ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО
КП “КЛЯЗЬМИНСКИЙ ПАРК”

МАЙ 2025

Дмитрий Григорьев

05 июня, 2025

Обращение к жителям

Подошел к концу мой второй месяц в роли общественного управляющего нашим посёлком. Начать хотелось со слов благодарности ***218*** собственникам которые продолжают финансово поддерживать обслуживание нашего поселка, благодаря чему инфраструктура поселка (охрана, вывоз мусора, подача воды, СКУД) продолжает функционировать, а также удалось провести ряд дополнительных мероприятий по ее обслуживанию/модернизации, с которыми можно ознакомиться в разделе “Отчет о результатах деятельности”.

Также не могу не поблагодарить ***216*** собственников, которые поддержали идею реконструкции ВЗУ, которая полноценно не обслуживалась около 8 лет.

К сожалению май месяц был омрачен двумя событиями, которые вскрыли накопившиеся проблемы:

Нештатная ситуация на ВЗУ

ВЗУ не дожил до обслуживания и модернизации всего несколько дней - в результате **частых отключений электричества, при переключении энергоснабжающих ресурсов происходит гидроудар**, вследствие чего произошла нештатная ситуация, приведшая к повреждению нескольких труб. Как следствие, подача воды приостанавливалась как минимум **6** раз, а совокупное время отключение воды составило более **7** часов. Хотелось отметить, что это время могло превысить 24 часа, но в результате слаженных действий и помощи соседей нам удалось запустить воду в режиме “байпас”. Причиной нештатной ситуации послужило несколько факторов:

- Частые отключения электричества
- Некорректная работа автоматики по аварийному отключению
- Некачественная склейка соединений подрядчиком, осуществлявший предыдущий ремонт и, как следствие, разрыв при перезапуске системы.

В настоящий момент работа ВЗУ восстановлена, и мы готовимся к началу обслуживания и модернизации, которые позволит частично скорректировать пропускную способность ВЗУ, восстановить работу ультрафиолетовой обработки и фильтрации воды, улучшить ее аэрацию. Необходимо предупредить, что в какой-то момент реконструкция потребует отключения воды на 24 часа - я буду информировать о ходе реконструкции в чатах и на сайте klpark.ru в разделе “Новости”, и сообщу об отключении воды заблаговременно.

Отдельно хотел бы сказать, что реконструкция ВЗУ не означает возможности безконтрольго потребления воды. Напомню, что **проектом поселка была предусмотрена норма потребления в размере 1м3 в сутки на одно домовладение**. В связи с этим, я хочу попросить придерживаться этой нормы, а также учитывать утренние и вечерние пики разбора воды при организации автополивов, заполнении бассейнов, особенно в жаркие периоды. Мы также работаем над решением, которое позволит жителям получить доступ к информации о текущем объеме воды в резервуарах и разборе воды в режиме реального времени, чтобы корректировать водопотребление.

Дополнительно должен отметить, что в связи с нашими реалиями, в частности частыми отключения электричества для повышения устойчивости оборудования ВЗУ к таким ситуация необходима установка плавного пуска на скважинные насосы, которые на данный момент работают в режиме вкл./выкл. Буду изучать этот вопрос.

Требование о демонтаже шлагбаумов и выездных ворот

30 мая 2025 на шлагбаумах и выездных работах было размещено Предписание Администрации г.о. Мытищи о сносе (демонтаже) самовольно установленного некапитального объекта и освобождении занимаемого им земельного участка (фотокопия предписания приведена в Приложении А). Фактически это означает, что наш поселок может превратиться в транзитную зону для жителей деревни Новосельцево, коттеджных поселков “Аврора”, “Бригантина” и деревни Степаньково в обоих направлениях, а для жителей деревни Сёмкино - по направлению в область. В среднесрочной перспективе к этому потоку присоединятся жители вновь образованного поселка “Новосельцево парк” (по проекту - 140 домовладений), который расположен в поле между яхт-клубом “Парусник” и Новосельцево. В долгосрочной перспективе к этому потоку присоединятся жители зоны застройки, расположенной по северной стороне Новосельцевского шоссе (напротив КП “Бригантина” и далее до Новосельцево). Стоит также учесть, что таким “транзитом” будут пользоваться не только жители этих поселений, но и курьеры, доставки (в т.ч. грузовые) и просто люди, объезжающие пробку в районе Пяти Планет.

В настоящий момент, благодаря активному участию отдельных жителей поселка, исполнение требования о демонтаже удалось приостановить на 1 месяц, но это только отсрочка. Можно использовать креативные решения, типа открытия шлагбаумов и фотофиксации фиктивного исполнения требования - но это тоже краткосрочное решение, которое лишь оттягивает неизбежное.

В настоящий момент единственным верным **законным способом обеспечить закрытый периметр поселка** и **законно установить шлагбаумы** является аренда земельного участка с местами общего пользования и дорогами. Хорошие новости заключаются в том, что

муниципалитет пересчитал кадастровую стоимость этого участка в сторону уменьшения, поэтому аренда обойдется нам приблизительно в 900 тыс. рублей в год (75 тыс. рублей в месяц). При текущем уровне собираемости это составит всего **396 рублей в месяц** с участка.Кроме этого, аренда этих земель является первым шагом к приведению в соответствие документов на объекты инфраструктуры поселка, таких как сам ВЗУ и КНС.

Скажу честно, это большой проект, который без поддержки жителей (и не только финансовой) в одиночку реализовать невозможно. При этом, насколько я понимаю, аренда участка возможна только на юридическое лицо. Больше всего сейчас нужен налоговый юрист/финансист, который поможет смоделировать и рассчитать налоговое бремя при осуществлении безналичных расчетов, и выбрать оптимальную организационно-правовую форму и режим налогообложения для юридического лица, с учетом последующей аренды земельного участка и сборов денег по безналичному расчету. **Если вы можете участвовать лично, либо предоставить ресурс, либо предложить ресурс с хорошей скидкой - пожалуйста, напишите мне.**

Далее нужен бухгалтер, который сможет вести бухгалтерию и подавать отчетность, и специалисты, которые обладают экспертизой в области налогообложения, земельных отношений, регистрации объектов недвижимости, проектно-изыскательских работ, и *готовых поддержать работу своей экспертизой и/или предоставлением экспертного ресурса. Если у вас есть возможность поддержать или порекомендовать ресурс за разумные деньги* - пожалуйста, напишите мне.

Завершая свое обращение, я хотел бы напомнить, что запущен сайт klpark.ru, который содержит основную информацию о деятельности поселка, (в том числе отчеты управляющего и финансовые метрики поселка), а также необходимые контакты - как и обещал, поддерживаю максимальный уровень прозрачности деятельности по управлению. Кстати, если вы вдруг забыли телефон охраны или телефон “калитки”, случайно удалились из чата “Садоводов” и не можете добавиться обратно, или вам нужен телефон участкового, ближайшей поликлиники или ветеринарки - зайдите в раздел Контакты на сайте. Сохраните адрес сайта в закладках своего браузера.

Спасибо вам за доверие и поддержку. Ниже вы можете ознакомиться с подробной информацией о расходовании денежных средств и о проделанной работе и приоритетах на летний период. Если у вас есть замечания, пожелания или предложения, пожалуйста, напишите мне! Желаю всем теплого и солнечного лета!

Дмитрий Григорьев

Отчет по плану действий на май

ВЗУ - замена засыпки и модернизация: К сожалению ВЗУ не дотянул до модернизации считанные дни. Поэтому сначала пришлось бороться с последствиями аварии, а потом вносить коррективы в планы модернизации. В настоящий момент работы по модернизации ВЗУ начаты, и будут завершены в июне. UPD от 05.06.2025. 22:00 - пока я заканчивал этот отчет, вышел из строя контактор ввода сети на АВР ВЗУ.	 без оценки
КНС - диагностика: По результатам диагностики произведена очистка емкости КНС и осуществлен ремонт одного стационарного насоса (из 2х). Работоспособность КНС восстановлена с 20% до 60%. В планы по ремонту второго насоса вмешалась авария на ВЗУ, поэтому пришлось отложить до появления резервов.	 ⭐⭐⭐⭐
СКУД - восстановить связь с нижней калиткой: Связи с калитками восстановлены, но в связи с тем, что связь эта осуществляется через Wi-Fi мосты - стабильности нет. Необходимо прокладка кабельного соединения. Планируем осуществить при наличии резервов.	 ⭐⭐⭐⭐
Замена привода нижнего шлагбаума: Привод заменен. Для ограничения доступа нежелательным гостям - скорость работы нижнего шлагбаума увеличена на 40%, путем замены привода на скоростную модель, отрегулирована логика работы автоматики ворот	 ⭐⭐⭐⭐⭐
Шаги к созданию юридической организации для удобного приема платежей через приложение: Шаг-то я сделал, но как указано выше в “Обращении”,, проблема оказалась гораздо шире, и нам необходимо в первую очередь подумать об аренде земли под дорогами. Ищем налогового юриста/финансиста. Пишите!	 без оценки

Другие достижения и вызовы

- Проведены работы по обновлению спортивной площадки: старая сетка заменена на металлические ограждения, устранены неполадки освещения, ограничение доступа управления электричеством в запираемый электрический шкаф
- Осуществлен ремонт дорожного полотна нижнего выезда (от нижних ворот до шлагбаума)
- Герметизированы электрические цепи, подключенные к нижнему шлагбауму
- Уборка детских площадок и спортивной площадки на регулярной основе
- Проведена мойка верхней детской площадки и въездной группы
- Устранено выступание дренажного колодца на нижнем выезде после нижних ворот (вдоль ворот)
- Переустановка камер СКУД в соответствии с техническими условиями и требованиями производителя, что привело к существенному снижению случаев “не считывания” номеров

Устранение аварий, последствий стихийных явлений

- Проведена очистка лесных дорог (верхний и нижний въезд) и уборка ветровала после урагана
- Устранен обрыв кабеля питания нижнего шлагбаума (обрыв в результате работ, проводимых МОЭСК).
- Устранена авария на ВЗУ. Начата работа по модернизации

... а также:

- Регулярный покос общественных территорий и внешних границ заброшенных участков
- Уборка улиц в ручном режиме (по мере загрязнения и сигналов жителей)
- Для жителей, участвующих в поддержании поселка доступны услуги рабочего стоимостью 800 рублей в час (без техники). Полученные средства идут в бюджет поселка.

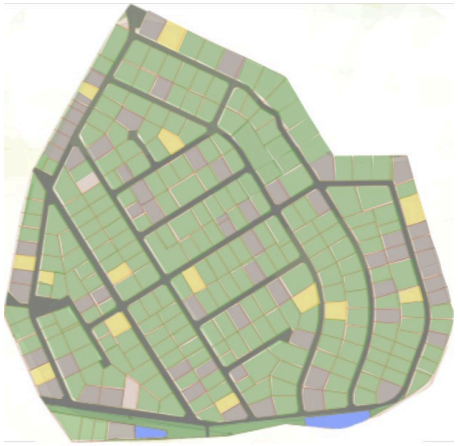
С фотоотчетом о процессе и результатах работ вы можете ознакомиться в Приложении Б.

План на июнь

- Разработка плана действий по легитимизации шлагбаумов и объектов инфраструктуры и его обсуждение. Создание юридической структуры для сбора платежей и аренды земельного участка с дорогами и территориями общего пользования.
- Завершение модернизации ВЗУ
- Запуск пилотной версии чат-бота для ответа на частые вопросы, проверки истории платежей, сообщении о неполадках, обращениям к хозяевам участка, которого вы не знаете, Далее в планах - заказ временных пропусков на авто, доступ к камерам на территории общего пользования, онлайн-оплата... реализуется группой энтузиастов
- Установка системы онлайн мониторинга с предоставлением доступа жителям параметров ВЗУ (разбор воды, остаток в резервуарах). Изучается возможность оповещения о низком уровне воды в резервуарах через чат-бот.
- При наличии денежных средств: установка плавного пуска на ВЗУ, ремонт второго насоса КНС.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ

Доходы



За май 2025 года в общей сложности сдало 218 участков по 5000 рублей, что на 2 участка больше чем в предыдущий период - в размере **1 090 000 рублей**

Помимо этого в мая 2025 года были получены дополнительные поступление на общую сумму **58 600 рублей.** Хотелось отметить, что из этой суммы **30600 рублей** - это поступления от услуг рабочего.

Таким образом, общие денежные поступления за отчетный период “май 2025 года” составили **1 148 600,00 рублей.**

*Примечание: В дополнении к этому, 216 жителей сделало целевой взнос на модернизацию ВЗУ - общий сбор по целевому взносу составил **1 072 000,00 рублей.** Эти деньги носят исключительно целевой характер, и предназначены только на модернизацию ВЗУ, в ежемесячном бюджете не учитываются.*

Расходы

Напомню, что расходы поселка условно разбиваются на 3 категории:

- Ежемесячные (обязательные ежемесячные платежи)
- Ежеквартальные (обслуживание генераторов, ВЗУ, КНС)
- Единоразовые (расходы имеющие разовый характер, экстренные расходы)

В мае 2025 годы были понесены следующие **обязательные (ежемесячные) расходы**

Аренда поста охраны (май)	30 000,00 ₽
Охрана (май)	250 000,00 ₽
Вывоз мусора (апрель)	104 600,00 ₽
Зарплата рабочего	100 000,00 ₽
Заработная плата за май	218 000,00 ₽

К ежемесячным расходам, по сравнению с предыдущим периодом, добавилась зарплата рабочего, которую, он, к слову, отбил на 30% оказывая услуги жителям.

** Заработная плата управляющего рассчитана исходя из KPI - собираемость платежей. Таблица определения размера з/п была ранее выложена со сметой в чате, приложена к настоящему документу*

Ежеквартальные:

В этом месяце плановых квартальных работ не проводилось

Единоразовые:

Привод и датчики на нижний шлагбаум	46 000,00 ₽
Расходные материалы для триммера	4 500,00 ₽
Триммер	15 500,00 ₽
Перестановка камер СКУД в соответствии с требованиями производителя (с расходными материалами)	85 600,00 ₽
вызывные панели для скуд нижняя калитка	19 000,00 ₽
Восстановление работоспособности большой помпы	39 100,00 ₽
али уборка общественных территорий(мусорка)	30 000,00 ₽
чистка кнс рабочи	5 000,00 ₽
чистка леса после урагана рабочие	17 000,00 ₽
вывоз мусора после уборки леса	9 500,00 ₽
монитор для поста охраны	1 700,00 ₽
Асфальт ремонтный (на ремонт нижней дороги)	13 930,00 ₽
бензопила и масло	6 050,00 ₽
ограждение для спортплощадки	38 100,00 ₽
Бак мусорный для спортплощадки	5 800,00 ₽
Прочие расходы	8 600,00 ₽
Запас топлива для генераторов (21 канистра по 20 л)	29 358,00 ₽

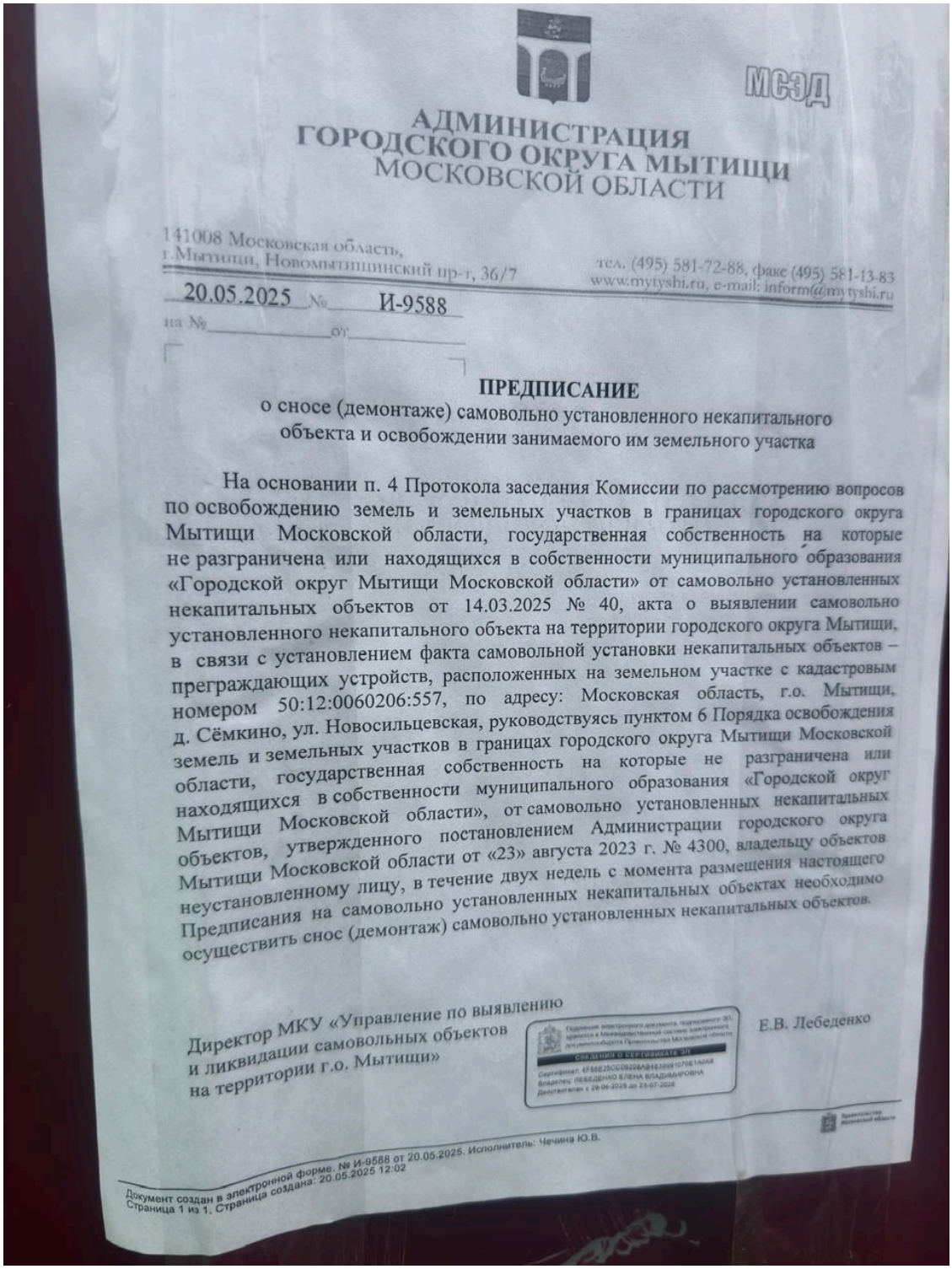
Приличное количество денег удалось сэкономить путем ремонта собственными руками, а благодаря труду рабочего удалось существенно сэкономить на ремонте нижней дороги.

Сводная таблица. Остаток денежных средств

Поступления от коммуналки	1 090 000,00 ₽
Дополнительные поступления	58 600,00 ₽
ИТОГО поступления	1 148 600,00 ₽
Расходы ежемесячные за период	*702 600,00 ₽*
Подитог обязательные расходы	***702 600,00 ₽***
Расходы единоразовые за период	374 738,00 ₽
ИТОГО расходы	**1 077 338,00 ₽**
ИТОГ месяца	71 262,00 ₽
РЕЗЕРВ	483 590,00 ₽

По состоянию на 5 июня 2025 года денежные резервы поселка накопленные за апрель-май составляют **483590** рублей.

Приложение А. Предписание о демонтаже



МСЭД

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА МЫТИЩИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

141008 Московская область,
г.Мытищи, Новомытищинский пр-т, 36/7
тел. (495) 581-72-88, факс (495) 581-13-83
www.mytyshi.ru, e-mail: inform@mytyshi.ru

20.05.2025 № И-9588
на № от

ПРЕДПИСАНИЕ
о сносе (демонтаже) самовольно установленного некапитального объекта и освобождении занимаемого им земельного участка

На основании п. 4 Протокола заседания Комиссии по рассмотрению вопросов по освобождению земель и земельных участков в границах городского округа Мытищи Московской области, государственная собственность на которые не разграничена или находящихся в собственности муниципального образования «Городской округ Мытищи Московской области» от самовольно установленных некапитальных объектов от 14.03.2025 № 40, акта о выявлении самовольно установленного некапитального объекта на территории городского округа Мытищи, в связи с установлением факта самовольной установки некапитальных объектов – преграждающих устройств, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0060206:557, по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Сёмкино, ул. Новосильцевская, руководствуясь пунктом 6 Порядка освобождения земель и земельных участков в границах городского округа Мытищи Московской области, государственная собственность на которые не разграничена или находящихся в собственности муниципального образования «Городской округ Мытищи Московской области», от самовольно установленных некапитальных объектов, утвержденного постановлением Администрации городского округа Мытищи Московской области от «23» августа 2023 г. № 4300, владельцу объектов неустановленному лицу, в течение двух недель с момента размещения настоящего Предписания на самовольно установленных некапитальных объектах необходимо осуществить снос (демонтаж) самовольно установленных некапитальных объектов.

Директор МКУ «Управление по выявлению и ликвидации самовольных объектов на территории г.о. Мытищи» Е.В. Лебеденко

Документ создан в электронной форме. № И-9588 от 20.05.2025. Исполнитель: Чечина Ю.В.
Страница 1 из 1. Страница создана: 20.05.2025 12:02

Приложение Б. Фотоотчет



Состояние насоса КНС до ремонта



Сокровища насоса КНС



Последствия майской стихии



Борющиеся со стихией отмечают победу



Свет на спортплощадке починен



Электрощит на спортплощадке починен и закрыт



Ямочный ремонт нижней дороги



Мойка/уборка детской площадки



Ремонт электроцепей подключенных к оранжевому шлагбауму... ДО



После



Переустановка камер в соответствии с техническими условиями производителя



Состояние труб на ВЗУ по состоянию на начало модернизации



Оголовок аэрационной колонны по состоянию на начало модернизации



Последствия аварии на ВЗУ