

Приложение №3

Концепция развития товарищества собственников недвижимости (жилья) международная клубная резиденция Ангелово ТСН(Ж) «МКР Ангелово»

Предлагаемая Концепция развития товарищества собственников недвижимости (жилья) «Международная клубная резиденция Ангелово» (ТСН(Ж) «МКР Ангелово») основывается на положениях Устава ТСН(Ж), решениях общих собраний членов ТСН(Ж) и общих собраний собственников недвижимости 1 и 3 кварталов МФЖК Ангелово-Резиденц, а также предложениях собственников, высказанных в обращениях в ТСН(Ж).

Концепция освещает три основных направления развития:

- совершенствование локальной нормативной базы Товарищества;
- разработку программы развития посёлка;
- увеличение набора и повышение качества оказываемых услуг.

Большинство положений Жилищного кодекса РФ, принятых в его развитие Постановлений Правительства РФ, правовых актов органов исполнительной власти федерального и регионального уровней, не конкретизируют регулирование многих аспектов жизни и управления в посёлках, типа «МКР Ангелово».

С учётом специфики каждого посёлка: земельные отношения; тип недвижимости (отдельно стоящие дома, многоквартирные дома (МКД) - таунхаусы); система управления общедолевой собственностью, необходимо сформировать набор локальных нормативных актов, регулирующих отношения между собственниками (жителями), собственниками и Правлением ТСН(Ж), собственниками (жителями) и администрацией ТСН(Ж).

Ниже приводится перечень документов, которые необходимо принять для повышения качества жизни в нашем посёлке.

1. Совершенствование локальной нормативной базы для повышения комфорта проживания и уровня общения жителей и администрации ТСН(Ж).
 - 1.1. Принятие новой редакции Правил проживания с детализацией правил и процедур поведения.
 - 1.2. Утверждение типовых архитектурных решений по реконструкции фасадов, и приквартирных территорий.
 - 1.3. Утверждение регламента взаимодействия жителей и администрации ТСН(Ж) по вопросам рассмотрения заявлений, согласований, жалоб и претензий жителей.
 - 1.4. Порядок и размер компенсации, взыскиваемой с нарушителей Правил Проживания.
 - 1.5. Правила внутреннего распорядка Товарищества. (В соответствии с

П.11.2.18) Устава).

- 1.6. Регламент работы Правления (В соответствии со ст. №14 и №15 Устава).
- 1.7. Порядок приёма и исключения членов ТСН(Ж).
- 1.8. Порядок внесения платежей Жителей и взносов членов ТСН(Ж).
- 1.9. Регламент взыскания задолженности.
- 1.10. Регламенты по уборке территории в летнее и зимнее время; по поливу растений и кошению травы; по уборке и вывозу снега.
- 1.11. Создание реестра домашних питомцев.
- 1.12. Разработка и утверждение договора оказания услуг для не членов ТСН(Ж).

2. Разработка программы развития Посёлка.

Предлагаемая программа охватывает трёхлетний период (2020-2022гг.) и предполагает разработку проектов по каждой из нижеизложенной позиции, составление ТЗ, утверждение его на Правлении ТСН(Ж) и обязательное обсуждение с собственниками до начала проведения тендеров.

- 2.1. Завершение установки ограждения 1 и 3 квартала, формирование въездных групп нового периметра и системы доступа (2018-2020гг.)
- 2.2. Разработка и установка системы видеонаблюдения (2020-2021гг.)
- 2.3. Поэтапный ремонт дорожного покрытия (2020-2022)гг.
- 2.4. Проект озеленения с обеспечением обязательного ухода за насаждениями (2020-2022).
- 2.5. Определение мест для гостевых парковок в 1 и 3 кварталах.
- 2.6. Определение мест для проведения досуга.

3. Увеличение набора услуг и повышение качества оказания услуг.

- 3.1. Подготовка предложений по созданию собственной службы ремонта общедолевой и частной собственности (электриков, сантехника и плотника).
- 3.2. Заключение единого договора с подрядчиком на обслуживание котельного оборудования всех собственников
- 3.3. Оптимизация процесса уборки и полива территории, включая при-квартирные участки собственников
- 3.4. Качественный и регулярный ремонт и обслуживание общедолевой собственности (детские площадки, наружное освещение, дороги, газоны).
- 3.5. Оптимизация договорных отношений с Мосэнергосбыт, с целью сокращения затрат на оплату энергии, потреблённой транзитными абонентами.

- 3.6. Формирование перечня надёжных подрядчиков для выполнения работ по заявкам собственников (электрика, сантехника, газовое оборудование, ремонт квартир, крыш и гаражей).
- 3.7. Модернизация сайта ТСН(Ж) с целью повышения его информативности и удобства пользования.