

# СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ МКР АНГЕЛОВО

*Январь 2021 г.*



# КТО МЫ

- Товарищество собственников недвижимости (жилья) “Международная клубная резиденция Ангелово” объединяет Собственников 1и 3 кварталов микрорайона “Ангелово Резиденс” с мая 2016 г.;
- На территории 11,5га построено 28 домов, 147квартир-таунхаусов;
- Органами управления Товарищества являются: Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества, Председатель Правления;
- Управляющая команда из 4 сотрудников: Председатель, Управляющий, бухгалтер, зам. Управляющего, менеджер;
- Годовой бюджет: ~40,3 млн.руб. в год;
- Тариф: 76,9 руб. кв. м. (не менялся с 2015 г.)

# ИСТОРИЯ ТСН(Ж)

- С завершением строительства 3 квартала Застройщик “Росинка Сервис” отошел от первоначальной концепции строительства премиального формата поселка таунхаусов и домов индивидуальной застройки. Сохранив этажность застройки, Застройщик перешел на строительство малогабаритных (40-120 м2.) квартир.
- Целями создания ТСН(Ж) в мае 2016 года стали:
  - желание сохранить первоначально заявленный премиальный формат поселка;
  - желание создать высокий уровень безопасности и комфорта проживания;
  - повысить рыночную стоимость своей собственности;
  - оптимизировать и приоритезировать под задачи свои финансовые вложения.

# НАШИ ЦЕЛИ



Безопасность



Комфорт



Премиальность

# БЕЗОПАСНОСТЬ

## ПОД НЕЙ МЫ ПОНИМАЕМ

Обеспечение удобной и контролируемой системы безопасности проживания, включая:

- Установление контроля по периметру поселка, включая видеомониторинг;
- Контроль безопасности внутри поселка: системы видеонаблюдения, пешее патрулирование территории, контроль скорости передвижения автотранспорта;
- Организация работы и контроль нанятой Охранной организации;
- Обеспечение системы пожарной безопасности;
- Содержание инфраструктуры Поселка в хорошем рабочем состоянии;
- Контроль исполнения Законов РФ и Внутренних Правил проживания.

# КОМФОРТ

## ПОДНИМ МЫ ПОНИМАЕМ

Залогом комфорта проживания на территории является качественный и своевременный сервис, оказываемый УО ТСН(Ж) по:

- Уборке территории;
- Посадке и уходу за зелеными насаждениями;
- Ремонту, обслуживанию и замене объектов общей собственности (детских площадок, фонарей, ламп, дорог и аллей итп);
- Предоставлению сервиса Жителям по ежегодному поддержанию фасадов и всех домов и гаражей в надлежащем состоянии;
- Приему и ответу на жалобы и претензии;
- Модерации отношений Собственников в сложных ситуациях;
- Формированию списка надежных подрядчиков по основным видам запросов (электрик, сантехник, газовщик и др.), переговоры по выгодным для Собственников условиям обслуживания;
- Контролю исполнения Правил Поселка.

# ПРЕМИАЛЬНОСТЬ

## ПОД НЕЙ МЫ ПОНИМАЕМ

- Сохранение внешнего вида поселка в рамках первоначальных лаконичных архитектурных решений;
- Сохранение и восстановление качественных зеленых территорий, очень актуальных в условиях растущего городского строительства и необходимых будущим поколениям;
- Сохранение формата поселка, таунхаусы с общей зеленой территорией и общим обслуживанием этой территории силами УОТСН(Ж);
- Приведение в соответствие с критериями премиальности: внешнего вида поселка, фасадов домов и гаражей, систем безопасности, дорог, озеленения, въездных групп/детских площадок, унификация допстроек);
- Выбирая объекты или подрядчиков, выбор делается по критериям баланса “качество-цена”, где внешний вид и качество всегда обязательные и приоритетные критерии;
- Предоставление своевременного и качественного сервиса жильцам поселка;
- Ежегодный анализ лучших практик других поселков и их реализация в нашем;
- Как результат повышение стоимости собственности!

# ПРИОРИТЕТЫ 2021-2023

- Завершение установки ограждения 1 и 3 квартала (формирование въездных групп нового периметра и систем доступа);
- Создание системы пожарной безопасности;
- Запуск проекта по усилению безопасности (охрана, видеокамеры, видеорегистраторы, наблюдатели);
- Замена дорожного покрытия, бордюров, сокращение площади внутриквартальных дорог в пользу озеленения;
- Приведение поселка в заявленный формат (приведение в хорошее состояние фасадов и гаражей, унификация подходов к доп. конструктиву, демонтаж несогласованных конструкций);
- Озеленение/Налаживание качественного ухода за территорией;
- Совершенствование механизмов диалога с Жителями и ускорение процессов принятия решений (опросы, предварительное голосование, проактивное управления процессами).



# БЮДЖЕТ 2020 ~ 40,3 МЛН.РУБ.



# КОМАНДА УО ТСН(Ж)

Председатель	Управляющий	Бухгалтер	Зам. Управ.	Менеджер
Общее управление командой УО, Расставление приоритетов, Организация связи с жителями, Проведение советов, Правления и собрания Собственников	Управление проектами, Проведение тендеров и переговоров, Подбор подрядчиков, Сайт ТСН(Ж), Финансовая отчетность, Отчет перед Правлением, Взаимодействие с РСО, УК	Бухгалтерия, Оплаты, Оформление договоров	Взыскание долгов, Проработка тех заданий, Контроль подрядчиков, Коммуникация с жителями, Контроль Договоров, Контроль Клининга, Ведение ГИС ЖКХ	Прием звонков, Сбор показаний приборов, Информирование жителей, Ведение реестров, Изготовление и выдача пропусков