

ПОВЕСТКА ИНФОРМАЦИОННОГО СОБРАНИЯ

ЖИЛЬЦОВ КГ «ТЕРЕМКИ» (25 декабря 2021г., 16.00, ТехЗона)

1. КГ «ТЕРЕМКИ» - история развития, сегодняшнее состояние, особенности и вопросы;
2. Организации обслуживания, система управления, принятие решений, штатный состав работников, функции и роль управляющей компании (**УК**);
3. Финансирование расходов, расчеты и оплата, дебиторская задолженность, методы воздействия по сбору платежей;
4. Возможные варианты дальнейшего развития КГ «ТЕРЕМКИ», системы управления, финансирования;
5. Коммуникации и информирование - отчеты **УК**, ключевые события, способы распространения информации (сайт, доска объявлений, чат, телефоны охраны и управляющего), порядок реагирования сотрудников и жителей;
6. Разное;

Ожидаемый регламент собрания 1-1,5 часа

Формат собрания - выступление представителей УК с разъяснением общих вопросов повестки. По окончании тем – вопросы жителей, обсуждения, оценка наилучших вариантов решений

Просьба подготовиться, изучить материалы прошлого собрания - они все актуальные, а также настроиться на конструктивное, а не эмоциональное обсуждение

Вы можете предварительно сформулировать и выслать управляющему Усенову Досжану +7 701 091 8746 вопросы, на которые Вы бы хотели получить ответы на собрании

Уважаемые жители КГ «ТЕРЕМКИ»!

На сегодняшний день все земельные участки в нашем городке проданы, на значительной части из них уже ведется или закончено строительство. На этом этапе развития накопилось много вопросов, требующих согласованного решения. Сложилась необходимость пересмотреть систему управления и финансирования КГ в целом.

До настоящего момента, в связи с малым числом жителей, управление деятельностью городка и его финансирование практически полностью осуществлялось Управляющей Компанией (УК). В дальнейшем предполагается полная поэтапная передача всех вопросов деятельности КГ на самоуправление жителям. Для этого необходимо последовательно решить следующие задачи:

- Подключить всех жителей к коммуникациям;
- Разработать механизм предоставления ряда объектов (ТП, техзона, сооружения питьевой и поливной воды и т.д.), а также внутренних сетей в пользование КГ;
- Передать в ведение общего собрания жителей ключевые решения по организации обслуживания и финансирования городка;
- Внедрить сбалансированный бюджет финансирования КГ за счет средств его жителей;

Большинство сегодняшних проблем городка связано с сильно затянувшейся застройкой и заселением земельных участков (на сегодня освоено только **30-40%**). Из-за этого инфраструктура нестабильна и подвергается сверхнормативным нагрузкам, а количество активных жителей недостаточно для самоуправления и самофинансирования. Ежемесячные поступления от членских взносов пока составляют **80-100 тысяч тенге**, что покрывает не более **20%** реально сложившихся потребностей. При этом часть жильцов отличается низкой платежной дисциплиной, но высокими требованиями к качеству обслуживания.

Предварительно к рассмотрению мы предлагаем 2-а варианта возможных бюджетов КГ (**см. приложение 1**). Расходы на электричество, вывоз мусора, питьевую воду выставляются отдельно на компенсационной основе.

УК до **01/09/21** планирует:

- Провести **информационное собрание** с жильцами КГ;
- Провести **техническую ревизию и регламентное обслуживание** объектов КГ, обновить документацию, актуализировать инструкции и описания;
- Предложить всем **«неактивным»** собственникам земельных участков до **01/09/21г. подключиться к коммунальным сетям по существующим льготным расценкам**. После 01/09/21 расценки будут существенно повышены;
- Уточнить **функциональные обязанности и штатный состав** обслуживающего персонала КГ, соотнести с бюджетом;
- Провести обоснованное **увеличение** утвержденных еще в 2015г. **членских взносов и тарифов КГ**, составить **бюджет**, организовать систему предоставления жителям **ответности**;
- Для обеспечения дисциплины платежей **ужесточить методы взыскания** дебиторской задолженности (отключение от услуг, судебное взыскание и т.д.);
- Предоставить жильцам всю необходимую информацию для принятия **решения о дальнейшем самоуправлении** или управлении с помощью услуг УК;

Приложение 1. Варианты размеров членских взносов

РАСЧЕТ ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСОВ КГ "ТЕРЕМКИ"				
<i>в тенге</i>				
Всего соток	1 296			
Коэф.платежей	0,8			
Всего соток	1 037			
ТЕКУЩИЕ РАСХОДЫ				
	месяц		год	
	1 вар	2 вар	1 вар	2 вар
1 Тех.работник 1	75 000	85 000	900 000	1 020 000
2 Тех.работник 2	---	75 000	---	900 000
3 Охранник 1	75 000	---	900 000	---
4 Охранник 2	65 000	---	780 000	---
5 Охранник 3	65 000	---	780 000	---
6 Общее управ. (УК или сотрудники)	150 000	150 000	1 800 000	1 800 000
7 Текущие хозтовары, связь	15 000	15 000	180 000	180 000
ИТОГО:	445 000	325 000	5 340 000	3 900 000
текущая часть взноса за 1 сотку:	429	313	5 150	3 762
НАКОПИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ				
8 Анализ пит.воды	6 500	3 250	78 000	39 000
9 Уборка снега, ямочный ремонт	7 500	7 500	90 000	90 000
10 Аварии, ремонты, обустройство	80 000	80 000	960 000	960 000
11 Инвестиционные расходы	по согл.	по согл.	по согл.	по согл.
ИТОГО:	94 000	90 750	1 128 000	1 089 000
накопительная часть взноса за 1 сотку:	91	88	1 088	1 050
СУММАРНЫЕ РАСХОДЫ				
ИТОГО:	539 000	415 750	6 468 000	4 989 000
Итого взнос за 1 сотку:	520	401	6 238	4 812
1 вариант				
Круглосуточное присутствие охраны в КГ для контроля внештатных ситуаций				
Охрана контролирует въезд, тех.работник производит внутренние работы				
2 вариант				
На территории присутствует тех.работник все дни недели, но только в рабочее время				
Въезд через шлагбаум - по брелкам собственников				
Въезд внешнего транспорта обеспечивают вызвавшие его жильцы самостоятельно				
Общее управ. - бухгал., взносы, организация, внешние общения, письма, юристы и т.д.				
Накопительные расходы взяты по факту 2020г.				
Инвестиционные расходы - расходы на развитие и обустройство инфраструктуры				

Уважаемые жильцы КГ «ТЕРЕМКИ»!

31/07/21 г. состоялось информационное собрание жителей КГ. Обсуждались основные вопросы, связанные с дальнейшим функционированием и развитием коттеджного городка (КГ).

Представитель управляющей компании (далее **УК**) **Ткаченко Владимир** пояснил тезисы, указанные в высланном ранее жителям информационном письме:

- В развитии **городка** наступила новая фаза, когда все земельные участки распроданы, на значительной части из них проводятся строительные работы;
- Изначально **УК** ставило своей главной задачей продажу земельных участков и подведение к ним необходимой для проживания инфраструктуры соответствующего качества (питьевая, поливная вода, электричество, дороги, газ и т.д.). Данная задача практически выполнена;
- В процессе реализации основной задачи **УК** обеспечивала текущее обслуживание КГ, обеспечивая покрытие свыше 70-80% оперативных затрат (зарплата работников, ремонты, закуп оборудования, общие улучшения и т.д.) из средств, полученных от продаж и подключений участков;
- На настоящем этапе стала актуальна задача вовлечение всех жителей в самоуправление и самофинансирование **КГ**. Для этого **УК** предложила:
 - На рассмотрение 2-а варианта бюджета с расчетом членских взносов. Один с охраной КПП, другой - без;
 - Активизировать всех жителей (как уже проживающих и строящихся, так и еще не освоивших свои участки) на участие в жизни городка, уплату членских взносов. Для этого предложить до 01/09/21 произвести подключение по льготным тарифам и заключить договор на обслуживание;
 - Наладить информационное взаимодействие с жителями, проводить регулярные собрания и опросы для решения насущных вопросов, а также для дальнейшей передачи жильцам функций самоуправления и самофинансирования;

В ходе проведения собрания обсуждались следующие вопросы (см. далее в таблице)

№	Вопрос	Пояснение УК	Решения
1	Развитие автодорог, соблюдение правил дорожного движения	<p>Дороги в КГ гравийные, отсыпаны балластом и щебнем, с хорошей несущей способностью, ширина между участками – 6м, в отдельных местах – 15м. Асфальтирование дорог силами и за счет средств УК не предполагалось. В любом случае, пока ведется активное строительство делать укладку постоянного асфальта нецелесообразно. Возможен вариант временного покрытия дорог за счет жителей «холодным» асфальтом, который неплохо зарекомендовал себя на въезде. В будущем, после полной застройки городка целесообразно будет обратиться в акимат г.Каскелен с просьбой внутреннего благоустройства КГ за счет гос.средств.</p> <p>Для хорошей организации движения и общего благоустройства предполагалось, что на придорожную структуру (озеленение, ливневки, тротуары, столбы и т.д.) будет отведено по 1м. с каждой стороны дороги. В этом случае ширина дорог станет неудобной для разъезда встречного транспорта и тогда в КГ будет реализована схема одностороннего кругового движения. Кроме того, для безопасности жителей необходимо ограничить внутреннюю скорость движения автотранспорта. На въезде стоит знак ограничения скорости, его требования должны выполняться</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Подготовить смету на временное покрытие автодорог холодным асфальтом; • Предложить вариант оптимальной организации придорожной инфраструктуры; • Предложить схему одностороннего движения по поселку и ограничения по скорости;
2	Обмен внутренней информацией	<p>Для внештатных ситуаций, требующих оперативного реагирования, жителям надлежит использовать телефон круглосуточной охраны +7 701 027 8392. Охрана имеет инструкции по реагированию на большинство ситуаций, и уведомит руководство. Чат предлагается использовать для обсуждения и решения системных вопросов, а также общего информирования и уведомления. Дополнительно УК может использовать прямую рассылку и телефоны для выставления счетов и уведомлений</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Актуализировать перечень имеющихся контактов жильцов • Провести дополнительный инструктаж с охраной о реагировании на внештатные ситуации
3	Питьевая вода	<p>В целом, система питьевого водоснабжения работает нормально, кроме временных ночных отключений, которые устраняются перезагрузкой насосной станции. Скорее всего, отключения вызваны летним повышением напряжения в ночное время. УК решает этот вопрос.</p> <p>В дальнейшем, после ввода в эксплуатацию водовода г. Каскелен предполагается подключение к централизованной системе водоснабжения, которая не зависит от качества электроснабжения</p>	<p>Постоянно проводятся консультации с специалистами, пока не найдено оптимальное решение. Предполагаем полностью решить эту проблему в течение 1-2 месяца</p> <p>УК свяжется с водоснабжающей организацией для уточнения вопроса, когда будет возможно подключение к их системе</p>
4	Поливная вода	<p>Наиболее проблемная часть инфраструктуры. В связи с активным строительством, малым заглублением и использованием металлических труб периодически возникают порывы, требующие оперативной ликвидации. Недостатком спроектированной системы является то, что появление любого порыва требует практически полного временного отключения системы. Также не до конца урегулированы взаимоотношения с Ушконырриригацией. Слабое информирование с их стороны о сроках и специфике начала и окончания поливного сезона привело к нескольким аварийным «затоплениям»</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Заключен договор с Ушконырриригацией, будем улучшать с ними взаимодействие; • Провести общую ревизию поливной системы, разработать план действий; • Новые подключения осуществляются с использованием пластиковых труб;
5	Вывоз мусора	<p>Из-за недостаточного количества жильцов до сих пор не заключен официальный договор на вывоз мусора. Поэтому вывоз мусора осуществляется «стихийно» по мере заполнения баков общего</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Изучить возможные варианты и предложения по вывозу мусора;

		пользования. Многие жильцы пытаются отказываться платить за вывоз мусора, ссылаясь на то, что не пользуются этой услугой	<ul style="list-style-type: none"> • Актуализировать систему вывоза; • Обеспечить оплату жильцами услуги;
6	Связь и интернет	В КГ и окрестностях плохое качество сотовой связи и интернета. Ранее УК проводило переговоры с коммуникационными компаниями об установке «вышек» или подведению опто-волоконного кабеля. Пока результаты отрицательные, либо нереальные по финансированию. Например, подведение опто-волоконного кабеля Казахтелекомом было оценено более чем 20млн.тг.	<ul style="list-style-type: none"> • Связаться с коммуникационными компаниями, обновить информацию и предложения;
7	Охрана и КПП	Сложившаяся система охраны не предполагает собственно охраны частных домовладений, но обеспечивает определенный круглосуточный режим въезда-выезда автотранспорта (шлагбаум, видеонаблюдение и т.д.), контроля периметра (проволочное ограждение) и оперативного реагирования на внештатные ситуации (аварии и т.п.). Для непосредственной охраны домостроений жителям предлагается воспользоваться услугами профессиональной охранной организации «КУЗЕТ»	<ul style="list-style-type: none"> • Обновить систему видеонаблюдения (камеры и контроллер) и управления шлагбаумом; • Предварительное решение жителей - оставить охрану в существующем виде, предполагается вернуться к этому вопросу ближе к зиме и окончанию периода строительства;
8	Детская площадка	Изначально детская площадка не была запланирована. При наличии подходящего места возможна ее организация на землях УК	<ul style="list-style-type: none"> • Посмотреть возможность организации детской площадки в зоне аллеи на въезде;
9	Проведение строительных работ	При проведении строительных работ ответственность за их ведение, а также поведение строителей несет собственник земельного участка. Правила проведения данных работ и общего поведения указаны в договоре обслуживания. В случае выявления нарушений жителям надлежит звонить на телефон охраны	<ul style="list-style-type: none"> • Охране оперативно реагировать на поступающие жалобы жителей; • Строящимся жителям обеспечить надзор за поведением рабочих и регламентом работы;
10	Управление и финансы	В рамках последовательной передачи жителям функций по самоуправлению и самофинансированию предложены 2-а варианта бюджета, а также меры по вовлечению «пассивных» жителей к деятельности городка. Одновременно УК обязуется провести дополнительную работу по повышению общего качества обслуживания. Со стороны собравшихся жителей возражений не было	<ul style="list-style-type: none"> • Провести изменение тарифов с 01/09/21; • Предложить массовое подключение жильцов на льготной основе до 01/09/21; • Ужесточить меры по взысканию дебиторской задолженности, вплоть до отключений; • Обеспечить периодичность собраний жильцов и информ. обмен для решения вопросов;

Спасибо всем участникам Информационного собрания!

С уважением,

Управляющая компания КГ «ТЕРЕМКИ»