

Дорожная карта по плану  
преобразования управления  
Коттеджного поселка «Чистые ключи»



2022

# ЦЕЛИ

Сформировать систему управления поселка, которая позволяла бы:

- Делать жизнь жителей комфортной и безопасной
- Эффективно использовать текущий бюджет на поддержание всех систем в работоспособном состоянии
- Эксплуатировать все системы поселка в «правовом поле» на основе договорных отношений



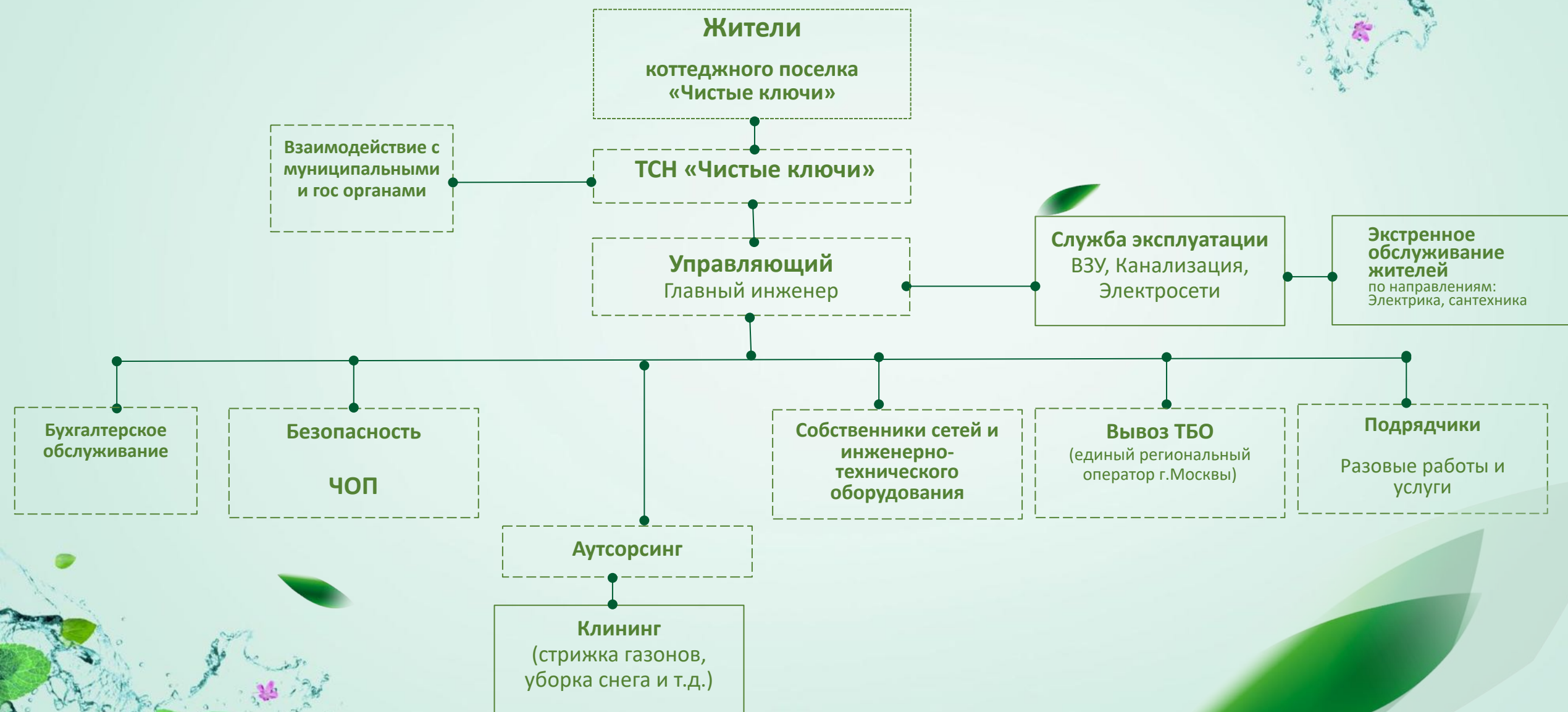
# Текущая система управления КП «Чистые Ключи»



# Предлагаемая система управления КП «Чистые Ключи»



# Альтернативная система управления КП «Чистые Ключи»



# Собственники эксплуатируемого имущества

231

участков в  
поселке

199

жилых домов

142

Домовладения  
члены ТСН

**ООО «Управляющая компания «Офис-ДК»** (ИНН 7705558277)

Генеральный директор Тачигина Елена Анатольевна

**Собственность:**

Электросети (в том числе ШВР, подстанции, кабельные сети)  
МГРП (газораспределительный узел)

**НЕЙЖМАК СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ** (ИНН 263405709718)

**Собственность:**

Земельный участок Кадастровый номер: 50:26:0180518:244 Уточненная площадь: 28 735 кв.м. (на котором находятся въездная группа, ВЗУ внутриплощадочные сети водопровода, ливневой канализации, хозяйственно-бытовой канализации; артезианские скважины; забор внешний кирпичный.)

**ТСН "ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ»** (ИНН 7751164083)

Председатель правления Типенко Наталия Георгиевна

**Собственность:**

- асфальтовое покрытие в посёлке, включая бордюры и тротуары;
- въездная группа;
- спортивная площадка;
- ограждение детской площадки
- оборудование очистных сооружений хозяйственно-бытовых канализационных стоков и водозаборного узла;
- внутриплощадочные сети водопровода, ливневой канализации, хозяйственно-бытовой канализации;
- артезианские скважины;
- забор внешний кирпичный
- Шкаф КТП ТАС250/10/0.4 (4 фидера-КНС№3)

# Выбор системы управления в КП «Чистые ключи»

- Выбор системы управления поселком реализуется через голосование собственников жилых домов в КП «Чистые ключи»
- Границы коттеджного поселка обозначены в Постановлении Главы Наро-Фоминского района Московской области №№ 1192; 1193; 1194 от 07.06.2005 г общей площади 50,6 га, В границах земельного участка 77:18:0180518.
- Проводя голосование о способе управления поселком мы реализуем свое право в соответствии со ст.161 (п.) ЖК РФ1. « способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения»...
- На коттеджные поселки нормы жилищного законодательства, установленные для многоквартирных домов. применяются по аналогии (в случае если это не противоречит иным нормам законодательства РФ).
- Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом управляющей организацией.
- После выбора такого способа управления как непосредственное управление, так и управление через иные организации ( ст. 161 часть 2.1 ЖК РФ). Кроме того, в соответствии с нормами ЖК РФ собрание утверждает и тариф на обслуживание.
  - ***То есть голосование о выборе способа управления – это не «захват власти, не « рейдерство», а приведение способа управления поселком в соответствие с нормами законодательства.***
- Возможно перезаключение договоров на обслуживание с действующей УК через ТСН, как орган, представляющий интересы собственников, в случае, если эта форма управления набрала большинство ( 50% + 1 голос от принявших участие в голосовании).
- Решение собственников по вопросам включенным в повестку собрания 23.01.2022 – 07.02.2022 ( Бюллетень для голосования) <http://www.tcnchistyeklyuchi.ru/filemanager/download/688/>
  - ***Угроза не заключения договора на обслуживание в случае управления через ТСН свидетельствует о том, что УК не хочет какого-либо контроля со стороны жителей и препятствует реализации норм ЖК РФ на территории поселка..***
- В случае перезаключения договора через ТСН, УК продолжает работать , но под контролем жителей, по утвержденному тарифу, соблюдая условия договора, а именно: предоставляя смету на предстоящий год, отчеты о собранных суммах и потраченных средствах и выполненных работ, по формам, установленным действующим законодательством, а не произвольно установленной УК.

# Смена системы управления в КП «Чистые ключи»

В случае отказа ООО «Управляющая компания «Офис-ДК» перезаключать договор на обслуживание поселка наши действия следующие:

- ТСН заключает прямые договора с собственниками домовладений на обслуживание по тарифу, утвержденному на собрании.
- Обозначается **переходный период**, за который необходимо будет расторгнуть прямые договора с УК и перезаключить с ТСН
- Сроки переходного периода могут быть с 1 по 30 марта 2022
- В соответствии с договором подписанным между жителями и ООО «Управляющая компания «Офис-ДК» уведомление о расторжении должно происходить за 30 дней до его прекращения (раздел 8).
- ТСН в свою очередь (за время переходного периода) Заключает договора на:
  - бухгалтерское обслуживание,
  - охрану,
  - вывоз мусора;
  - на обслуживание ВЗУ и КНС со специализированными организациями,
  - на уборку с клининговой организацией.То есть максимальное использование аутсорсинга при работе.
- ТСН нанимает в штат: управляющего, гл.инженера, 3-4 сотрудников: электриков, сантехников.
- ТСН заключает прямые договора с собственниками земли:
  - Нейжмаком С.Н. ( 2 очередь застройки)
  - Пестрова С.Г. ( «треугольник»).

# Анализ расходов ООО «Управляющая компания «Офис-ДК»»

Выводы Экспертизы по запросу на проведение исследования №Ю000001/111 от 22.11.2021 перечня документов и отчета о деятельности за 9 месяцев 2021 г. ООО «Управляющая компания «Офис-ДК», полученных 21.10.2021 и 30.10.2021

ВОПРОС: Согласно представленной информации, прошу провести анализ, какая часть заявленных денежных средств (расходы), является необходимой для обслуживания КП «Чистые ключи» в соответствии с Договором, а какая часть не имеет отношения к выполнению договора, а является расходами на содержание ООО «УК Офис-ДК»?

ОТВЕТ: Из общей суммы эксплуатационных расходов сумма на содержание ООО «УК Офис-ДК», которая является излишней и необоснованной, следующая:

1. Заработная плата руководителей и специалистов:

Генеральный директор (задвоение должностных функций с Управляющий) - 673 448,31 рублей;

Главный бухгалтер (задвоение должностных функций с бухгалтером) - 450 000 рублей;

Юрист - 315 000 рублей; (не входит в обслуживание поселка).

2. Аренда земли (дороги) - 2 610 000, 00 рублей;

3. Непредвиденные расходы 550 000 рублей: строительство помещения для нужд ООО «УК Офис-ДК»;

Итого: 4 598 448,31 рублей, незапланированных в смете, но израсходованных по факту, являются расходами на содержание ООО «УК Офис-ДК» не связанными с обслуживанием КП «Чистые ключи».

Что касается суммы по статьям для обслуживания КП «Чистые ключи», то она не может трактоваться как прямые расходы, исходя из того, что они не имеют документального подтверждения.

6 199 362 рублей за 9 месяцев отсутствуют в отчете.

Итого: 4 598 448,31 + 6 199 362 = **10 797 810,31 рублей не участвовали в обслуживании КП «Чистые ключи» в соответствии с Договором за 9 месяцев 2021 года.**

Подробнее <http://www.tcnchistyeklyuchi.ru/filemanager/download/681/>

№ п/п	Наименование статьи бюджета	Смета январь
1.	Администрирование объекта	755 652,63
1.1.	Заработная плата административного и технического персонала с налогами	743 952,57
	Управляющий	174 867,55
	Руководитель службы эксплуатации (1 ед.)	174 867,55
	Техник-сантехник (4 ед., 2 в смену)	209 841,07
	Техник-электрик (2 ед., 1 в смену)	104 920,53
	Генеральный директор	
	Юрист	
	Главный бухгалтер	
	Бухгалтер расчетчик	79 455,87
1.2.	Расходы на персонал (форма, аттестация)	11 700,07
2.	Техническая эксплуатация	70 797,59
2.1.	Расходные материалы и запчасти	70 797,59
	Расходные материалы по сантехнике	21 239,27
	Расходные материалы по электрике	28 319,04
	Специализированное оборудование и инвентарь (шупуповетр, перчатки)	21 239,27
3.	Техническое обслуживание	57 278,00
3.1.	Сервисное обслуживание оборудования ВЗУ, ОС, ЛОС	54 918,08
3.2.	Утилизация ламп	2 359,92
4.	Уборка	756 659,82
4.1.	Услуги клининговой организации	541 232,56
	Рабочие-дворники (10 ед.)	415 327,93
	Тракторист-разнорабочий, 2 ед. (1 человека в смену)	125 904,64
	Ремонт дорожного покрытия и замена бордюров	0,00
4.2.	ГСМ	40 896,43
4.3.	Расходные материалы, обслуживание техники _расходы на содержание средств малой механизации	45 309,75
4.4.	Специализированное оборудование и инвентарь	21 239,27
4.5.	Затраты на содержание спецтехники	58 423,49
4.6.	Посадочный материал, удобрения, грунт	49 558,31
5.	Административные расходы (фиксированные)	150 000,00
	Непредвиденные расходы	0,00
	Аренда земли	
	Потребление электроэнергии по объектам общехозяйственного назначения	230 000,00
	Вызов ТБО и КГМ	64 265,84
	ТО и обслуживание сетей (сторонние договора)	155 000,00
	ИТОГО ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	1 790 388,04
	Рентабельность, 10 %	179 038,80
	ИТОГО СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	1 969 426,84
	Охрана 4 человек.	320 000,00
	ИТОГО СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	2 738 692,68

# Тариф

- Введение единого тарифа за обслуживание поселка для всех домохозяйств **8,33 рубля** за 1 квадратный метр
- Исходя из анализа текущей сметы расходов ООО «Управляющая компания «Офис-Дк» Правление ТСН видит возможности оптимизации сметы расходов на 14%. Снижение тарифа предполагает оптимизацию расходов всего на 7,22%
- С момента принятия нового тарифа 9 руб кв метр с участка в 2019 году, количество домохозяйств в нашем поселке увеличилось на 25%, что соответственно увеличило ежемесячный объем поступлений на счет Управляющей компании, а количество услуг предоставляемый жителям не изменился.
- Также Правление ТСН провело изучение рынка аутсорсинга по направлениям:
  - Клининговые услуги (уборка снега, стрижка газонов и т.д.)
  - Бухгалтерские услуги
  - Вывоз ТБО (единый региональный оператор)
  - ЧОП
  - Сервисные службы эксплуатации

При существующих объемах работ производимых в поселке и текущем финансировании можно организовать поставку услуг через подрядные организации.

# Энергетика

- Так как у большинства собственников прямые договора с Мособлэнерго, то в случае аварийных ситуаций, управляющим или гл.инженером вызывается аварийная бригада.
- При повреждении внутренних сетей, аварийная ситуация устраняется, с возложением ответственности, в том числе финансовой на собственника сетей (на 231 жилой дом, согласно техническим условиям)- Тачигина Е.А. и виновника аварийной ситуации.
- Переход на освещение поселка новыми электросберегающими лампами/светильниками

# Газовое хозяйство

- В случае аварийных ситуаций, управляющим или инженером вызывается аварийная бригада Мособлгаза.
- При повреждении внутренних сетей, аварийная ситуация устраняется, с возложением ответственности, в том числе финансовой на собственника сетей (на 231 жилой дом, согласно техническим условиям):
  - Тачигину Е.А. /собственник МГРП/
  - Нейжмак С.Н. / собственник газовых сетей/
  - и виновника аварийной ситуации.
- Работа с собственниками по переходу на прямые договора с Мособлгазом. Правление ТСН готово оказать посильную юридическую и курьерскую помощь для оформления документов по переходу на прямой договор с Мособлгазом

# Водоснабжение


Модернизация ВЗУ и ввод в эксплуатацию со всеми разрешительными документами (совместная работа с владельцем 2 очереди)

Последние годы в летний период в КП обострилась проблема по воде (с учетом прибавления домовладений проблема будет только усугубляться) :

- Упало давление (УК понижает давление до 1,2 Атм, для снижения расхода)
- Вода поставляется не достаточно подготовленной (вода содержит частицы, взвесь)
- Повысился расход воды для технических целей (полив)
- Как следствие - недовольство жителей услугой водоснабжения
- Текущего резервуара для водоподготовки не хватает для оптимальной работы ВЗУ

В рамках работ по Водоснабжению предлагается создать отдельную рабочую группу «по воде» 1-2 чел от правления, и 3-4 чел от жителей, (попросим Дмитрия Норгелло подключиться к решению данного вопроса со стороны УК) возможно привлечь стороннюю организацию для экспертизы и подготовки проекта

# Вывоз мусора

- ТСН заключает прямой договор с региональным оператором по вывозу ТБО - ГУП «ЭКОТЕХПРОМ»
-  ТСН проводит переговоры по установке контейнеров для раздельного сбора мусора (обновление площадки с контейнерами)
- В летний период будет оборудована отдельная площадка и установлен контейнер для сбора «зеленого» мусора

# Безопасность

- ТСН заключает прямой договор с ЧОП. Необходимо мин. 4 чел. в смену (объезд на машине, велосипеде и пр.) В поселке установлена система «страж» на столбах для контроля работы сотрудников охранной структуры.
- ТСН планирует установить в поселки систему видеокамер для обеспечения системы превентивной безопасности (в том числе возможность распознавания номеров нарушитель скоростного режима)
- В качестве дополнительной услуги ТСН может рекомендовать установку кнопки ТРЕВОГИ в каждом домохозяйстве (для оперативного вызова сотрудника охраны) /при наличии интернета/

# Работа с неплательщиками

- При найме охранной организации, охрана въездной группы начинает реализовывать нормы, зафиксированные в Правилах проживания.
- При наличии задолженности более двух месяцев как за текущие услуги по обслуживанию, так и по взносам в Резервный фонд ТСН собственники ограничиваются в правах заказа транспорта ( въезд на участок запрещен до погашения долга). Норма прописана в Правилах проживания и Положении о Резервном фонде ТСН и реализовывалась ранее.
- При выявлении злостных неплательщиков, отсутствие платежей более 4 мес, юристами (подрядная организация) будет готовиться предсудебная претензия, и направляться в адрес неплательщика. Если неплательщик не начинает коммуницировать по принятию решения реструктуризации задолженности, то на основе претензии готовится иск в суд.

# Работа с муниципалитетом и руководством ТиНАО

*Работа с муниципалитетом и руководством ТиНАО* строиться по следующим направлениям:

## **ДОРОГИ**

- Передача дорог коттеджного поселка городу. Развитие идеи о том, что мы деревня Милюково, а следовательно, не должны быть ущемлены в правах (освещение и чистка дорог за счет бюджета города).
- Организация освещения дороги и создание тротуара от КП «Чистые ключи» до Поселения Первомайское.

## **СТРОИТЕЛЬСТВО**

- Контроль за проведением строительных работ, отсутствие загрязнения дорожного полотна.

## **ЭКОЛОГИЯ**

- Информирование администрации о свалках мусора в лесу, вдоль дорог.
- Посадка деревьев внутри и снаружи Коттеджного поселка.
- Поддержка инициативы жителей по отдельному сбору мусора
- Формирование тропинойной сети и велодорожек в прилегающем лесопарке



# Создание и ведение архива строительной и эксплуатационной документации оборудования КП «Чистые ключи»

- ТСН создает бумажный и электронный архив документов, проектов, фотографий оборудования и систем эксплуатирующимся в КП ЧК
- Планируется запросить у различных организаций в разное время учувствовавших в проектирование и проведение строительного-монтажных работ документацию (Конкурсного управляющего Патерн, Главный Архитектор АиФ, Банк Россия, Главный инженер УК Офис ДК и т.д.)

# Работа с новыми собственниками, застройщиками участков КП «Чистые ключи»

- Новые собственники:
  - Нейжмак С.Н. - 2 очередь КП «Чистые ключи»
  - Пестрова С.Г. - «Треугольник» новой застройки+ общественная зона
  - Новые собственники купившие участки 2019-2022 году
- Переговоры по передаче (продажу) жителям -ТСН общественной зоны (пруд, детская и спортивная площадки).
- Совместная эксплуатация и деление затрат инфраструктурных объектов (инженерно-технических сооружений и т.д.)
- Проведение публичных слушаний застройщиком о планах застройки и развития территории
- Контроль за ходом проведения строительных работ согласно законодательством г.Москвы.

# Создание общественного центра КП «Чистые ключи»

- Инициативная группа жителей нашего поселка в 2020 году купила у АО «Банк Россия» участок земли №4 для создания общественного пространства, офиса ТСН, Офиса эксплуатирующей организации поселка
- Предполагается провести голосование по приобретению ТСН Чистые ключи 4 участка в общую собственность.
- В рамках работы по данному направлению планируется пригласить в рабочую группу «по общественному центру» 1-2 чел от правления, и 3-4 чел от жителей:
  - Создание/выбор концепции
  - Подготовка тех задания
  - Выбор проекта, смета.
  - Проведения тендера на застройку.
- Введение целевого сбора на покупку земли и строительства Общественного центра (данный проект рассчитан на 2-5 лет).

# ТСН –Проведение внутрипоселковых мероприятий

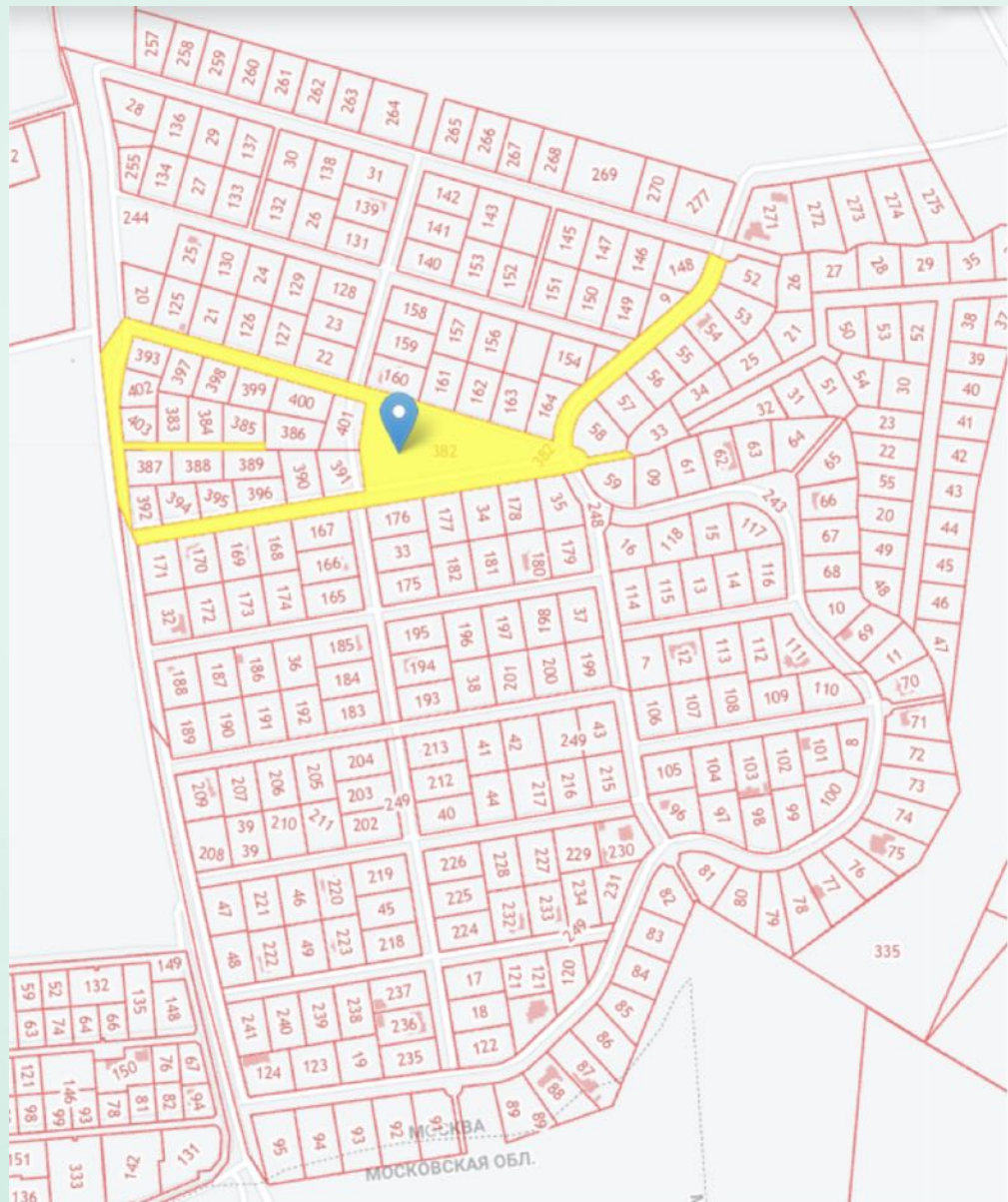
Поддержка Правлением ТСН инициативных групп жителей по проведению общепоселковых мероприятий:

- Новый год, приезд и поздравления Деда мороза
- Благотворительные ярмарки
- Масленица
- Весенние Субботники на общественных территориях
- День Победы
- Спортивные состязания и соревнования
- День рождения коттеджного поселка «Чистые ключи»

## Дополнительные инициативы

- Работы по благоустройству поселка (лавочки, зоны отдыха, велодорожка)
- Возвращение фермерской лавки
- Создание волейбольной площадки

# Кадастровый план поселка





ПРАВЛЕНИЕ ТСН  
«ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ»

СПАСИБО!

Давайте вместе  
делать жизнь  
в поселке  
лучше!