

«Утверждено»

Решением очередного общего собрания ТСН «Южные Ключи» протокол от «19» апреля 2026 года

Концепция комплексного развития территории ТСН «Южные Ключи» на 2026–2035 годы

Обращение к собственникам

Уважаемые соседи!

Перед нами стоит важная задача — определить путь развития нашей территории на ближайшие десять лет. Эта концепция — не просто список работ, а **стратегический план повышения качества жизни и инвестиционной привлекательности каждого участка**. Каждый рубль, вложенный в общую инфраструктуру, — это вклад в стоимость вашей недвижимости. Безопасность, современные дороги, благоустроенные зоны отдыха и развитая социальная среда делают нашу территорию более комфортной и престижной.

План основан на трёх принципах: **БЕЗОПАСНОСТЬ, КОМФОРТ и РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**.

Финансирование разделено на два типа:

- **Целевые взносы** — разовые платежи под конкретные крупные проекты.
- **Членские взносы** — ежегодные платежи на текущую работу, обслуживание и ремонт существующих объектов.

Часть 1. Главные цели и проекты

1. БЕЗОПАСНОСТЬ – основа спокойной жизни.

- **Видеоконтроль:** Установка 20 камер видеонаблюдения на ключевых перекрёстках и въездах.
- **Усиление охраны:** Введение 4 дополнительных сотрудников на КПП для круглосуточного контроля.

2. КОМФОРТ – для повседневного удовольствия от жизни.

- **Свои зоны отдыха:** Проектирование и строительство современных детской и спортивной площадок.
- **Чистота и порядок:** В случае организации общественных пространств, приём в штат 2 универсальных работников для уборки площадок, мелкого ремонта, кошения газона на них и зимней уборки снега.
- **Профессиональное содержание:** Кошение травы на обочинах и борьба с борщевиком будут выполняться по договору со специализированными организациями.

- **Уличное освещение (новая инициативная модель):**
 - **Суть модели:** Для быстрого и экономичного увеличения освещённости улиц используется эффективная схема: житель, желающий иметь фонарь у своего участка, подаёт заявку. ТСН за счёт членских взносов берёт на себя все расходы по приобретению современного энергоэффективного светильника (LED), его монтажу на опору и подключению к электросети дома заявителя.
 - **Экономическая эффективность:** Эта модель позволяет избежать колоссальных затрат на проектирование и строительство централизованных сетей освещения, согласования с сетевыми компаниями и обслуживание сложной инфраструктуры. Фактическая стоимость электроэнергии ложится на собственника, что справедливо и мотивирует к использованию энергосберегающих технологий.
 - **План действий:** Правление будет активно информировать жителей о данной возможности, разработает простой регламент подачи заявок и заложит в ежегодную смету членских взносов средства на закупку и установку фонарей. Приоритет – освещение перекрёстков, площадок и участков с высокой пешеходной активностью.

3. ИНФРАСТРУКТУРА – фундамент стоимости нашего имущества.

- **Новые дороги:** Поэтапное асфальтирование всех дорог и проулков с 2027 по 2035 год.
- **Привлечение бизнеса (задача Правления):** После ввода площадок будем работать над привлечением инвесторов для открытия спортивных секций, детских кружков. Это создаст удобства для жителей **без увеличения наших взносов.**

Часть 2. Финансовый план

Членские взносы

Членский взнос — это ежегодный платёж, который обеспечивает **не только текущую работу, но и будущий ремонт всего, что мы построим** (ямочный ремонт дорог, обслуживание площадок, обновление оборудования). Это избавляет от неожиданных сборов.

Текущая ситуация (2025):

Членский взнос — **9 000 руб./год** с участка.

Общий бюджет: **6,8 млн руб./год.**

Новые планируемые постоянные расходы в случае принятия решения (с 2027 года):

Статья расходов

Сумма в год

Примечание

Статья расходов	Сумма в год	Примечание
Обслуживание 20 камер	240 000 руб.	Абонентская плата, запись
Зарплата 4 новых охранников	1 280 000 руб.	Усиление контроля на въездах
Зарплата 2 хозяйственных работников	1 200 000 руб.	Содержание только площадок , уборка
Кошение обочин (подряд)	1 440 000 руб.	72 000 кв.м., 4 покоса за лето
Борьба с борщевиком (подряд)	300 000 руб.	Профессиональная обработка
Фонд развития уличного освещения	600 000 руб.	Закупка и установка светильников по з жителей
Резерв на ремонт инфраструктуры	Включено в сумму	Текущий ремонт дорог, площадок, оборудования
ИТОГО новых расходов:	5 060 000 руб.	

Необходимый общий бюджет с 2027 года:

6,8 млн + 5,06 млн = **11,86 млн руб.**

Новый членский взнос с 2027 года:

11 860 000 / 850 участков ≈ **13 952 руб. в год с участка.**

Это плата за качественный скачок: безопасность, комфорт, штатный персонал и программа развития освещения.

Часть 3. План крупных проектов и целевых взносов (2026–2035 гг.)

Целевые взносы собираются только под конкретные утверждённые объекты.

Общие затраты на каждый проект:

Проект	Общая стоимость	Период реализации	Примечания
Система видеонаблюдения (20 камер)	500 000 руб.	2027 год	Оборудование и монтаж

Проект	Общая стоимость	Период реализации	Примечания
Проектирование детской и спортивной площадок	400 000 руб.	2026 год	Разработка проектно-сметной документации (учтено в смете на 2026 год)
Детская площадка (строительство)	10 000 000 руб.	2027–2029 годы	Поэтапное строительство
Спортивная площадка (строительство)	30 000 000 руб.	2027–2029 годы	Поэтапное строительство
Асфальтирование дорог (110 000 кв.м.)	220 000 000 руб.	2027–2035 годы	Ежегодно ≈12 200 кв.м. по 2 000 руб./кв.м.

Разбивка по годам:

Год	Крупный проект	Ориентировочная стоимость	Примерный целевой взнос с участка*	Что это даст
2026	- Проектирование площадок	400 000 руб.	≈ 0 руб.	Проектирование
2027	- Система видеонаблюдения (20 камер) - Начало асфальтирования (1-я очередь) - Начало строительства площадок	500 000 руб. + 24 400 000 руб. + 13 333 333 руб.**	≈ 44 980 руб.	Самый затратный год. Старт всех ключевых проектов
2028	- Асфальтирование (2-я очередь) - Строительство площадок	24 400 000 руб. + 13 333 333 руб.**	≈ 44 392 руб.	Продолжение работ

Год	Крупный проект	Ориентировочная стоимость	Примерный целевой взнос с участка*	Что это даст
2029	- Асфальтирование (3-я очередь) - Завершение строительства площадок	24 400 000 руб. + 13 333 334 руб.**	≈ 44 392 руб.	Готовые объекты для отдыха
2030	-Асфальтирование (4-я очередь)	24 400 000 руб.	≈ 28 705 руб.	Продолжение дорожной программы
2031	-Асфальтирование (5-я очередь)	24 400 000 руб.	≈ 28 705 руб.	—
2032	-Асфальтирование (6-я очередь)	24 400 000 руб.	≈ 28 705 руб.	—
2033	-Асфальтирование (7-я очередь)	24 400 000 руб.	≈ 28 705 руб.	—
2034	-Асфальтирование (8-я очередь)	24 400 000 руб.	≈ 28 705 руб.	—
2035	-Асфальтирование (9-я очередь, завершение)	24 400 000 руб.	≈ 28 705 руб.	Полностью асфальтированная территория

*Расчёт взноса: общая стоимость проекта / 850 участков. Каждый проект выносится на отдельное голосование.

**Строительство детской (10 млн. руб.) и спортивной (30 млн. руб.) площадок общей стоимостью 40 млн. руб. распределено равномерно на три года (2027–2029): 40 млн / 3 ≈ 13 333 333 руб. в год. (Это по 47 058 рублей с участка на строительство площадок).

Заключение

К 2035 году мы получим:

1. **Полностью асфальтированную территорию** с дорогами, рассчитанными на долгий срок службы. А также каждый год дополнительные работы по их ремонту и обслуживанию.
2. **Круглосуточную систему безопасности** (видеонаблюдение и усиленные КПП).
3. **Развитую сеть уличного освещения**, созданную по инициативе жителей.
4. **Современные, ухоженные площадки** для детей, спорта и общих праздников.
5. **Стабильную работу штатных сотрудников**, отвечающих за чистоту и оперативное решение хозяйственных задач.
6. **Возможность посещения секций и кружков** без выезда за пределы товарищества.

Все эти вложения капитализируются в стоимости ваших участков и домов. Мы не просто тратим деньги — мы инвестируем в наше общее будущее и в личный капитал каждой семьи.

Концепция выносится на обсуждение и утверждение Общим собранием членов ТСН «Южные Ключи». Каждый этап, требующий целевого финансирования, будет сопровождаться подробной сметой и вынесен на отдельное голосование.

Давайте строить комфортное будущее вместе!

Правление ТСН «Южные Ключи».