БРУСНИКА

Управление домами

Предложение по изменению тарифа ул. Ю.-Р. Г. Эрвье, 24 корпус 3

От чего зависит стоимость тарифа



Предложение по изменению тарифа

Тариф на содержание дома не пересматривался с 2021 года. **Индексация** тарифа следует за уровнем инфляции, но **не компенсирует реальный рост издержек**.

- **За 5 лет в 1,5–2 раза раза выросла стоимость** труда, материалов и услуг.
- **За 13 лет эксплуатации инфраструктура дома устарела:** инженерные системы, конструкции нуждаются в более частом обслуживании и ремонте.

Экономия на профилактике приводит к накоплению проблем и большим затратам в будущем.

Чтобы сохранить эстетику дома и надёжную работу систем, предлагаем жителям актуализировать тариф.

Текущий тариф

47,35 ₽/м²

Оптимальный тариф

61,13 ₽/м²

+13,78 ₽/м²

Сравнение тарифов

УСЛУГА	ТЕКУЩИЙ ТАРИФ, ₽/м²	ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ТАРИФ, ₽/м²	ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА, ₽/м²
Управление домом	6,32	6,32	0,00
ТО и содержание общего имущества дома	15,75	21,04	5,29
ТО и аварийная служба	10,57	15,38	4,81
Дератизация и дезинсекция	0,20	0,22	0,02
Вывоз ртутьсодержащих отходов	0,20	0,22	0,02
в т.ч. Обслуживание пожарной сигнализации	1,74	1,90	0,16
Обслуживание эфирного телевидения	1,07	1,17	0,10
Обслуживание системы домофонии	1,07	1,17	0,10
Обслуживание средств телеметрии	0,90	0,98	0,08
Текущий ремонт	1,89	6,00	4,11
Содержание мест общего пользования	5,16	6,94	1,78
Уборка и благоустройство придомовой территории	10,64	14,42	3,78
Уборка земельного участка	5,15	6,28	1,13
в т.ч. Механизированная уборка и вывоз снега	2,77	3,50	0,73
Озеленение придомовой территории	2,72	4,64	1,92
Содержание лифтового хозяйства	3,91	3,91	0,00
Итого по жилищным услугам	**43,67**	**58,63**	**14,96**
Видеонаблюдение	3,68	2,50	-1,18
Итого по жилищным и дополнительным услугам	**47,35**	**61,13**	**13,78**

Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Основные причины повышения

Рост цен на материалы

Запчасти, инструменты, новое оборудование для инженерных систем

Износ оборудования

Инженерные системы устаревают и требуют больше работ по обслуживанию и ремонту

Рост зарплат

Нехватка квалифицированных технических специалистов ведёт к рыночному росту заработной платы

Удорожание услуг

Увеличение стоимости подрядных работ по обслуживанию систем и цифровых сервисов

Техническое и аварийное обслуживание

Текущий тариф

15,75 ₽/м²

Оптимальный тариф

21,04 ₽/м²

+5,29 ₽/м²

Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Что обслуживаем:

- вентиляцию
- водопровод
- систему отопления
- домофонию
- электросети
- канализацию
- телеметрию
- систему пожарной безопасности

Какие работы проводим:

Мы придерживаемся превентивного подхода и выполняем плановую профилактику систем для предотвращения серьёзных поломок и дорогостоящего ремонта:

- проводим ревизию оборудования,
- ремонтируем повреждения,
- промываем систему отопления,
- делаем поверку общедомовых приборов учёта,
- прочищаем вентиляционные каналы и шахты,
- проверяем работу систем пожарной безопасности

и другие необходимые работы.

Затраты:

~78%

заработная плата специалистов
сантехник, электрик, разнорабочий, инженеры, служба заботы о клиентах

~16%

расходные материалы и инвентарь
спецодежда, инструменты со сроком службы 2-3 года, детали для ремонта оборудования

~5%

услуги подрядной компании
обслуживание вентиляции

~1%

цифровые сервисы
работа мобильного приложения «Домиленд+»

Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Заработная плата специалистов

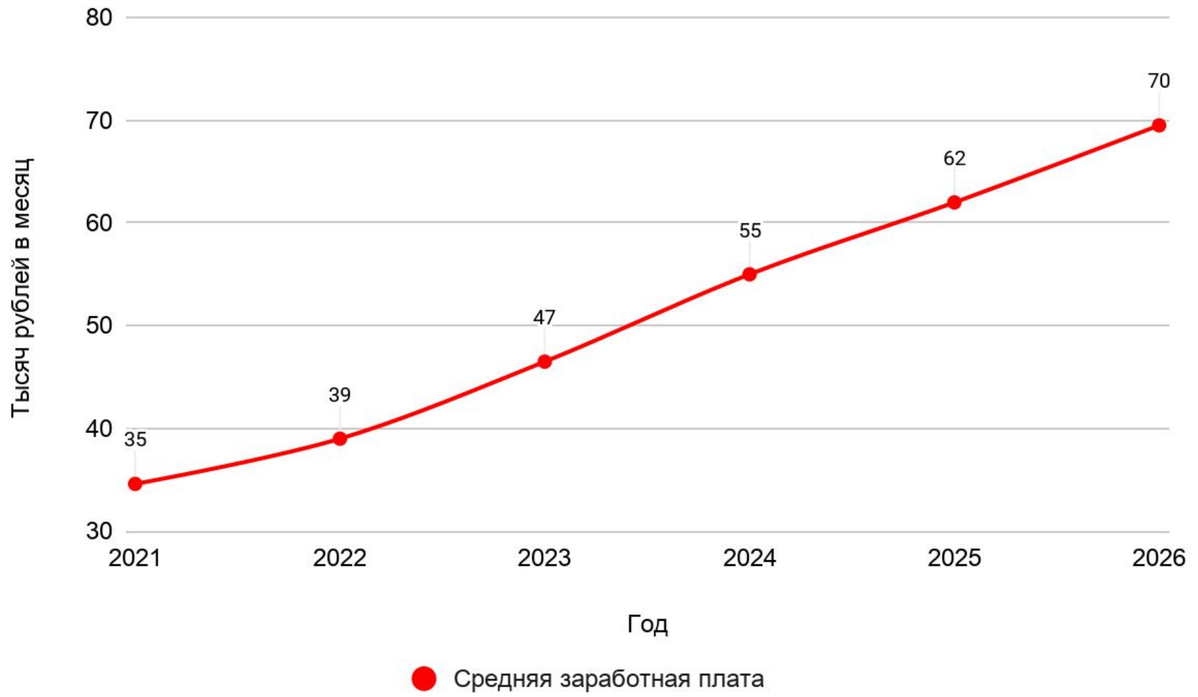
Для бесперебойной работы инженерного оборудования требуется техническое обслуживание **квалифицированными специалистами**. На рынке труда высокий спрос на инженерно-технических работников.

~78% затрат — это оплата труда: сантехника, электрика, разнорабочего, инженеров по эксплуатации, теплотехнике, энергетике, слаботочным системам, а также специалиста службы заботы о клиентах.

Оплата труда складывается из оклада, НДФЛ 13%, страховых взносов 30,2%.

В 2026 году увеличилась ставка НДС с 20 до 22%.

Рост средней зарплаты слесаря-сантехника в Тюмени

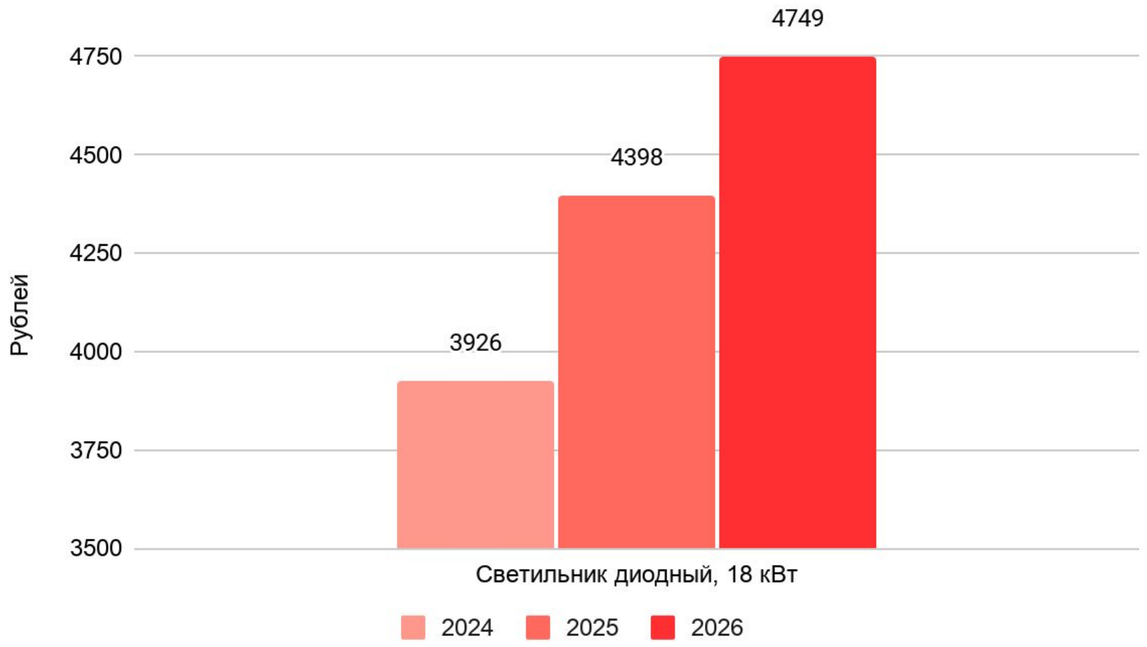


За почти **5 лет** зарплата слесаря-сантехника выросла **в 2 раза** из-за дефицита кадров.
В условиях высокого спроса зарплаты технических специалистов будут продолжать расти.

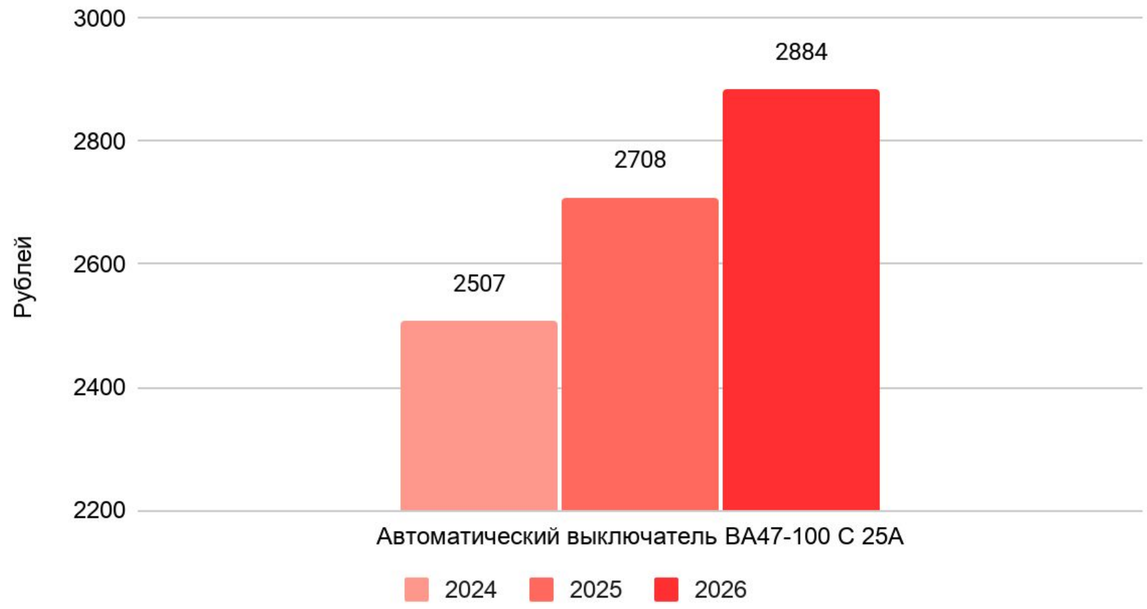
Статья: ТО и содержание общего имущества дома

Рост стоимости расходных материалов

Изменение цены на светильник диодный



Изменение цены на автоматический выключатель



Установка дополнительных камер

Если оптимальный тариф будет принят,
мы установим **4 дополнительные камеры видеонаблюдения:**

- 2 камеры в лифтах: пассажирском и грузовом;
- 1 камера во входной группе дома: охватывает дверь с улицы, вход в колясочную, холл с почтовыми ящиками;
- 1 камера на пожарной лестнице на первом этаже.

Затраты на дополнительные камеры

- 101 764 ₽ — стоимость материалов
- 69 180 ₽ — стоимость работ

Итого = 170 944 ₽

Посмотреть коммерческое предложение →



БРУСНИКА

Статья: Текущий ремонт

Это накопительная статья — деньги из неё мы используем для поддержания эстетики в доме:

- восстанавливаем штукатурку стен и потолков;
- обновляем инфографику и навигацию;
- проводим малярные и стекольные работы в подъездах;
- ремонтируем, обслуживаем, красим фасад;
- ремонтируем и обновляем элементы благоустройства: лавочки, урны, детские игровые комплексы;
- меняем и модернизируем светильники и другие работы.

Причины повышения стоимости:

- ➔ изменение налоговых ставок в 2026 году для бизнеса привело к существенному росту стоимости услуг и контрактов подрядных компаний, выполняющих работы;
- ➔ индексация зарплат мастеров;
- ➔ рост стоимости расходных материалов.

Текущий ремонт

Действующий тариф

1,89 ₽/м²

Оптимальный тариф

6,00 ₽/м²

+4,11 ₽/м²

Статья: Текущий ремонт

Общая площадь помещений в доме: 6 256,20 м²

ПРИ ДЕЙСТВУЮЩЕМ ТАРИФЕ
6 256,20 м² × 1,89 ₽/м² × 12 месяцев

141 891 ₽

Этих средств хватает только на поддерживающие мероприятия и необходимые аварийные работы. Для косметического ремонта их уже недостаточно.

ПРИ ОПТИМАЛЬНОМ ТАРИФЕ
6 256,20 м² × 6,00 ₽/м² × 12 месяцев

450 446 ₽

Эта сумма позволит накопить на крупные работы: подготовить план освоения бюджета, согласовать смету и приступить к ремонту.

План работ при принятии оптимального тарифа

РАБОТЫ	СРОК ИСПОЛНЕНИЯ
Гидроизоляция переходных балконов на 13–16 этажах	2027–2028
Косметический ремонт лестничных, лифтовых и межквартирных холлов на всех этажах	2027–2028
Замена поэтажной навигации	2027–2028

Статья: Текущий ремонт

Пример расчёта ремонта для колясочной 25 м² с облицовкой ПВХ-плитки

РАБОТЫ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, ₽	СУММА, ₽
Подготовка к облицовке	м²	57	750	42 750
Облицовка стен клеевой ПВХ-плиткой	м²	57	1 500	85 500
Дефектовка стен и потолка перед покраской	м²	25	300	7 500
Укрывные работы	м.п.	14	400	5 600
Грунтовка, покраска стен и потолка белой краской в два слоя	м²	25	600	15 000
Монтаж алюминиевого уголка на внешние углы	м.п.	13,80	600	8 280
Реставрация плинтуса и заделка герметиком	м.п.	13,50	400	5 400
ИТОГО ЗА РАБОТЫ				**170 030**

МАТЕРИАЛЫ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, ₽	СУММА, ₽
ПВХ-плитка	м²	63	1 900	119 700
Клей для ПВХ-плитки	м²	58	400	23 200
Краска	шт.	1	14 500	14 500
Грунтовка, сухие смеси, акрил	шт.	1	3 200	3 200
Алюминиевые уголки	шт.	8	450	3 600
Расходники (лезвия, валики, скотч, укрывной материал, мешки)	шт.	1	15 000	15 000
Жидкие гвозди	шт.	2	410	820
Транспортные услуги	шт.	1	9 500	9 500
ИТОГО ЗА МАТЕРИАЛЫ				**189 520**

359 550 ₽ — сумма ремонта колясочной площадью 25 м².

Для примера взяли цены из сметы за 2025 год.
В 2026 году стоимость работ и материалов в среднем выросла на 10-15%.

Статья: Текущий ремонт

Рост цен на материалы и услуги

Для подъезда S = 100 м² нужно ~35 литров грунтовки

- 2024 году: 2 947 ₽
- 2026 году: 4 463 ₽

+1 516 ₽ за 2 года

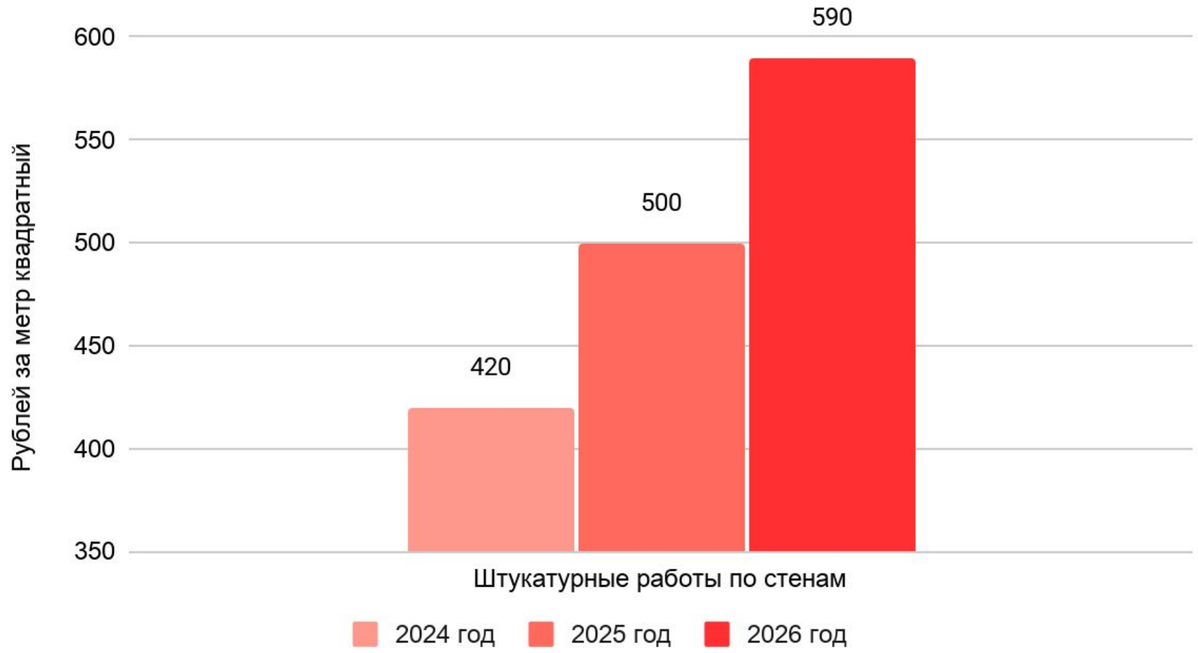
Для подъезда S = 100 м² оштукатурить стены

- 2024 году: 42 000 ₽
- 2026 году: 59 000 ₽

+17 000 ₽ за 2 года



Изменение цены на грунтовку для стен



Изменение цены на оштукатуривание стен

Статья: Содержание мест общего пользования

Какие работы проводим:

- сухая и влажная уборка холлов, коридоров, лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей;
- влажная протирка подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков;
- генеральная уборка весной и осенью.

Причины повышения:

- ➔ индексация зарплаты сотрудников клининга;
- ➔ рост стоимости расходных материалов.

Содержание мест общего пользования

Действующий тариф

5,16 ₽/м²

Оптимальный тариф

6,94 ₽/м²

+1,78 ₽/м²

Статья: Содержание мест общего пользования

Рост цен на материалы для уборки

МАТЕРИАЛ	2024 ГОД	2025 ГОД	2026 ГОД	РОСТ ЦЕН 2024 → 2026	РОСТ ЦЕН 2025 → 2026
САНОКС средство для чистки сантехники, 750 мл	85	129	164	93%	27%
Мешки для мусора, 10 шт	109	145	228	109%	57%
PROSEPT Optic Shine для мытья стекол и зеркал с нашатырным спиртом	134	175	185	38%	6%
PROSEPT MULTIPOWER E (без запаха) средство для мытья полов, 5 л	405	638	843	108%	32%
Перчатки Sitekmed High risk н/ст L	33	50	58	76%	16%
Насадка для швабры МОП микрофибра 50*15 мягкий абразив синий	189	252	290	53%	15%
Насадка для швабры МОП акриловый 80*12, для сухой уборки	439	561	716	63%	28%
СРЕДНИЙ РОСТ НА МАТЕРИАЛЫ				**77%**	**26%**

За 2 года **материалы подорожали более, чем в 1,5 раза.**
Рост цен с 2025 по 2026 составил 26% — это почти в 3 раза выше индекса потребительских цен (9,3%).

Статья: Уборка и благоустройство придомовой территории

Какие работы проводим:

- подметаем и убираем придомовую территорию;
- очищаем территорию от наледи и льда, перемещаем снег;
- очищаем и промываем урны;
- восстанавливаем и обновляем благоустройство;
- ухаживаем за озеленением;
- проводим механизированную уборку, вывозим и утилизируем снег.

Причины повышения:

- → индексация зарплаты дворников;
- → рост стоимости услуг по уборке снега;
- → рост стоимости услуг по обслуживанию озеленения;
- → рост стоимости растений, удобрений.

Уборка и благоустройство придомовой территории

Действующий тариф

10,64 ₽/м²

Оптимальный тариф

14,42 ₽/м²

+3,78 ₽/м²

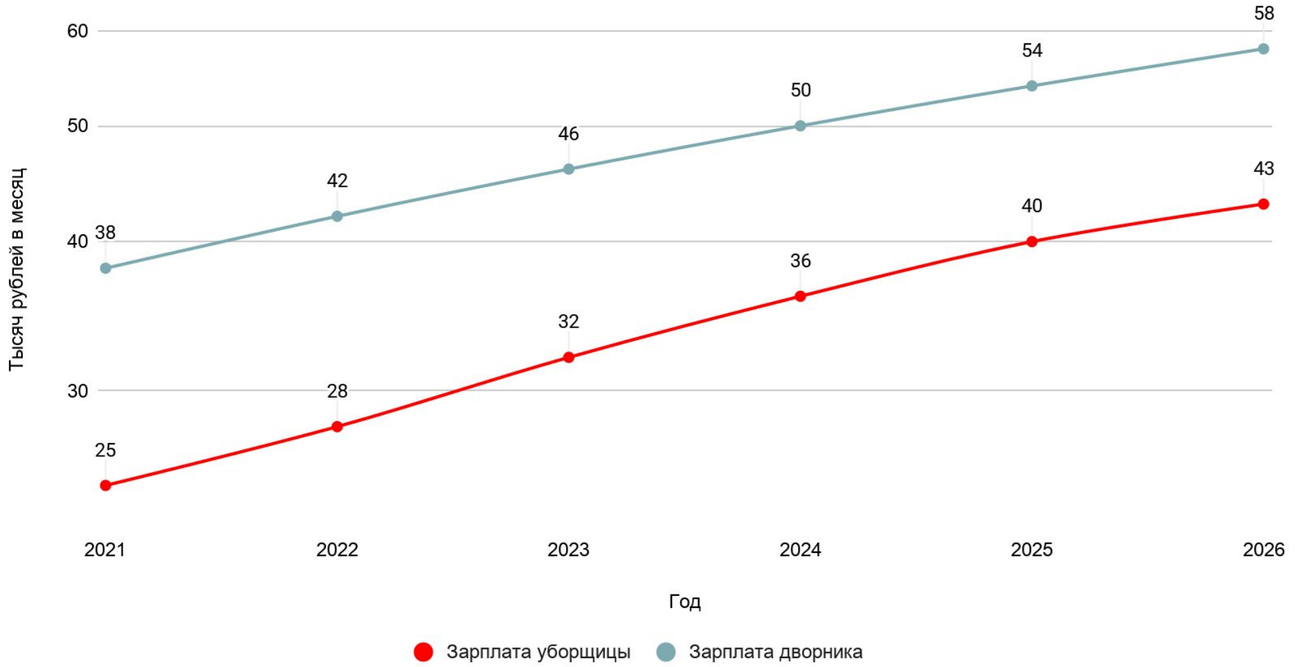
Статья: Уборка и благоустройство придомовой территории

Увеличение заработной платы у сотрудников клининга

С 2021 года зарплата уборщиц и дворников выросла более, чем в 1,5 раза. Главная причина — нехватка людей.

- **Отток мигрантов**: Из-за ослабления рубля и ужесточения миграционного законодательства приток рабочей силы из стран ближнего зарубежья существенно снизился.
- **Конкуренция с другими отраслями**: сфера клининга конкурирует за персонал с пунктами выдачи заказов и службами доставки, которые предлагают более высокие зарплаты.
- **Старение населения**: Снижение доли трудоспособного населения делает клинеров дефицитными специалистами.

Рост средней зарплаты сотрудников клининга



Статья: Содержание мест общего пользования

Рост цен на услуги снегоуборочной техники

УСЛУГА	2024 ГОД, ₽/ЧАС	2025 ГОД, ₽/ЧАС	2026 ГОД, ₽/ЧАС	РОСТ ЦЕН 2024 → 2026
Доставка мини-погрузчика (за рейс туда-обратно)	6 000	7 500	8 000	+33%
Услуги фронтального погрузчика	3 000	3 500	3 800	+27%
Услуги мини-погрузчика	1 700	2 400	2 400	+41%
Услуги самосвала «HOWO» для вывоза снега	5 000	5 500	6 600	+32%
СРЕДНИЙ РОСТ НА УСЛУГИ СПЕЦТЕХНИКИ				**+33%**







Статья: Содержание мест общего пользования

Рост цен на услуги растения

МАТЕРИАЛ	2024 ГОД, ₽	2025 ГОД, ₽	2026 ГОД, ₽	РОСТ ЦЕН 2024 → 2026	РОСТ ЦЕН 2025 → 2026
Кора сосновая средняя (2–5 см), мешок 60 л	430	510	600	+40%	+18%
Удобрение универсальное пролонгированное весна/осень, мешок 25 кг	4 500	5 300	6 300	+40%	+19%
Удобрение для газона, мешок 25 кг	4 800	5 700	6 800	+42%	+19%
Биологические препараты для уничтожения насекомых, 1 л	3 990	4 700	5 600	+40%	+19%
Гербициды, 100 гр	1 800	2 200	2 700	+50%	+23%
Туя «Брабант», дерево 180–200 см	5 100	6 100	7 200	+41%	+18%
Сирень обыкновенная, кустарник 150–200 см	28 800	33 900	39 970	+39%	+18%
СРЕДНИЙ РОСТ НА МАТЕРИАЛЫ				**+42%**	**+19%**

За 2 года **материалы подорожали почти в 1,5 раза.**
Рост цен с 2025 по 2026 составил 19% — это в 2 раза выше индекса потребительских цен (9,3%).

Оптимизация затрат по услуге видеонаблюдение

Видеонаблюдение

-1,18 ₽/м²

Было	Стало
3,68 ₽/м²	**2,50 ₽/м²**

Причина оптимизации

за счёт ввода новых домов и увеличения площади обслуживания стоимость услуги уменьшилась

Как изменится ежемесячный платёж на примере квартиры S = 60 м²

ТЕКУЩИЙ ТАРИФ

2 841 ₽

47,35 ₽/м² × 60 м²

ОПТИМАЛЬНЫЙ ТАРИФ

3 668 ₽

61,13 ₽/м² × 60 м²

Одна из наших важных задач — сохранить и увеличить рыночную стоимость недвижимости.

Квартира — это важная инвестиция. Качественная работа УК напрямую влияет на её ликвидность. Дом с ухоженным фасадом, исправными инженерными системами и благоустроенной территорией стоит дороже и пользуется большим спросом.