ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО
КП “КЛЯЗЬМИНСКИЙ ПАРК”

ИЮНЬ 2025

Дмитрий Григорьев

06 июля, 2025

Отчет по плану действий за июнь

Разработка плана действий по легитимизации шлагбаумов и объектов инфраструктуры. Создание юридической структуры для сбора платежей и аренды земельного участка с дорогами и территориями общего пользования: Остается главной проблемой. О предпринятых шагах см. раздел “Пояснения по плану легитимизации шлагбаумов и объектов инфраструктуры” ниже.	 без оценки. продолжаю изучать
Завершение модернизации ВЗУ: Ура! Мы сделали это. Работы завершены. В ближайшее время я опубликую полный отчет о работах. Хорошие новости - собранных денег хватило (даже 10 тысяч осталось). Остались совсем мелочи.	 ⭐⭐⭐⭐⭐
Запуск пилотной версии чат-бота: пилотная версия запущена! В настоящий момент идет доработка функционала. Уже на неделе 07 июля с помощью чат-бота можно будет а) создавать электронные заявки (тикеты) для управляющего с мониторингом исполнения б) узнать уровень воды на ВЗУ в) получать оповещения при критическом уровне воды на ВЗУ г) проверить свои платежи, ну и также задать вопрос AI помощнику и получить данные по поселку. Следующий этап - открытие калиток, заказ пропусков на авто, доступ к камерам	 ⭐⭐⭐⭐
Установка системы онлайн мониторинга с предоставлением доступа жителям параметров ВЗУ (разбор воды, остаток в резервуарах): Сделано! Уже сейчас вы можете проверить текущий уровень воды в резервуарах на сайте klpark.ru в разделе “Уровень воды ВЗУ” или по прямой ссылке https://klpark.ru/vzulevel.html. Функционал также появится в чат-боте.	 ⭐⭐⭐⭐⭐
При наличии денежных средств: установка плавного пуска на ВЗУ, ремонт второго насоса КНС: текущее состояние показало, что КНС справляется со средними осадками, а модернизация ВЗУ съела практически всё время - поэтому эту задачу перенесли на июль/август.	 без оценки

Пояснения по плану легитимизации шлагбаумов и объектов инфраструктуры

С целью проработки юридических вопросов, а именно: основание, организация и порядок проведения общего собрания собственников коттеджного поселка в сложившейся ситуации, подготовка документов для создания юридического лица для целей обращения в администрацию г. Мытищи для проработки вопросов, связанных с порядком и условиями взятия в аренду земельного участка под дорогами и объектами общепоселковой инфраструктуры, с последующей легализацией ограничения доступа на территорию поселка (в т.ч. пешей).

Другие достижения и вызовы

- И всё-таки ещё раз про ВЗУ. Помимо завершенной модернизации мы переходим на плановое (ежеквартальное) обслуживание ВЗУ организацией, осуществившей модернизацию, что позволяет продлить гарантию на выполненные работы до 3-х лет.
- Содействие в обнаружении и устранении обрыва интернет-кабеля
- Для снижения аварийности - установлен лежачий полицейский на нижнем выезде
- Проведен демонтаж незаконной рекламы на лесной дороге
- Привели в порядок туи на детской площадке (у верхнего КПП)
- Начали благоустройство территории вокруг ВЗУ для перебазирования бытовки для инвентаря (передается безвозмездно дорогим соседом).

... а также:

- Вступили в неравный бой с борщевиком на общественных территориях и заброшенных участках. Продолжается регулярный покос общественных территорий и внешних границ заброшенных участков и 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 А.

План на июль

1. Подготовка к проведению общего собрания собственников

Предлагается провести общее собрание собственников, в том числе по следующим вопросам:

- определение принципов управления юридическим лицом, для обеспечения представительства жителей поселка в органах управления и ревизионных органах
- наделение полномочиями созданного юридического лица на аренду земельного участка в интересах жителей поселка (с возможностью последующей уступки права аренды на управляющую компанию или созданный ТСН).

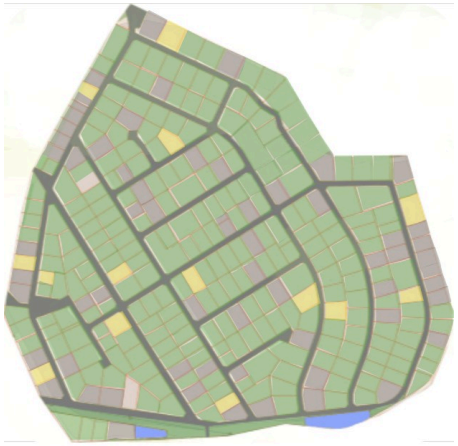
Более детально вышеуказанные вопросы будут освещены в процессе подготовки к собранию.

Если у вас есть дополнительные предложения в повестку дня - направляйте их на почтовый адрес klparkmanager@gmail.com или в WhatsApp управляющему по номеру +79253662675

2. Капитальный ремонт генератора у КНС ... им, к сожалению, всё
3. Организация аварийного открытия нижнего выезда (при отсутствии электричества, на период ремонта генератора у КНС
4. Ремонт второго насоса на КНС
5. Замена подключения калиток к интернет с Wi-Fi мостов на кабельное подключение. Установка точек публичного доступа Wi-Fi у калиток для возможности доступа к чат-боту.
6. Сбор обратной связи по функционалу чат-бота. Подключение к чат-боту функции открывания калиток, разового и постоянного заказа пропусков, создание электронных паспортов для рабочих, просмотра видеокамер.
7. Установка системы онлайн мониторинга уровня воды в камерах КНС с возможностью онлайн доступа.
8. Утепление труб на ВЗУ для предотвращения образования конденсата на трубах

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ

Доходы



К сожалению платежная дисциплина у нас по прежнему хромает, и деньги за июнь сдаются по настоящий момент. Безусловно, свой вклад в это внес и период отпусков. Но и мне следует более настойчиво напоминать о платежах. За июнь 2025 года в общей сложности сдало 203 участка по 5000 рублей, - в размере **1 015 000 рублей**

Помимо этого в июнь 2025 года были получены дополнительные поступление на общую сумму **37 300 рублей.** Хотелось отметить, что из этой суммы **34300 рублей** - это поступления от услуг рабочего.

Таким образом, общие денежные поступления за отчетный период “июнь 2025 года” составили **1 052 300,00 рублей.**

Рассчитываю собрать суммы с ранее сдающих участков в ближайшее время.

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 июне 2025 годы были понесены следующие **обязательные (ежемесячные) расходы**

Вывоз мусора (май)	134 200,00 ₽
Охрана (июнь)	250 000,00 ₽
Аренда поста охраны (июнь)	30 000,00 ₽
Поддержание чистоты мусорки (июнь)	30 000,00 ₽
Зарплата рабочего	100 000,00 ₽
Зарплата управляющего	203 000,00 ₽

** 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:

Интернет долг	27 200,00 ₽
ВЗУ электрик	2 000,00 ₽
Комплектующие для автоматики для АВР (на ВЗУ)	14 858,00 ₽
Контейнер 2шт*	19 000,00 ₽
Юридическая консультация	20 000,00 ₽
Витая пара	9 100,00 ₽
Колесо тачки	1 000,00 ₽
Лежачий полицейский с доставкой	18 900,00 ₽
Расходные материалы для рабочих	25 665,00 ₽

* на время праздников заказывались дополнительные контейнеры для вывоза мусора

Снова значительное количество денег удалось сэкономить путем ремонта собственными руками и с привлечением рабочего.

Сводная таблица. Остаток денежных средств

Поступления от коммуналки	1 015 000,00 ₽
Дополнительные поступления	37 300,00 ₽
ИТОГО поступления	**1 052 300,00 ₽**
Расходы ежемесячные за период	*747 200,00 ₽*
Расходы ежеквартальные за период	*0,00 ₽*
Подитог обязательные расходы	*747 200,00 ₽*
Расходы единоразовые за период	137 723,00 ₽
ИТОГО расходы	**884 923,00 ₽**
ИТОГ месяца	167 377,00 ₽
РЕЗЕРВ	690 967,00 ₽

По состоянию на 5 июля 2025 года денежные резервы поселка накопленные за апрель-июнь составляют **690 967** рублей. К резерву добавились денежные средства, внесенные собственниками за май после отчетной даты (05 июня 2025) в количестве 35 000 рублей.

О чем говорят жители 🙂

Пытаясь лучше изучить чаяния жителей и выделить основные проблемы, я попросил DeepSeek (замечательный китайский AI) проанализировать переписку в WhatsApp чате Клязьминский парк. С большим удовольствием делюсь с вами результатами труда искусственного интеллекта.

Основные темы обсуждения в чате за июнь 2025 года:

1. Потерянные/найденные животные

- Собаки: Белый мальтипу (кобель, синий ошейник), чихуахуа/тойтерьер на Новосильцевской.
- Кошки: Котята для пристройства (несколько случаев), кот Барсик (обсуждалось отцовство), ориентальный кот Гиви. Реакция:
- Советы по поиску хозяев, предупреждения о самовыгуле, призывы к стерилизации.

2. Безопасность и охрана

Проблемы:

- Проникновение цыган с предложением купить растения (выдворены Управляющим).
- Подозрительные автомобили у "Пяти планет" (белая Lada, микроавтобус).
- Инцидент с собакой (7.06).

Обсуждение:

- Критика работы охраны (пропуск посторонних, невнимательность).
- Предложения: Установить "тамбур" из двух шлагбаумов, усилить контроль на въезде.
- Юридические нюансы: Необходимость аренды земель для законного ограничения доступа (отчет управляющего).

3. Технические проблемы

Водоснабжение:

- Низкий напор воды (11.06, 23.06), заиливание фильтров.
- Работы на ВЗУ: замена засыпки, чистка резервуаров, модернизация.

Электричество:

- Отключения (20.06, низкое напряжение 240–250В), аварии в сети Россетей.

Интернет:

- Частые обрывы (10.06, 12.06, 20.06), ремонт кабеля.

Калитки/шлагбаумы:

- Сбои в работе карт, неисправность камеры на нижнем выезде.

4. Транспорт и дороги

Нарушения:

- Грузовики, перекрывающие улицы (фура, разгоняющаяся по поселку 3.06).
- Опасная езда на квадроциклах, превышение скорости.

Организация:

- Предупреждения о временных перекрытиях (разгрузка материалов, ДТП у нижнего выезда 22.06).

- Пробки из-за съемок фильма на лесной дороге (23.06).

5. Коммунальные услуги и благоустройство
Отчеты:
Финансовый отчет за май (доступен на сайте klpark.ru).
Работы по очистке КНС, ВЗУ
Проблемы:
Песок на дорогах (Шереметьевская), засорение стоков.
Накопление мусора, заказ контейнеров (20.06, 22.06).
Инициативы:
Видеоконкурс напоминаний о коммунальных платежах (организатор – Дима).

6. Конфликты и правила поведения
Собаки:
- Споры о выгуле без намордников (особенно после инцидента 7.06).
- Требования к хозяевам: водить на поводке, контролировать лай.

Шум:
- Ремонт ранним утром, громкая музыка ночью.
- Квадроциклы в вечернее время.

Вандализм:
- Дети, ломающие кусты (21.06), беседа с родителями.

7. Взаимопомощь и услуги
Поиск специалистов:
- Сантехники, электрики, клининговые службы, ветеринары с выездом.
- Контакты для укладки террасной доски, алмазного бурения.

Обмен ресурсами:
- Предложение грунта, аренда вагончиков, лестниц.
- Продажа домашних яиц (организован отдельный чат).

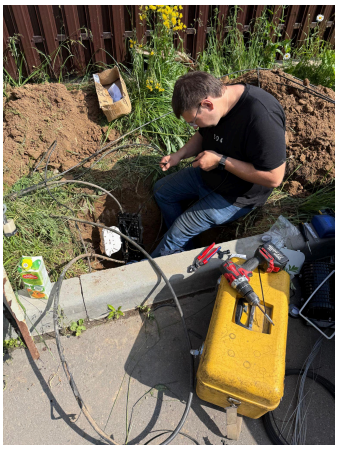
8. Культурные и социальные события
- Концерт: Фортепианный мини-концерт на Шереметьевской (11.06), положительные отзывы.
- Чат-бот: Запуск бота в Telegram для справок о поселке, охране, пропусках (бот: @UpravDelamiKP_bot).

Ключевые тенденции:
Жители стремятся к самоорганизации (чат-бот, взаимопомощь), но сохраняется напряженность из-за разногласий по вопросам безопасности и правил проживания.
Для решения системных проблем (аренда дорог, юридическое оформление территории) требуется консолидация усилий жителей и поддержка юристов.

Приложение А. Фотоотчет



Состояние резервуаров ВЗУ до очистки



Работы по устранению аварии с интернетом





Демонтаж незаконной рекламы на лесной дороге



Подстригли туи у верхнего въезда/детской площадки



Закончили модернизацию и обслуживание ВЗУ