

Уважаемые жители!

С 16 августа 2018г. по 22 октября 2018г. состоится очно-заочное общее собрание собственников помещений ЖК «Континенталь» по вопросу утверждения тарифного плана на эксплуатацию помещений и территории комплекса на 2019 год.

В настоящее время эксплуатационный тариф составляет 43,80 руб./м². Этот тариф оставался неизменным 5 лет, с 2013 года, несмотря на инфляционные процессы и безудержное повышение цен. И это при том, что услуги сторонних организаций по вывозу мусора, обслуживанию лифтового оборудования (в том числе стоимость запасных частей для него), обслуживанию АПС, стоимость коммунальных услуг возрастают каждые полгода примерно на 5-8%.

С целью сохранения существующей тарифной ставки нам пришлось отказаться от услуг многих первоклассных специалистов и перераспределить их обязанности между оставшимися сотрудниками управляющей компании без соразмерного повышения им заработной платы.

Таким образом, в настоящее время заработная плата сотрудников управляющей компании значительно ниже рыночной ставки оплаты труда работников жилищно-коммунальной сферы по городу Москве. Дворники, уборщицы, сантехники и электрики в нашей эксплуатирующей компании получают заработанную плату на 20-25% ниже, чем установлено в этом году для аналогичных сотрудников городских коммунальных служб. Охранное предприятие, обеспечивающее Вашу безопасность на территории комплекса, за свои услуги получает на 30-40% меньше, чем в среднем по рынку. Инженерно-технический состав компании сокращён до минимума. Все вышеизложенное неизбежно отражается на качестве оказываемых услуг.

Эта вынужденная кадровая политика уже привела к сокращению количества обслуживающего персонала, так из 4 дворников у нас остался только 1, из 2 мойщиков паркинга - 1, из 8 сантехников и электриков – 6. Найти сотрудников на вакантные должности, предлагая им не соответствующие рыночным условия труда, не представляется возможным. Охранное предприятие при этих условиях планирует прекратить осуществление своей деятельности на территории комплекса.

В сложившейся ситуации остро и безотлагательно стоит вопрос о повышении эксплуатационного тарифа до 49,80 руб./м². Повышение тарифа позволит удержать обслуживающий Вас квалифицированный персонал на своих рабочих местах и выполнить дополнительные работы, без которых дальнейшая эксплуатация жилого комплекса подобного уровня согласно всем требованиям законодательства не представляется возможной. (см. Таблицу «Перспективный план работ при тарифе 49,80 руб./м²»).

Вынужден сообщить, что в случае отсутствия кворума при проведении собрания или не утверждения эксплуатационного тарифа на 2019 год эксплуатация сложного высотного комплекса эксплуатирующей организацией с обеспечением безопасности и качественных услуг будет невозможной.

Для оценки рынка эксплуатационных услуг и сравнения тарифа, предложенного нами, с действующими тарифами по эксплуатации аналогичных жилых комплексов, ниже приведены тарифы по содержанию и текущему ремонту на 2018г., применяемые в соседних домах. Предложенный нами тариф даже с учетом выполнения дополнительных работ, направленных на благоустройство и повышения качества эксплуатационных услуг остается самым низким по рынку, среди домов подобного уровня.

Таблица 1.

Адрес МКД	Тариф на СТР, руб.
НАШ ТАРИФ на 2019г., пр-т. М. Жукова д. 78, корп. 2,3,4,5	49,80
пр-т. Маршала Жукова д. 43/3	49,93
ул. Народного Ополчения д. 11	50,78
ул. Карбышева д. 18	51,79
ул. Жукова д. 39/6	52,69
ул. Маршала Жукова д. 30	54,02
ЖК ВИЛЛАНЖ, ул. Саяма Адила д. 2-1	54,39
пр-т. Маршала Жукова д. 38	59,11
ул. Тухачевского д. 37/21	59,66
ул. Авиационная д. 77 корп.1	75,07
ул. Авиационная д. 77	77,46
ул. М. Соколовского д. 10	77,60
ул. Авиационная д. 79	82,53

Таблица 2.

Инфляция в период с 2013г. по 2018г.

Год	Рост за год	Цены с нарастающим итогом	Рост с нарастающим итогом
01.01.2013	0,00%	100,00%	0,00%
2013	6,45%	106,45%	6,45%
2014	11,36%	118,54%	18,54%
2015	12,91%	133,85%	33,85%
2016	5,38%	141,05%	41,05%
2017	2,52%	144,60%	44,60%
2018 (полугодие)	2,08%	147,61%	47,61%

1. Ценность денег (покупательская способность ООО «Континенталь сервис») в период с 2013г. по 2018г. с учетом инфляции составляет уже не 43,80 руб./м², а 29,67 руб./м²

В случае ежегодной индексации тарифа, только с учетом уровня инфляции за последние 5 лет, для сохранения покупательской способности, сегодня тариф на содержание и текущий ремонт Вашего жилого комплекса должен составлять 64,65 руб./м². Однако за счет оптимизации затрат, выхода здания на устойчивый уровень текущей эксплуатации относительно первых 3-4 лет после завершения строительства объекта, для повышения качества обслуживания и нормальной текущей эксплуатации расчётный тариф, предлагаемый Вам сегодня составляет 49,80 руб./м².

Таблица 3.



Таблица 4.

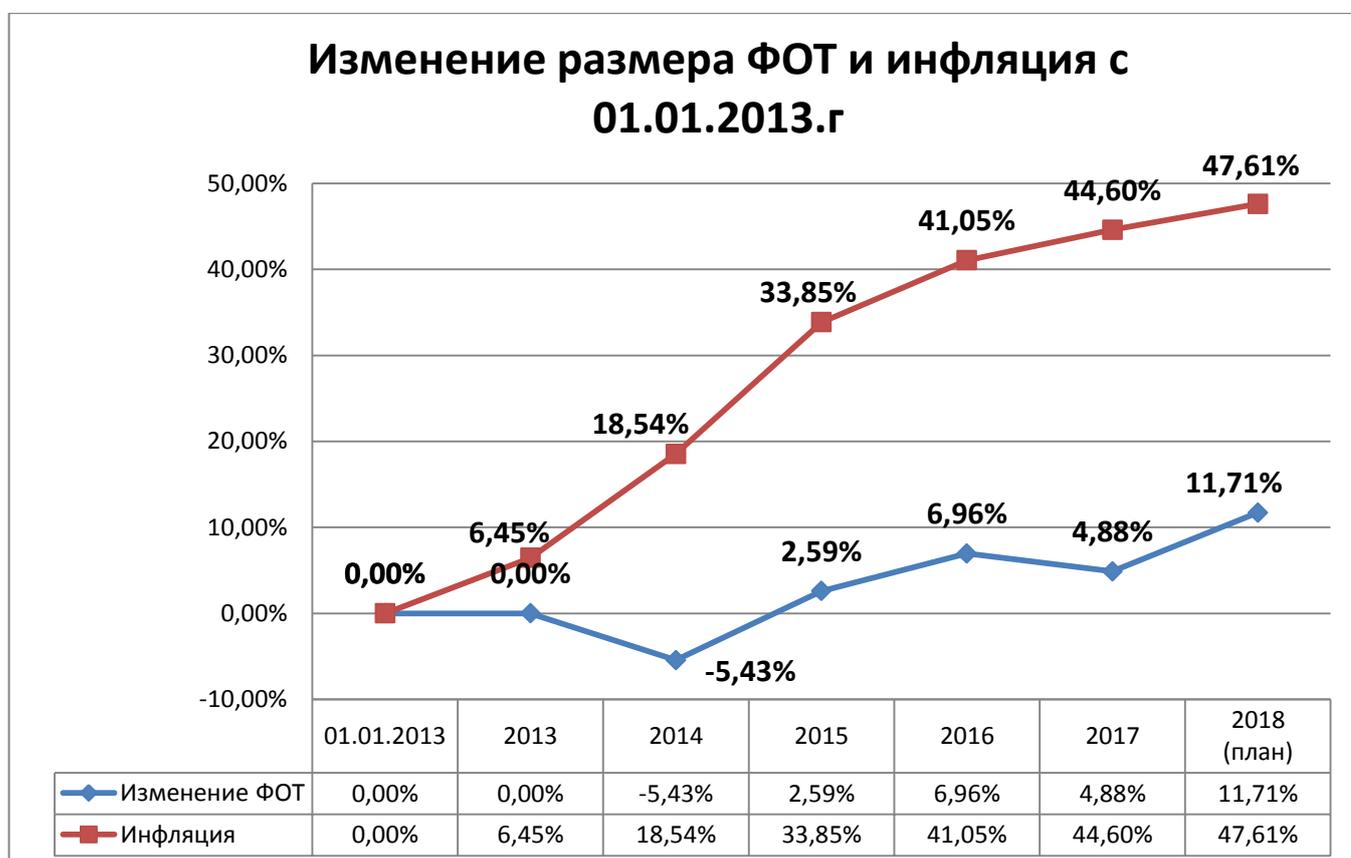


Таблица 5.

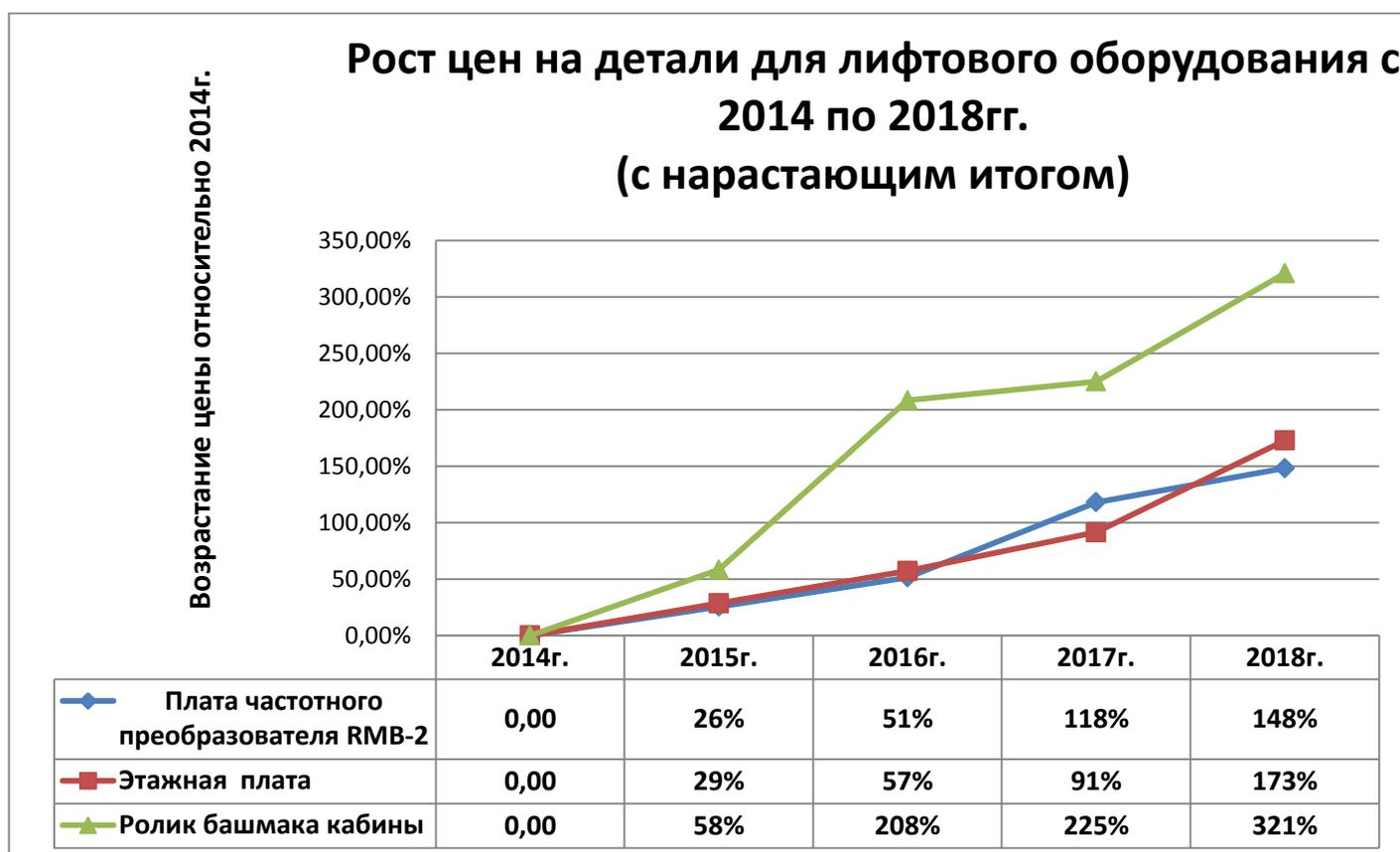
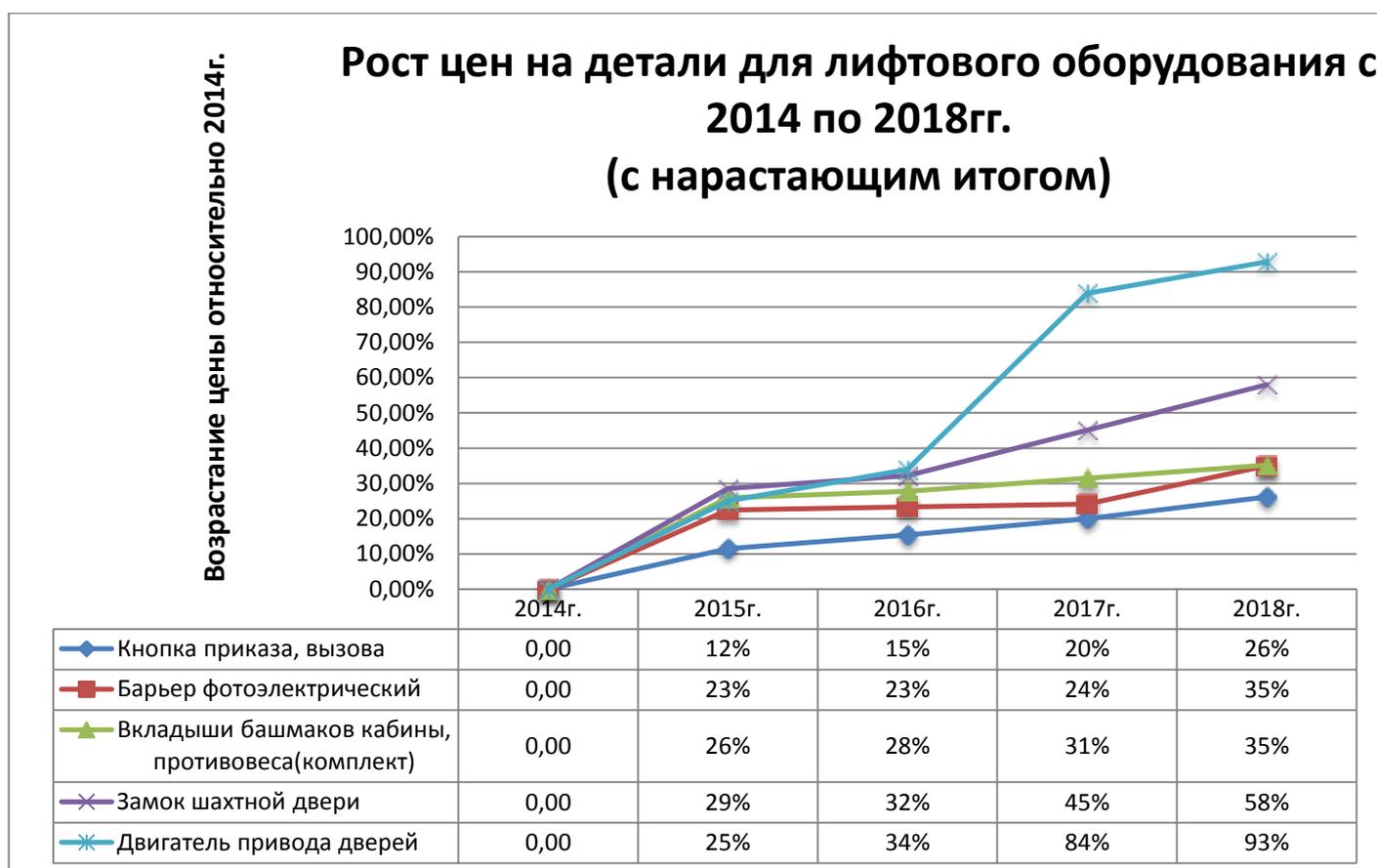


Таблица 6.



Все детали для лифтового оборудования приобретаются за пределами РФ и их стоимость напрямую зависит от изменения курса Евро и доллара США.

Таблица 7.

Тариф на услуги: Холодное водоснабжение, Водоотведение

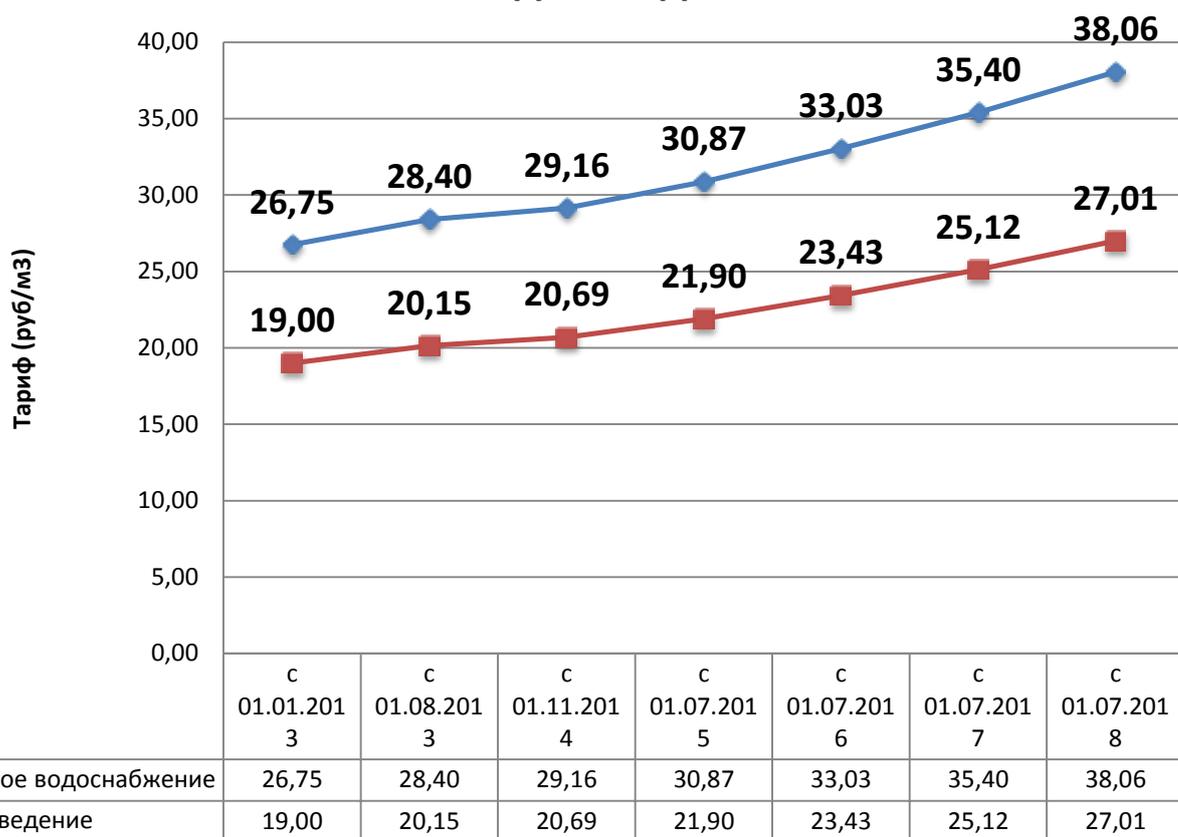


Таблица 8.

Тариф на услугу: Горячее водоснабжение

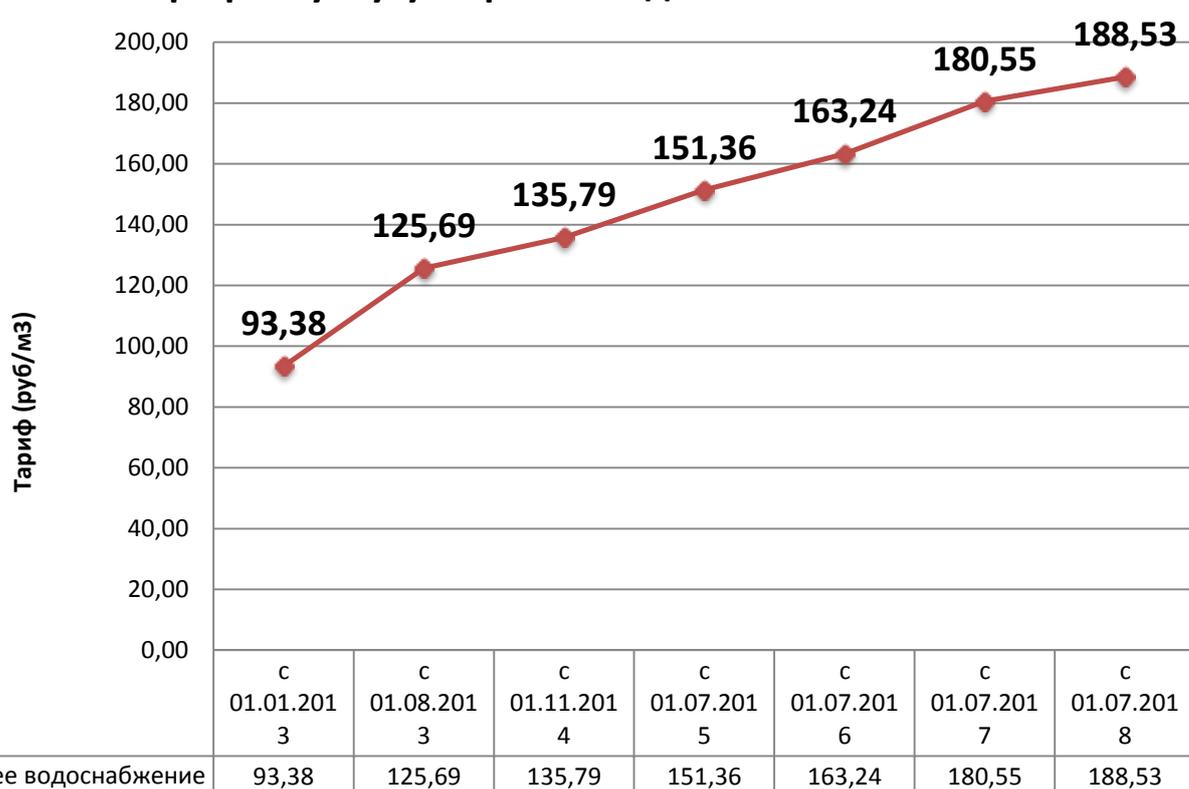


Таблица 9.



Таблица 10.

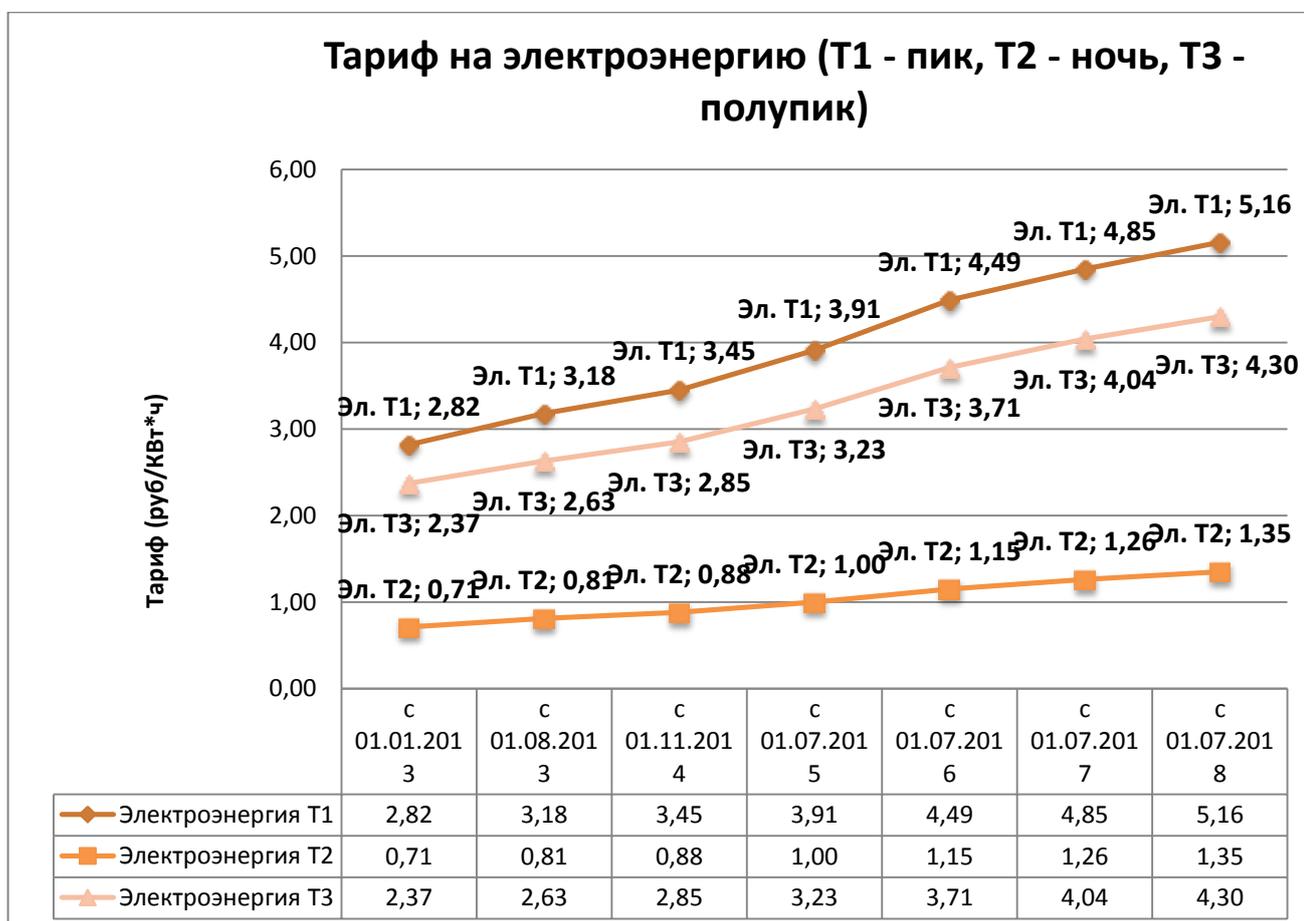


Таблица 13.



↑ Рост цены
66,67%

Таблица 14.



↑ Рост цены
66,50%

На Ваше решение предлагается два плана работ на 2019год

1. План работ при текущем тарифе – 43,80 руб./м²

Все виды плановых профилактических работ будут выполняться строго по установленному регламенту с учетом технической возможности и фактического количества имеющегося персонала.

Количество сотрудников (дворников, уборщиц, сантехников) будет продолжать сокращаться, что неизбежно отразится на качестве оказываемых услуг, по причине нехватки рабочих рук.

Ни о каких перспективах улучшения обслуживания в этом случае говорить не приходится.

Приоритетным направлением деятельности управляющей компании станет - устранение аварийных ситуаций и плановое обслуживание инженерных коммуникаций с целью их недопущения. При указанном тарифе, к сожалению, мы не сможем обеспечить улучшение качества содержания мест общего пользования по сравнению с существующим состоянием.

2. План работ при перспективном тарифе 49,80 руб./м²

Данный план работ позволит установить в качестве приоритетного направления деятельности компании - улучшение качества обслуживания Вашего жилого комплекса.

Все проблемные вопросы, связанные с эксплуатацией комплекса нам хорошо известны. Существуют мелкие вопросы, вопросы частного характера, которые касаются только отдельно взятой квартиры или нежилого помещения. Но есть вопросы, которые волнуют всех без исключения, даже тех, кто постоянно не проживает в жилом комплексе. Очевидно, что стоимость недвижимости при качественном содержании дома растет. Качество уборки территории и МОП, ремонт подъездов, энергосбережение, безопасность, надежность инженерных систем, благоустройство придомовой территории – это факторы, непосредственно влияющие на рыночную стоимость Вашей недвижимости.

Все эти вопросы решаемы, и мы знаем, как их решить!

Но на это необходимо финансирование, т.е. эксплуатационный тариф должен предусматривать возможность выполнения конкретных работ, направленных на улучшение качества обслуживания Вашего жилого комплекса.

Мы готовы предоставить Вам полный и исчерпывающий отчет по каждому виду выполненных работ с предоставлением подтверждающих документов, поскольку считаем осуществление контроля за расходованием денежных средств со стороны собственников помещений жилого комплекса правильным и конструктивным.

В то же время улучшение качества эксплуатационных услуг при сохранении эксплуатационного тарифа пятилетней давности не представляется возможным.

Отдельно хочу отметить, при перспективном тарифе 49,80 руб./м² в 2019г., запланировано выполнение дополнительных работ направленных на улучшение качества обслуживания (не входящих в текущий тариф 43,80 руб./м²) на общую сумму 7446600,00 руб., что составляет +6,63 руб./м². **т.е. тариф увеличивается на сумму которая требуется для выполнения конкретных работ направленных на благоустройство и повышения качества эксплуатационных услуг.**

Приложение: Сравнительная таблица планов работ при тарифах 43,80 руб./м² и 49,80 руб./м²

(данная таблица также представлена на сайте управляющей компании <http://kontinentall.ru/>)

С уважением,

Генеральный директор ООО «Континенталь сервис» _____

С.П. Корнеев