

Пояснительная записка

к отчету Правления ТСН «Чистые Ключи» по исполнению сметы по оказанию услуг по управлению и комплексному обслуживанию общего имущества Коттеджного поселка «Чистые Ключи», расположенного по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, деревня Милоково за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. и к бюджету 2023г.

Коттеджный поселок «Чистые Ключи», расположенный по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, деревня Милоково, принят в эксплуатацию ТСН «ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ» с 01 июля 2022 года. Фактическое заселение жителями осуществляется с 2008 г.

За период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 произошло важное событие в жизни поселка – управление перешло от сторонних организаций к ТСН «Чистые ключи»

11 ноября 2022 года правлением было принято решение принять заявление Типенко Н.Г. об освобождении ее от обязанностей председателя по собственному желанию. Согласно протоколу №35 председателем правления была избрана Филиппова Татьяна Юрьевна.

Изменения в реестр юридических лиц были внесены 29 ноября 2022 года. Доступ к счетам и финансовым документам был получен после всех формальностей 04 декабря.

В период декабрь 2022 года в исполнении договоров, заключенных с жителями, а также в рамках оказания услуг по обслуживанию поселка, было закуплено дополнительное навесное оборудование (щетка и ротор-снегомет) на погрузчик для более качественной и оперативной уборки снега. Была проведена проверка систем жизнеобеспечения к зиме и к длительным новогодним праздникам. Инженером – электриком был проведен аудит счетов, подключенных к нашему общему договору. Было выявлено наличие 19 лицевых счетов домовладений, не расположенных на территории поселка. Они были отключены от общего счета.

18 декабря вышел из строя поверхностный насос в водонасосной системе ВЗУ. Было принято решение о закупке 3 новых насосов (1 на замену вышедшему из строя, 1 на замену отслужившему срок годности и 1 для резерва) общей стоимостью 198 000 рублей. Правление ТСН приняло решение (Протокол № 40 от 19.12.2022) обратится за помощью к жителям в счет общего ремонта системы ВЗУ. Собранных средств хватило не только на закупку насосов, но и на работы по очистке одной скважины и замене одного глубинного насоса.

Была проведена ревизия имеющихся противогололедных реагентов и гранитной крошки, а также разработан регламент очистки дорог во избежание гололедицы.

Были выделены средства на проведение детского новогоднего праздника.

Был залит и в дальнейшем обслуживался каток.

Была проведена ревизия уличного освещения и принято решение о замене стандартных ртутных ламп, требующих специальной утилизации, на энергосберегающие светодиодные лампы, что позволило сократить расходы на электроэнергию и полностью ликвидировать расходы на утилизацию.

За счет средств, полученных от жителей КП «Чистые Ключи», осуществлялось финансирование по следующим статьям:

- предоставление коммунальных услуг на индивидуальные нужды жителей и общедомовые нужды поселка;
- закупка по договорам лизинга двух тракторов (Беларусь и погрузчик) для поселковых нужд;
- закупка прицепа к трактору Беларусь;
- охрана въездов, проходов, общепоселковой территории в целях предотвращения доступа посторонних лиц и сохранности общего имущества (с привлечением частного охранного предприятия ООО «ЧОО СВБ-ЦЕНТР», а в настоящий момент ООО «ЧОО ВЕЛЕС»);
- заключен договор с Росгвардией;
- оплата услуг сторонних организаций, в том числе:
 - вывоз отходов (ООО «ГУП «Экотехпром»);
 - проведение анализа проб воды (ООО «МВК Экодар»);
 - проведена экстренная замена поверхностных насосов ESPA (ООО «СОЛТЕКС»);
 - первичная чистка скважины (ООО «Вода Народу», ИП Нездатный)
 - проведена установка системы распознавания номеров (ООО «Видеомир»)

- проведена оценка схемы подключения общепоселковых приборов учета электроэнергии (АО «Мосэнергосбыт»)
 - закуплено дополнительное навесное оборудование на погрузчик (ООО «Сила Стали»)
 - установлена система контроля за движением мототехники (ООО «СВМ – эксперт»)
 - использование сервиса Домиленд для работы с электронными пропусками и обращениями.
- приобретены комплекты запасных частей и расходных материалов для текущего обслуживания и создания аварийных запасов;
 - служба эксплуатации укомплектована инвентарем, инструментом и специальным оборудованием для выполнения работ по обслуживанию общего имущества;
 - закуплены моющие противогололедные материалы, материалы для уборки;
 - оплата труда персонала службы эксплуатации.

Был полностью укомплектован штат службы эксплуатации в составе:

- Управляющий
- Бухгалтер
- Инженер по эксплуатации
- Инженер - электрик
- Сантехник – 3 ед.
- Электрик – 2 ед.
- Тракторист – 2 ед.
- Дворник – 5 ед.

Была изменена система работы с дебиторской задолженностью и отлаживание дисциплины платежей. Что позволило сократить число должников до уровня менее 10% от общего числа жителей.

Благодаря поддержке и финансовому участию активных жителей поселка, были начаты работы по восстановлению систем ВЗУ для решения основной летней проблемы – отсутствия давления в системе водоснабжения.

На 2023 год запланирован большой комплекс работ, включающий в себя решение таких задач как:

- Официальный ввод в эксплуатацию ВЗУ (водозаборный узел) с оформлением Свидетельства о собственности. Оформление Лицензии на пользование недрами с последующей сдачей ежеквартальных и годовых отчетов о качестве поднимаемой воды. Планируемый срок выполнения – 1 год. Финансирование планируется за счет Целевого взноса в размере 20 000 руб.

- Официальный ввод в эксплуатацию КНС (Канализационно-насосная станция) с оформлением Свидетельства о собственности. Получение Разрешения на сброс сточных и дренажных вод в безымянный ручей, впадающий в р. Десна. Планируемый срок – 1 год. Финансирование планируется за счет Целевого взноса в размере 25 000 руб.

- Разработка и реализация в несколько этапов проекта по установке системы видеонаблюдения на территории КП «Чистые Ключи» для повышения безопасности и улучшения качества предоставляемых услуг по охране общей территории. Планируемый срок – 1 год. Финансирование планируется за счет Целевого взноса в размере 10 000 руб.

- Закупка и установка лавочек для отдыха и дополнительных урн для мусора, в целях повышения комфортных условий при нахождении на общей территории КП «Чистые Ключи»

- Закупка и установка дополнительных «полицейских», а также Сферических зеркал для обеспечения комфорта и безопасности при движении транспортных средств по дорогам КП «Чистые Ключи».

- Закупка и установка дополнительного навесного оборудования на минипогрузчик, обеспечивающего более тщательное и глубокое прометание дорожного покрытия и устранение пылевых облаков в процессе уборки общепоселковой территории.

- Закупка и монтаж на поворотах Указателей с названиями улиц и переулков для удобства ориентирования, и передвижения по территории КП «Чистые Ключи».

В части информационного и документального оборота планируется разработка четкого регламента по:

- работе Контрольно-пропускного пункта (КПП), включая разработку бланков для всех видов пропусков и доверенностей.

- производству ремонтных работ с последующим уведомлением всех подрядных организаций, производящих работы на территории КП «Чистые Ключи».

- вопросам согласований работ по врезкам в общепоселковые коммуникации.

- вопросам перехода на Прямые договора с АО «Мосэнергосбыт».

Предлагаем согласовать увеличение тарифа на обслуживание на 8% по следующим причинам:

- В связи с отказом от услуг сторонних управляющих организаций, которые по завершении своей деятельности в КП «Чистые Ключи» забрали с территории оборудование, необходимое для уборки в зимний и летний период, а именно:

- Трактор – 3 шт.
- Помпа – 1 шт.
- Генератор дизельный – 2 шт.
- Газонокосилка – 4 шт.
- Триммер – 4 шт.
- Пожарный щит – 1 шт.
- Лопаты, щетки, метла, ключи и пр.

возникла необходимость полностью оснастить службу эксплуатации оборудованием и материалами, необходимыми для обслуживания территории.

- Тарифы на электроснабжение повысились в общей сложности порядка на 7%.

- Возросла стоимость приобретаемых для обслуживания материалов, особенно импортных.

С Уважением, Правление ТСН «Чистые Ключи»

