

**Отчет Председателя ТСН «Южные Ключи» Черникова А.В.
по итогам работы за 2025 год.**

1. Созвано и проведено 14 заседаний Правления. На собраниях Правления было принято в члены товарищества более 50 человек, рассмотрено более 40 обращений членов Товарищества и утверждено более 50 платежей подрядным организациям и поставщикам.
2. Подписано более 150 договоров, актов выполненных работ, транспортных накладных и других документов заключенных во исполнение решений общего собрания товарищества и для достижения целей Товарищества с организациями:
 - ООО «ТЕХНОСТРОЙ» ИНН 7448172397 (Краснопольский карьер);
 - ООО «Малышевское» ИНН 7453213458 (Малышевский карьер);
 - ООО «Дорожная Компания» ИНН 7448240865 (доставка щебня);
 - ИП Гокоян А.К. ИНН 226503081340 (дорожные работы);
 - ИП Фомин В.Н. ИНН 740411433527 (услуги бульдозера);
 - ИП Фомин В.Н. ИНН 740411433527 (обустройство септика и скважины);
 - ООО «Прайм» ИНН 7451010533 (транспортные услуги JSB);
 - ИП Менщиков Г.В. ИНН 744803046004 (электротовары);
 - самозанятый Горбунов С.Г., ИНН 743201269675 (электромонт. работы);
 - самозанятый Лозовский А.Л. (транспортные услуги);
 - самозанятый Мадоян О.М. (услуги грейдера);
 - самозанятая Якасова Л.В. (покос травы);
 - ООО «УралБиоОбработка» (обработка от клещей);
 - ООО «УралСтройЭксперт» ИНН 7451422216 (отчет скважина);
 - ООО «РУССКИ», ИНН 7447222180 (строительство модульного КПП);
 - ООО «РУССКИ», ИНН 7447222180 (электромонтаж);
 - ИП Плотникова Н.С., ИНН 741510214609 (буровые работы, скважина);
 - ООО РА «АСМИ», ИНН 7404070207 (изготовление вывески КПП);
 - ООО «Ю.С.ПЛАСТ», ИНН 7709948616 (считыватель дальнего действия);
 - ООО «ТД ТИНКО», ИНН 7702680818 (оборудовании КПП);
 - самозанятый Беленинов А.К., ИНН 744842410602 (двери КПП);
 - самозанятый Беленинов А.К., (разработка телеграмм бота);
 - самозанятый Беленинов А.К., ИНН 744842410602 (установка шлагбаума);
 - ИП Ильиных М.А., ИНН 745301165708 (стулья КПП);
 - ИП Нестеров С.В., ИНН 741901449302 (мебель КПП);
 - ИП Васильченко Л.Р., (шлагбаумы);
 - ЗАО «Дитрэк», ИНН 7453028720 (метки UNF);
 - ООО «Риконт-Инвест», ИНН 7453250435 (вывоз ТБО);
 - ООО «РБА-ВТО», ИНН 7743355800 (ТО трактора БЕЛАРУС);
 - ООО «Всеинструменты.ру», ИНН 7722753969 (конвектор отопления КПП);
 - Группа компаний «Деловые Линии», ИНН 7826156685 (доставка).
3. В штат приняты четыре новых сотрудника с заключением трудовых договоров, три охранника взамен выбывших и тракторист.

4. Производился регулярный профилактический осмотр территории Товарищества. В зимний период контроль за качеством уборки снега, в весенний период для наблюдения за паводком, в летний период для контроля состояния дорог и обочин. Выявление нарушителей правил внутреннего распорядка ТСН «Южные Ключи».
5. Председатель представлял интересы Товарищества в органах власти и государственных компаниях по вопросам:
- в Налоговой Калининского района города Челябинска по вопросу внесения изменений в Устав Товарищества;
 - в Министерстве дорожного хозяйства и транспорта Челябинской области по вопросу строительства остановочного комплекса (выполнен проект примыкания территории микрорайона Южные Ключи к дороге областного значения с остановочным комплексом);
 - в Министерстве лесного хозяйства Челябинской области по вопросу незаконной вырубке леса на улице Таежная;
 - в компании ПАО Россети Урал по вопросу установки двух дополнительных Трансформаторных подстанций для улучшения качества энергоснабжения микрорайона Южные Ключи и реконструкции ВЛ -10 кВ №8 ПС Харлуши;
 - в Архитектуре Сосновского муниципального района по вопросу сквозного проезда по дорогам ТСН «Южные Ключи», находящихся в собственности ТСН «Южные Ключи»;
 - в Компании «Газпром» по вопросу модернизации ГРС «Митрофановская»;
 - в отделе Полиции Калининского района города Челябинска с пояснениями по заявлению Инициативной группы ТСН «Южные Ключи».
6. Осуществлена разработка документов Товарищества, внесенных на голосование на Очередном общем собрании и внеочередном общем собрании членов Товарищества в отчетном году:
- положение о системе ливневой канализации (кюветах);
 - о порядке деятельности Председателя ТСН «Южные Ключи»;
 - об изменении Устава ТСН «Южные Ключи»;
 - приходно – расходная смета ТСН «Южные Ключи» на 2025 год;
 - штатное расписание;
 - финансово – экономическое обоснование размера членских взносов;
- и другие, которые утверждались на общем собрании Товарищества.
7. Производился прием жителей поселка в помещении Товарищества г. Челябинск, ул. Косарева, д. 71, оф. 5 два раза в неделю, понедельник и четверг с 11-00 до 14-00.
- Общее количество обращений:
- письменных более 60 штук;
 - устных более 500 штук.
- Обращения рассмотрены, даны ответы.
- Часть обращений переадресованы на рассмотрение Правления Товарищества в соответствии с полномочиями.

Председатель ТСН «Южные Ключи»

А.В. Черников

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

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, руб.	Примечание
Обслуживание 20 камер	240 000	Абонентская плата, запись
Зарплата 4 новых охранников	1 280 000	Усиление контроля на въездах
Зарплата 2 хозяйственных работников	1 200 000	Содержание только площадок , уборка снега
Кошение обочин (подряд)	1 440 000	72 000 кв.м., 4 покоса за лето
Борьба с борщевиком (подряд)	300 000	Профессиональная обработка
Фонд развития уличного освещения	600 000	Закупка и установка светильников по заявкам 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, руб.	Период реализации, год/года	Примечания
Система видеонаблюдения (20 камер)	500 000	2027	Оборудование и монтаж
Проектирование детской и спортивной площадок	800 000	2027	Разработка проектно-сметной документации
Детская площадка (строительство)	10 000 000	2027-2029	Поэтапное строительство
Спортивная площадка (строительство)	30 000 000	2027-2029	Поэтапное строительство
Асфальтирование дорог (110 000 кв.м.)	220 000 000	2027-2035	Ежегодно $\approx 12\,200$ кв.м. по 2 000 руб./ кв.м.

Разбивка по годам:

Год	Крупный проект	Ориентировочная стоимость, руб.	Примерный целевой взнос с участка, руб.*	Что это даст
2027	Проектирование площадок	500 000 + 800 000 + 24 400 000 + 13 333 333 **	$\approx 45\,921$	Самый затратный год. Старт всех ключевых проектов
	Система видеонаблюдения (20 камер)			
	- Начало асфальтирования (1-я очередь)			
	- Начало строительства площадок			
2028	- Асфальтирование (2-я очередь)	24 400 000 + 13 333 333 **	$\approx 44\,392$	Продолжение работ
	- Строительство площадок			
2029	- Асфальтирование (3-я очередь)	24 400 000 + 13 333 334 **	$\approx 44\,392$	Готовые объекты для отдыха
	- Завершение строительства площадок			
2030	-Асфальтирование (4-я очередь)	24 400 000	$\approx 28\,705$	Продолжение дорожной программы
2031	-Асфальтирование (5-я очередь)	24 400 000	$\approx 28\,705$	—
2032	-Асфальтирование (6-я очередь)	24 400 000	$\approx 28\,705$	—
2033	-Асфальтирование (7-я очередь)	24 400 000	$\approx 28\,705$	—
2034	-Асфальтирование (8-я очередь)	24 400 000	$\approx 28\,705$	—
2035	-Асфальтирование (9-я очередь, завершение)	24 400 000	$\approx 28\,705$	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): $40\text{ млн} / 3 \approx 13\,333\,333$ 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».