	Содержание прилегающей территории МКД, включая услуги уборки и ухода за зелеными насаждениями	6,45	18,40	11,95	Увеличение затрат по содержанию прилегающей территории в связи с ростом объемов после реализации проекта озеленения в 2024г., в т.ч.: -рост расходов на материалы для озеленения (реставрация газонов, посев, высадка цветников из многолетников, досадка кустарников, спирей); -увеличение штата озеленителей ЖК (+2 чел). Увеличение рыночной стоимости услуги уборки территории в связи с ростом зарплат дворников более, чем в 2 раза, ростом цен на инвентарь и технику. Пример, Бобкет в 2021 году строил 2,5 млн.руб., в 2024 году 4,3 млн.р.
	Прочие работы по содержанию МОП: -благоустройство; -эксплуатационные расходы, -вывоз снега, -праздничные мероприятия	1,99	4,42	2,43	Увеличение в связи с ростом стоимости расходных материалов, работ и услуг. Предусмотрены расходы на благоустройство мест общего пользования (грязезащитные ковры, информационные таблички, прочие расходы благоустройства), расходы на вывоз и очистку снега, проведение праздничных мероприятий, расходы на канцтовары и услуги связи.
1.4	Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	6,87	10,71	3,84	Индексация стоимости комплекса работ и услуг управления
1.5	Услуги комендантской службы	4,25	5,18	0,93	Рост заработной платы сотрудников с 2021г. для сохранения качества оказываемых услуг
2	Охранно-консьержная служба (переход на целевой сбор)	20,45	26,26	5,81	Индексация стоимости постов до среднерыночного уровня (переход на целевой сбор) <u>Справка по изменению рынка круглосуточного поста охраны:</u> 2021: 150 000 р./пост в мес с НДС или 125 000 р./пост в мес без НДС 2025: 290 000 р./пост в мес. без НДС
	ИТОГО стоимость	80,73	129,45	48,72	

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 клининга ЖК ФРЕШ на + 2 чел. летом и +3 чел. зимой с целью содержания мест общего пользования и территории в надлежащем состоянии

Уютный двор

- Увеличение стоимости обслуживания инженерного оборудования в целях безопасной эксплуатации МКД, в том числе локальной замене светильников наружной установки, в связи с износом оборудования.

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

- Увеличение штата озеленителей на +2 чел. (был 1 чел., станет 3 чел.) для поддержания нового проекта озеленения, реализованного в 2024г.

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.