

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 **отчетности**;
- 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				