

КЛИНИКА

ПРО  
МЕДИКА

деликатно  
и профессионально

НАМ-  
ЦЕЛЫЙ ГОД  
ВАМ-  
ЦЕЛЫЙ МЕСЯЦ  
ПОДАРКОВ

\*АКЦИЯ ДЕЙСТВУЕТ С 1 ПО 30 АПРЕЛЯ  
подробности у администратора клиники

☎ 309-26-28 🌐 pro-medika.ru

📍 Новосибирск, ул.Кубовая, 96

Информацию об организаторе мероприятия, о правилах его проведения, количестве призов, сроках, месте и порядке их получения вы можете получить по телефону 309-26-28.

ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ, ПРОКОНСУЛЬТИРУЙТЕСЬ У СПЕЦИАЛИСТА

# КЕДРОВЫЙ ВЕСТНИК

## Наши ЖК – не ЖКХ!

Говорят, что жилой комплекс «Кедровый» - называют новосибирской «Рублевкой».

Наверное, есть в этом смысл, удивительным местам почти всегда, присваиваются народные названия. *Справка: Административно-территориальной единицы «Рублёвка» не существует, однако неофициальное название широко используется в СМИ, кинематографе, художественной литературе и сфере торговли недвижимостью. По нынешнему Рублёво-Успенскому шоссе ездил на соколиную охоту царь Иван Грозный. Дорога считалась «царской», по ней совершали пешее паломничество в монастырь, первые цари династии Романовых.*

«Рублевка» «Кедровый» или нет, народу виднее, но Мочищенское шоссе, явно изменилось с началом строительства нашего жилого комплекса.

До 2009 года, улица Кедровая, была пустырем, а теперь это - современный жилой комплекс, с уникальной архитектурой жилых домов и ландшафта. И дорога к дому у нас особенная: заборчики деревянные, мощные тротуары, кашпо с цветами, аккуратно подстриженные газоны и холмы. Круглый год дорогу чистим - не хуже царской, ведь, она должна быть светлой и вдохновляющей, так чтобы настроение улучшалось уже на подъезде к комплексу!

*Справка: Сегодня в ЖК «Кедровый», 27 многоквартирных домов, 2500 кв.м. внутридомовых площадей, 10 га придомовых, территорий, 3000 крупномерных деревьев, 55 беседок с ландшафтным дизайном, 3 водоема, 2 водопада, два спортивных многофункциональных поля с универсальным покрытием S 250 кв. м, 3 детские площадки, около 20 белок, 47 карпов – рыбы, содержатся круглый год.*





## Вы, сделали свой выбор!

В вопросах качества и уровня жизни – выбор зависит не только от финансовых возможностей, здесь работают вкусы, предпочтения и даже стереотипы. Одной из составляющих качества жизни, является «место под солнцем» – наш дом, его окружение, атмосфера или как сейчас модно говорить «среда обитания». Вам посчастливилось жить в уникальной «среде обитания» жилого комплекса «Кедровый»: лесной массив, ландшафтный дизайн на десяти гектарах земли, уникальная архитектура каждого из двадцати семи домов.

Личное пространство каждого жителя «Кедрового» не ограничено стенами квартиры, оно выходит далеко за рамки одного дома. Ведь у нас можно уютно устроиться в «зеленой беседке» с книгой и под звуки водопада читать любимый роман, а можно гулять с малышом в лесу под пение птиц, можно выйти с утра на пробежку в парк, сделать зарядку на турниках под соснами, а вечером футбол погонять на своем футбольном поле!

«Среда» – «средой», но бывают и понедельники. За все нужно платить. **Сколько стоит услуга содержания жилья по сравнению с другими?** Вопрос был адресован генеральному директору УК «РусьДом», Суханкину Алексею Владимировичу:

- В перечень услуг нашей управляющей компании входят все обязательные мероприятия по содержанию общего имущества, а чтобы сравнивать, нужно понимать, что обычные УК руководствуются **минимальным перечнем услуг** – мытье пола 1 раз в неделю, уборка территории в основном только с утра и т.д.

- У нас задача - максимум комфорта и поддержание уже существующего микроклимата, поэтому сравнивать наши услуги со среднестатистическим городским хозяйством просто **нельзя**. Мы моем подъезд ежедневно с 8.00 до 20.00, убираем территорию 12 часов в сутки без выходных и праздников. На территории жилого комплекса, круглосуточно, работает охрана. Подземные парковки наших домов, ежедневно моют при помощи поломочных машин.

- У нас в хозяйстве более шестидесяти единиц техники, и каждый агрегат нужно вовремя обслуживать, ремонтировать, покупать запчасти - эксплуатация дело затратное. Наши хозяйственные расходы достаточно велики, но даже при рачительном и плановом ведении нашего большого хозяйства бывают непредвиденные обстоятельства. Не секрет, что нынешняя зима, была **ОЧЕНЬ** снежная. Наши затраты на уборку и вывоз снега с территории составили почти **три миллиона** рублей за зиму.

- Вот так стараемся, чтобы и марку держать и в тариф уместиться. Я уверен, что для достойного уровня обслуживания жилого комплекса подобного ЖК «Кедровый» - 75 рублей с квадратного метра – это не большая плата. Лично я не знаю в Новосибирске ни одной управляющей компании, которая может предложить, а самое главное выполнить такой перечень услуг за эти деньги.

**И все-таки сколько стоит содержание жилья в других жилых комплексах?**

В начале марта УК «РусьДом», стала участником неформальной встречи в редакции газеты «Комсомольская правда». Встреча была посвящена теме: «Сколько стоит особая среда обитания» в Новосибирске? Собравшиеся управляющие компании, активно обменивались информацией и по итогу стало понятно, что каждого жилого комплекса своя специфика и своя стоимость. Выяснили, что те, кто декларирует стоимость содержания 40 руб. кв.м., имеют в штате 5 сотрудников или наемный клининг, а часть услуг вынесены за тариф, например: охрана, вывоз мусора, уборка снега с крыш – это отдельный бюджет.

Справка: ЖК «Кедровый», обслуживают 65 сотрудников из них 52 человека рабочих и техников.

Для адекватного сравнения «уникальной среды обитания», мы нашли в Новосибирске три жилых комплекса, похожих по уровню и вот, что получилось:

ЖК «Жуковка», стоимость содержания *жилья за квадратный метр* – 79,32 руб. кв.м.,

ЖК «Гринвуд», стоимость содержания жилья за квадратный метр - 60-90 руб. кв.м.,

ЖК «Кедровый», стоимость содержания жилья за квадратный метр - 70-75 руб. кв.м.





# Городской Теннисный Центр



## ДЕТСКАЯ ШКОЛА ТЕННИСА





**НАБОР ДЕТЕЙ  
ОТ 3 ЛЕТ**



**СОВМЕСТНЫЕ ЗАНЯТИЯ  
ДЕТЕЙ ОТ 2-ДО 4 ЛЕТ**  
«Ребенок+родитель»



**СЕРТИФИЦИРОВАННЫЕ  
ТРЕНЕРЫ**



**МЕЖДУНАРОДНЫЕ  
СТАНДАРТЫ  
ОБУЧЕНИЯ**



**КЛУБНЫЕ  
И ВЫЕЗДНЫЕ  
ТУРНИРЫ**



**ЛЕТНИЕ  
СБОРЫ**

Адрес: 1-е Мочищенское шоссе, 8    Телефон: (383) 334-00-44    [www.tennisnsk.ru](http://www.tennisnsk.ru)



## Экономика - диктует свои условия.

17 апреля 2017 года, начало голосования за новые тарифы.

Утверждение сметы содержания жилого и общего имущества на 2017 год

Повестка дня:

1. Принять тариф на содержание общего имущества дома – 75 руб. кв.м. в месяц
2. Принять тариф на содержание общего имущества комплекса – 600 руб. в месяц с квартиры
3. Принять тариф на содержание подземной автопарковки – 1000 руб. с одного машино места
4. Распределять «сверх норматив» общего имущества дома (Коммунальный Ресурс Содержания Общего Имущества) пропорционально S жилых помещений собственников
5. Принятие тарифа за дополнительную охрану территории ЖК «Кедровый» – 750 руб. в месяц с кв.

Статус жилой недвижимости складывается из всего, что окружает ваш дом:  
лесопарковая территория, скверы, фонтаны, озеленение и дорога к дому!

А главное, как относятся собственники к своему хозяйству,  
даже, если обслуживает это хозяйство - Управляющая компания.  
Ваша помощь и понимание – нам очень нужны!

### Квадратный метр большого города, Р

|                   | Тарифная ставка-содержание и ремонт жилого помещения | Средний размер взноса на капитальный ремонт |
|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| © Москва          | 25,51                                                | 15                                          |
| © Екатеринбург    | 25,92                                                | 8,2                                         |
| © Пермь           | 25,73                                                | 7                                           |
| © Ростов-на-Дону  | 16,07                                                | 6,6                                         |
| © Нижний Новгород | 29,85                                                | 6,3                                         |
| © Новосибирск     | 20,74                                                | 6,1                                         |
| © Самара          | 24,6                                                 | 5,46                                        |
| © Санкт-Петербург | 20,42                                                | 2,5                                         |
| © Казань          | 23,73                                                | 0,8                                         |

### Бремя содержания = Бремя расходов

Собственники помещений обязаны нести **бремя расходов** на содержание общего имущества **соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество**

(части 1 и 2 ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункт 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491)

### Сравнение тарифов коммунальных услуг по НСО, за пять лет.

| Коммунальные услуги           | 2012 год    | 2017 год     | Прирост % |
|-------------------------------|-------------|--------------|-----------|
| Холодное Водоснабжение м.куб. | 10,66 руб.  | 16,56 руб.   | 55,35%    |
| Водоотведение м.куб.          | 7,17 руб.   | 12,66 руб.   | 76,57%    |
| Горячее водоснабжение м.куб.  | 7,03 руб.   | 36,26 руб.   | 36,93%    |
| Электроэнергия 1 кв.час       | 1,76 руб.   | 2,42 руб.    | 37,5 %    |
| Отопление                     | 888,42 руб. | 1394,94 руб. | 57,01 %   |
| ГАЗ (1000 м.куб.)             | 4105 руб.   | 5456 руб.    | 32,76%    |

В среднем, по всем видам коммунальных услуг, прирост стоимости составил 49,35 %

### РОССИЙСКИЙ И МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ: ФАКТИЧЕСКАЯ ДОЛЯ РАСХОДОВ НА ОПЛАТУ ЖКУ В РАСПОЛАГАЕМЫХ ДОХОДАХ НАСЕЛЕНИЯ

|           |        |                 |                       |                    |        |        |     |          |        |                |
|-----------|--------|-----------------|-----------------------|--------------------|--------|--------|-----|----------|--------|----------------|
| По России | Москва | Санкт-Петербург | Новосибирская область | Московская область | В мире | Россия | США | Германия | Латвия | Великобритания |
|           | 7,3%   | 8,5%            | 10,3%                 | 12,5%              |        | 8,8%   | 19% | 21%      | 20%    | 24%            |

Сколько процентов от Ваших доходов, Вы тратите на оплату ЖКУ? По данным «Росстата», россияне роскошно живут, а оплата ЖКУ в Новосибирск, немногим больше, чем в Москве.

## Наши тарифы

Тарифы на содержание жилья в ЖК «Кедровый», принимались в 2009 году, на тот момент были сданы первые таунхаусы и сумма на содержание была установлена – 40 руб. кв.м.

В 2012 году функционировали 13 таунхаусов с 76-ю квартирами и 5 пятиэтажных домов с 88-ю квартирами, обслуживалась территория 10 га . За период с 2009 по 2012 год тариф для таунхаусов повысился до 70 рублей, а МКД оплачивали по 75 руб. кв.м. До 2017 года ситуация не менялась.

Уборку прилегающих к «Кедровому» улиц: Мочищенское шоссе, Петровская, Легендарная осуществляется за счет средств учредителя управляющей компании Рыбакова В.А. Многие собственники и их гости пользуются услугой бесплатной перевозки из «Кедрового» до площади «Калинина». Этот сервис предоставляется за счет инвестора застройки.

Наши тарифы на содержание жилья **позволяли** решать не только общедомовые задачи, но и охватить большое хозяйство ЖК «Кедровый». Но, экономика страны, нашего города, нашего хозяйства диктует свои условия.

Еще раз напомним, что ЖК «Кедровый» - это не только ваш дом и ваша квартира.

ЖК «Кедровый» - это лесопарковая территория площадью 34 866 м.кв.,

Территория озеленения в жилой зоне комплекса - 14 570 м.кв.

Водоемы общим объемом 460 м. куб.

Уличное освещение – 409 единиц освещения (176 малых фонарей в таунхаусах, 114 фонариков на МКД, больших фонарей по всей территории 119 шт.)

Ограждения территории – 6350 м. погонных.

При этом, кормим белок в нашем парке, содержим рыб круглый год.





## Вопросы генеральному директору УК «РусьДом»

### Как обстоят дела с экономикой в УК?

- Учитывая финансовые итоги работы за 2016г., тариф 70 руб. кв.м., за содержание таунхаусов, не достаточен. Проведя анализ затрат получается, что мы оказываем услуг на 75 рублей. По комплексу МКД за счет меньших площадей придомовых территорий и большего числа кв. м жилой площади - семидесяти пяти рублей достаточно.

### Как восполняете средства на недостающий объем затрат и можно ли озвучить сумму?

- Мы оказываем платные дополнительные услуги жителям (прочистка канализации, уборка квартиры и пр.) – это доход УК не основной деятельности, фактически прибыль. Вот эти деньги и тратим на содержание, т.е. мы прибыль управляющей организации тратим на обслуживание жителей.

Площадь Таунхаусов 16470,9 м<sup>2</sup> x 5 руб. (недостаток средств с 1 кв.м.) = 82 354,5 руб. в месяц.

Такая же ситуация и с обслуживанием подземных автопарковок в многоквартирных домах: затраты на 1 машино-место составляют 1000 рублей в месяц, а тариф на содержание 700 руб.

Просчитав экономику организации, мы вышли на следующие тарифы:

Содержание жилья для комплекса таунхаусов -75 руб./м<sup>2</sup>  
Содержание жилья для комплекса МКД – 75 руб./м<sup>2</sup>,  
Содержание одного машино места в подземной  
автопарковке – 1000 руб.

### На чем сэкономить, чтобы не поднимать тариф?

- Тариф оставался неизменным на протяжении 5-ти лет. По комплексу МКД он такой и остается. Ни для кого не секрет, что поставщики ежегодно повышают цены на свою продукцию. С 2012 года произошло повышение цен в среднем на 30-40% на все материалы.

- Наш современный жилой комплекс оснащен разнообразным сложным инженерно-техническим оборудованием, в основном иностранного производства. Вышедшее из строя оборудование меняем на подобное, т.е. то которое было установлено Застройщиком в соответствии с проектом. Элементы благоустройства (металлические ограждения, деревянные конструкции) окрашиваем в цвета, соответствующие архитектурному замыслу жилого комплекса «Кедровый».

- Ежемесячно анализируем доходную и особенно затратную части, экономно подходим к выбору необходимых материалов для эксплуатации домов. Но наступает момент, когда просто не хватает средств на лампочки, тряпки, химию, лопаты и пр. Поэтому увеличение тарифа на 5 рублей – это адекватно рассчитанная сумма на естественное изменение цен. Конечно, можно сэкономить, например, купить китайские насосы, установить в подъездах лампочки «Ильича», отключить системы пожаротушения и дымоудаления. Но это не экономия – это вредительство. Мы должны содержать комплекс на достойном уровне!



- Новый тариф для таунхаусов 75 руб. кв.м. и старый тариф для МКД 75 руб. кв.м., - это все, что будут оплачивать собственник ЖК «Кедровый»?

Помимо оплаты «Коммунальных услуг» за свою квартиру, потребленных по счетчикам, будет оплата утвержденного тарифа на содержание общего имущества дома и еще на голосование выносим сумму на содержание общего имущества комплекса «Кедровый», тогда все становится на свои места. Чтобы достойно содержать: лесопарковую территорию, въездные группы и проезды внутри жилого комплекса, не относящиеся к содержанию общего имущества многоквартирного дома, составлена отдельная смета.

В смету вошли - дополнительные затраты на ежедневную уборку, в том числе наемной спецтехникой, заливку катков и уборку их от снега, кошение газонов, обрезку веток деревьев в лесу, покраску и ремонт заборов, противоклещевую обработку 2 раза за сезон, электроэнергию на освещение, воду на полив газонов и деревьев, и другие виды работ. В итоге получилось 600 рублей в месяц с 1-ой квартиры, из них 119 рублей это проведение праздников и мероприятий.

### Уборка улицы Кедровой входит в 600 рублей?

- Уборка улицы Кедровой, а так же перевозка жителей автобусам «Пежо» оплачивается инвестором Рыбаковым В.А. Затраты составляют: 326 000 рублей в месяц.

### Будут ли какие-либо изменения в платежных листах?

В платежных документах произошли изменения с начала 2017 года. В связи с изменением законодательства РФ, коммунальная услуга перешла в жилищную и в платежных документах появились строки ХВС СОИ – это холодная вода на содержание общего имущества, ГВС СОИ – это горячая вода на содержание общего имущества, ЭЭ СОИ-это электроэнергия на содержание общего имущества.

Принципиальное отличие в том, что установлен норматив на потребление в домах, где управляющая компания, оказывает «**минимальный перечень услуг**» населению. У нас, жителям оказывается «**повышенный перечень услуг**», в соответствии с Договором управления, поэтому начисления для собственников не изменятся, а просто появится строка «**Сверхнормативный ресурс**».

Строка «Сверхнорматив» по дому, будет включена в бюллетень голосования общего собрания, за нее нужно проголосовать положительно, чтобы сохранить прежний уровень освещенности дома, чтобы была возможность, осуществлять качественную уборку подъезда – общего имущества дома.



Планируется ли усиление охраны в ЖК и возможна ли установка дополнительных средств охраны периметра?

По усилению систем безопасности в 2016 году состоялось собрание, на котором были предложены варианты подрядных организаций: ЧОП «Брест», «Мегаком» и «Спортекс». Большой интерес привлекла, так называемая система периметральной охраны «Лиана». Чтобы реализовать проект с системой типа «Лиана», необходимо 2/3 голосов каждого дома. По предварительному опросу жителей «Кедрового» и после собрания на эту тему, интерес к организации охраны периметра высказали 25 собственников из 399, были и противники нововведений.

Система дорогостоящая и требует доработок в организации системы видеонаблюдения, замену видеосистем и главное внедрение затронет каждого собственника, ведь главная проблема прохода – проезда на территорию посторонних не в заборах, а в личной организации. Ежедневно отмечаем заезд на территорию машин отделочников - по карте собственника, доставщиков по звонку на КПП и т.д. Один охранник не может всех удержать на въезде и выгнать за территорию каждого гостя, нарушающего правила паркования. Так есть ли смысл усиливать охрану периметра, если официальные проходы – КПП остаются самым слабым местом. Реально пойти другим путем, задать вопросы каждый самому себе, а если мне очень надо, нарушаю ли я правила? И второе, личный состав ЧОП усилить количественно и качественно.

Есть предложение, на летний период организовать патрулирование периметра жилого комплекса дополнительными тремя охранниками. Это позволит ограничить проникновение посторонних лиц на территорию жилого комплекса. Предложение будет вынесено на голосование. Приблизительная сумма для каждого собственника - 750 рублей с квартиры в месяц.

### Будет ли «пеший патруль» нести ответственность за оставленные на улице велосипеды?

Как нам пояснил представитель ЧОП «Брест»: физическая охрана осуществляет обходы, осмотры периметра и территории в целях предотвращения проникновения посторонних лиц и поддержания правопорядка внутри комплекса. Ответственность за личное имущество граждан ЧОП осуществляет при сдаче имущества в места организованного хранения (склад) на хранение по договору с каждым собственником. За личное имущество, оставленное на территории дома, или жилого комплекса отвечает сам собственник. Кражи велосипедов прекратятся, если собственники будут ответственно относиться к личному имуществу.