

Дорогие жители ЖК "Домашний" домов 30к2, 34к1, 34к2 и 34к3!

Мы хотим обсудить с вами важный вопрос — переход на единый тариф с мая 2025 года на весь ЖК. Начиная с этого периода, мы предлагаем установить единый тариф в размере 50,57 руб./м² (включая НДС). Этот шаг направлен на упрощение системы расчетов и повышение прозрачности в наших взаимоотношениях. Мы понимаем, что изменения в тарифах всегда вызывают вопросы, поэтому постараемся максимально подробно и честно объяснить, почему это необходимо и как это повлияет на качество услуг, которые мы вам предоставляем.

Почему создается единый тариф?

В ЖК "Домашний" в настоящее время действуют индивидуальные тарифы для каждого корпуса, несмотря на то, что объемы работ и предоставляемых услуг практически одинаковы. Это связано с тем, что корпуса вводились в эксплуатацию в разные периоды, и стоимость обслуживания рассчитывалась в соответствии с рыночными реалиями того времени. Корпуса вводились в период с 2019 по 2021 год.

Внедрение единого тарифа позволит устранить текущую «несправедливость» и обеспечит единый подход к расчетам для всех собственников ЖК "Домашний". Это сделает систему ценообразования более прозрачной и доступной для понимания каждого проживающего.

Для удобства сравнения предлагаемого единого тарифа 2025 года, был рассчитан единый тариф по такому же принципу прошлых периодов.

Почему тарифы растут?

Давайте начнем с простого примера. За последние несколько лет цены на всё вокруг выросли: от чашки кофе до строительных материалов. Увеличение цен на ряд продуктовых категорий в Москве с 2022 года составило 40%, а тарифы ГБУ Москвы выросли на 61,5%. При этом наш тариф оставался неизменным с 2022 года, несмотря на то, что инфляция за этот период составила 35,43%.

Год	Тариф УК «Домашний» руб/м ²	Инфляция %	Тариф ГБУ Москвы %	Стоимость чашки кофе руб/шт
2022	37,58	11,92	25,70	150
2023	37,58	7,42	28,54	166
2024	37,58	9,51	31,68	190
2025	37,58	6,58	41,50	210

Почему это важно? Отсутствие своевременного повышения тарифа, с одной стороны, кажется выгодным для жителей, но с другой — создает риски для качества обслуживания. Мы не можем игнорировать рост затрат на материалы, оборудование и зарплаты сотрудников. Если не учитывать эти факторы, в

краткосрочной перспективе это приведет к вынужденному сокращению объема услуг, а следовательно, к ухудшению условий проживания.

Что изменится, когда тариф поднимется?

Мы понимаем, что жители задаются вопросом: "Почему повышается тариф, и что это изменит?" В большинстве случаев рост цен в различных сферах связан с инфляцией и не всегда сопровождается улучшением качества. Мы не исключение, и повышение тарифа частично обусловлено объективными экономическими причинами. Однако мы стремимся сделать так, чтобы это изменение принесло реальные улучшения. После повышения тарифа мы планируем направить дополнительные ресурсы на то, чтобы сделать некоторые вещи лучше, чем раньше. Вот список того, что мы планируем улучшить после повышения тарифа:

1. Современные материалы и оборудование

- Мы сможем закупать более качественные и долговечные материалы для ремонта и обслуживания дома, что снизит частоту поломок и увеличит срок службы оборудования.

2. Информирование о работе УК

- Организуем ежеквартальные встречи УК с Советами домов и жителями для актуализации проблем ЖК, определения сроков и подведения итогов работы прошлого квартала.

3. Улучшение качества воды

В период отключения горячей воды летом 2025 года мы планируем провести расширенное обслуживание систем водоснабжения, которое будет включать комплексную очистку труб от ржавых отложений и улучшение качества воды. Это мероприятие станет частью ежегодного плана обслуживания, что позволит поддерживать высокое качество водоснабжения на постоянной основе.

Основной акцент будет сделан на очистку труб и улучшение работы системы ГВС (горячего водоснабжения). Мы планируем провести следующие ключевые мероприятия:

1. Гидропневматическая проработка труб ГВС с использованием специализированной установки X-PUMP IN PULSE. Этот метод позволяет эффективно удалять значительную часть ржавых отложений со стенок труб, что улучшает качество воды и увеличивает долговечность трубопроводов.
2. Промывка теплообменников ГВС с применением специализированного оборудования и химических составов. Это обеспечит очистку пластин теплообменников от накопившихся отложений, что повысит эффективность работы системы и продлит срок ее службы.

Данный комплекс мероприятий уже был успешно применен нами в других жилых комплексах, где жители отметили улучшение напора воды и снижение количества жалоб на качество водоснабжения. Мы уверены, что эти меры позволят обеспечить стабильное и качественное водоснабжение в ваших домах.

Кроме того, начиная с 2025 года, расширенное обслуживание систем водоснабжения будет проводиться на ежегодной основе. Это позволит своевременно устранять возможные проблемы и поддерживать высокий уровень качества воды в течение всего года.

Что влияет на рост затрат?

1. Зарплаты сотрудников

С 2022 года зарплаты в сфере ЖКХ и строительства значительно выросли, особенно для инженерно-технического персонала. Например, зарплата ведущего инженера увеличилась на 34%, а техника по эксплуатации — на 36%. Это связано с высоким спросом на квалифицированных специалистов, особенно в условиях строительного бума и конкуренции за кадры. Также стоит отметить, что в западных регионах РФ зарплаты в этой сфере существенно выше, что создает дополнительное давление на рынок труда. Чтобы сохранить качественный персонал и мотивировать сотрудников, мы вынуждены повышать зарплаты.

Ниже указаны некоторые плановые зарплаты на руки после повышения тарифа:

Должность	Зарплата на руки 2025 (руб.)	Рост за 2022–2025 (%)
Ведущий инженер	150 000	34 %
Менеджер по клинингу	130 000	27 %
Менеджер по работе с населением	100 000	41 %
Техник по эксплуатации (вахта)	80 000	36 %
Оператор полумоечной машины	90 000	39 %
Уборщица	85 000	41 %

Так же хотим выделить отдельно, что наблюдается значительный рост заработной платы мигрантов, занятых в сфере клининга. Это обусловлено рядом факторов, включая ужесточение миграционной политики, легализацию отрасли, повышение стоимости патентов и разрешений на работу, ослабление курса рубля, а также перемещение кадров в службы доставки, где уровень заработной платы достигает 150 тыс. рублей. В совокупности эти факторы привели к неизбежному увеличению затрат на оплату труда сотрудников клининговой службы.

2. Материалы и оборудование

Стоимость материалов и оборудования, которые мы используем для обслуживания домов, за последние годы значительно выросла — в среднем на 72%. Этот рост обусловлен рядом факторов, включая инфляцию, удорожание сырья и увеличение логистических затрат. Все это напрямую влияет на наши расходы и, как следствие, на формирование тарифов.

Ежегодно управляющая компания закупает более 28 000 единиц материалов и комплектующих, что составляет 18,5% от общего бюджета расходов УК.

Существенный рост стоимости материалов оказывает значительное влияние на бюджет компании, создавая дополнительные финансовые нагрузки.

Для наглядности мы подготовили Приложение №1 «Изменение стоимости материалов», где можно ознакомиться с динамикой цен. Все указанные цены включают НДС и стоимость доставки до управляющей компании. Эти данные подтверждают, что текущая экономическая ситуация требует пересмотра тарифов для поддержания качества обслуживания и выполнения всех обязательств перед жителями.

3. Новый налог (НДС) с 2025

С 1 января 2025 года вступают в силу изменения в налоговом законодательстве, согласно которым управляющие компании, включая нашу, обязаны уплачивать налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 5%. Это нововведение связано с Федеральным законом от 12 июля 2024 года №176-ФЗ, который изменил правила налогообложения для организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН).

Ранее управляющие компании, работающие по УСН, были освобождены от уплаты НДС, если их доходы не превышали установленного лимита. Однако с 2025 года это исключение больше не действует, и все управляющие компании (с годовой выручкой более 60 млн.р.), включая нашу, обязаны начислять и уплачивать НДС. Это транзитный налог, который не влияет на качество предоставляемых услуг, но увеличивает конечный тариф для жителей.

Для нашей управляющей компании это означает, что с 2025 года мы будем обязаны начислять НДС на все оказываемые услуги, включая содержание и ремонт жилых помещений. В 2024 году выручка только по статье "Содержание и ремонт" составила 90 млн.р. (без учета охраны). С учетом НДС в размере 5%, это приведет к дополнительным финансовым обязательствам, которые учтены в едином тарифе.

Индексация тарифа

Теперь давайте подробнее рассмотрим, зачем нужна индексация тарифа. Индексация — это не просто формальность, а важный механизм, который позволяет УК поддерживать качество обслуживания и избегать резких скачков в тарифах. Вот основные причины, почему индексация необходима:

- 1. Компенсация инфляции:** Покрытие роста цен на материалы, оборудование и услуги, что позволяет УК поддерживать качество обслуживания.
- 2. Сохранение персонала:** Удержание квалифицированных специалистов (инженеров, лифтовиков, аварийщиков) за счет адекватной оплаты труда.
- 3. Плановые и аварийные работы:** Обеспечение стабильного бюджета для своевременного ремонта и предотвращения аварий.

Своевременная индексация необходима для избежания резкого роста тарифов, что особенно важно в текущей ситуации, так как на всех корпусах повышение не проводилось длительное время:

- 30к2 — с февраля 2022 г. (3 года)

- 34к1 — с января 2020 г. (5 лет)
- 34к2 — с января 2021 г. (4 года)
- 34к3 — с сентября 2021 г. (3,5 года)

Отсутствие своевременного повышения приводит к необходимости значительного увеличения тарифов в будущем, что вызовет недовольство жителей. Регулярная индексация позволяет распределить рост затрат равномерно и сохранить стабильность в обслуживании дома.

Итог

Мы понимаем, что повышение тарифов — это всегда непростая тема. Но мы уверены, что это шаг, который поможет сохранить качество услуг и избежать более серьезных проблем в будущем. Спасибо за ваше понимание и доверие! Если у вас остались вопросы, мы всегда готовы на них ответить.

С уважением,
Ваша управляющая компания ЖК "Домашний"