



*Садоводческое
Некомерческое
Товарищество*

Приложение 3
к Протоколу
ГОСЧ/06/2026
от 28.06.2026

Концепция развития СНТ “Озёрный край” 2026-2030 гг.

ч.2: дороги и ливневая канализация

28.06.2026г.

Дороги – история вопроса

2019-н.в.

Проводятся текущие и аварийные ремонты дорог, из-за постоянного подмытия одни и те же участки приходится ремонтировать по несколько раз.

За этот период расходы на поселковые дороги составили **3 517 946** руб, в том числе: в 2019 – 431 500 руб; в 2020 – 729 117 руб; в 2021 – 149 625 руб; в 2022 – 1 098 201 руб; в 2024 – 456 723 руб; в 2025 – 652 780 руб.

2020 г.

Из-за растущих расходов на текущий ремонт дорог дано поручение Правлению **проработать возможные варианты и стоимость устройства ливневой** канализации в местах её отсутствия – **95,52 % голосов ЗА**

2021 г.

На собрание вынесено КП на проектирование (497 000 руб.; взнос с участка 3 500 руб.). Стоимость устройства Ливневой канализации в местах ее отсутствия оценена - 36 443 000 руб. Голосование **начать проектирование** – только **30,4 % ЗА. Решение не принято.**

2023г.

Создан «дорожный компенсационный фонд» - компенсация за въезд большегрузной техники

2024 г.

Поручить Правлению разработку Тех. задания и провести конкурс на проектирование ливневой канализации и дорожного покрытия (вопрос выставлялся на голосование совместно с 4-мя другими вопросами) – голосование – **80% ЗА**

2025 - 2026 г.

Правление проработало поручение собрания, имеются КП и настоящая концепция развития СНТ до 2030 г.

Дороги

Дороги должны выполнять основные функции в любое время года:
Быть комфортными для проезда, прочными, безопасными при эксплуатации как для автомобилистов, так и для пешеходов;
не портить визуальный облик посёлка.

Предлагается:

Аварийные ремонты – проводятся за счет средств «дорожного фонда» (плата за въезд большегрузной техники), в случае нехватки средств – дополнительный целевой сбор или использование сэкономленных средств по другим статьям, решается ежегодно на Общем собрании.

Капитальный ремонт – за счет целевых средств поэтапно.

*** При выборе последовательности ремонта по улицам, учитывать возможность проезда грузовой техники на участки Новораково.

*** Дороги с любым покрытием будут требовать ежегодного текущего ремонта.

Дороги – внутренний аудит состояния дорог и аварийный/текущий ремонт

В 2026 году комиссией из числа собственников, в т.ч. эксперты в строительном контроле проведен аудит состояния дорог на каждой улице, выявлены аварийные участки, проведена предварительная оценка стоимости ремонта.

Подробная таблица приводится в Приложении к материалам собрания 28.06.2026г.

- 1) Требуется подъем 96 плит, ремонт основания и герметизация швов
- 2) Несколько плит необходимо заменить на новые
- 3) На Приозерной улице (от уч. 122 до уч. 128) провести ремонт с поднятием 2-х плит и затем полностью провести герметизацию швов, т. о. на этой улице будет состояние дорог удовлетворительным и не потребует внимания до капитального ремонта;
- 4) Средств на проведение ремонта в 2026 году на счете достаточно (остаток на 31.05.2026 составляет около 2 млн. руб.)

Дороги

На последующие годы 2026-2030

предлагаем на собрании 28.06.2026г. Выбрать вариант покрытия.

на следующем собрании (ориентировочно декабрь 2026 - март 2027г.) выбрать подрядчика, утвердить размер ЦВ и приступить к реализации.

- провести капитальный ремонт существующего покрытия (плиты) с разбивкой на несколько периодов, например 3-4 года, начав с тех улиц, где застроено большинство участков, с учетом возможности доступа к участкам собственников и перемещения транспорта.
- провести сооружение новых дорог с последующим асфальтированием (за 3-4 года)
- провести ремонт дорог путем укладки асфальта на имеющиеся плиты (на некоторых участках возможна укладка асфальта без поднятия плит- решается при обследовании до ремонта)
- сооружение новых дорог с укладкой брусчатки (за 3-4 года)

Сравнительная стоимость и схемы приведены ниже.

Дороги – площади по улицам и варианты покрытий

Дороги СНТ «Озерный Край»



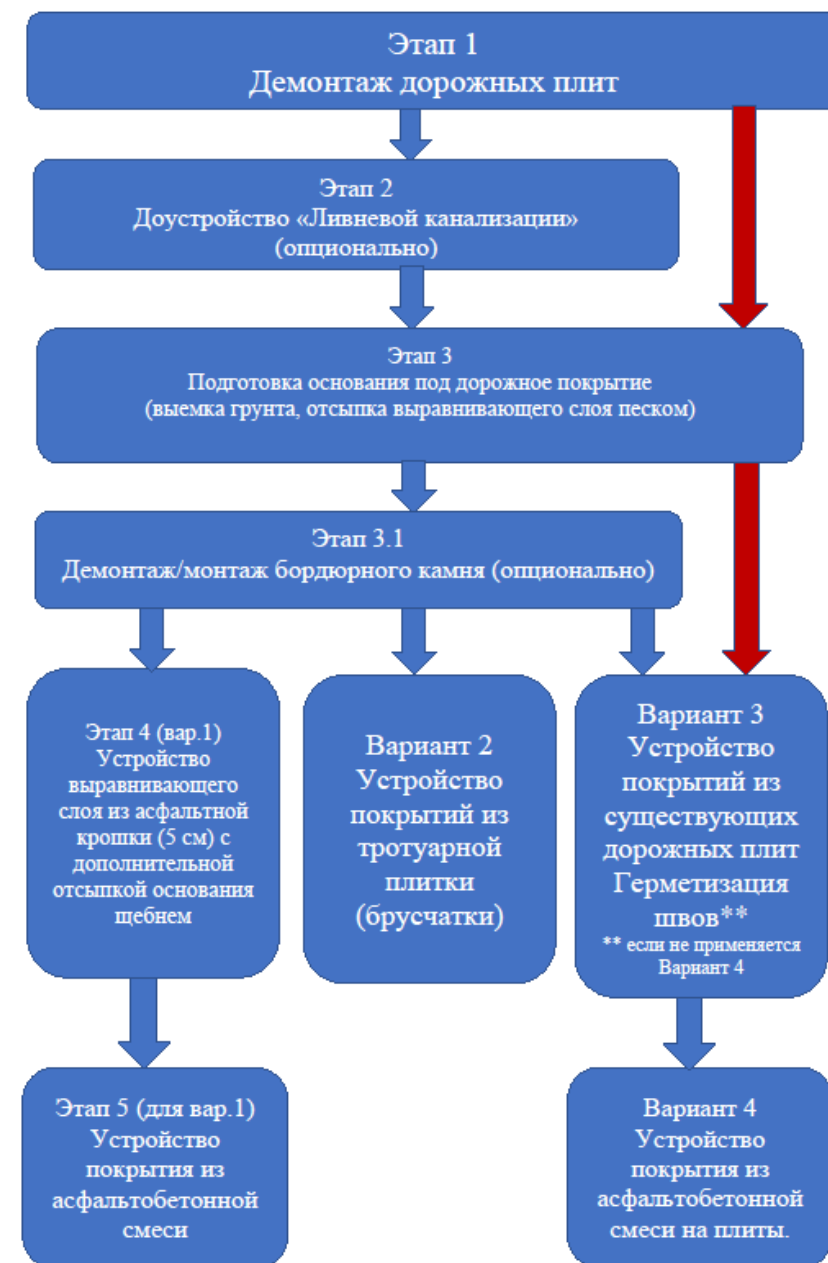
Общая протяженность – 3 146 м.

Общая площадь – 16 613 м².

Дорожная плита 3000х1750 – 12 шт.

Дорожная плита 6000х2000 – 1412 шт.

Вариант 1- Асфальтобетон
Вариант 2- Брусчатка
Вариант 3 – Существующие
дорожные плиты
Вариант 4 – Асфальт с
укладкой на плиты



Дороги – сравнительная стоимость видов покрытия с работой, возможны варианты включая или исключая опции, в т.ч. достройку Ливневой канализации

	Виды работ	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4	ИТОГО, руб.	целевой взнос с участка (руб)
Этап 1	Демонтаж дорожных плит	+	+	+	+	6 878 400,00	48 100,70
Этап 2 (опционально)	Доустройство ливневой канализации	+	+	+	+	9 858 459,00	68 940,27
Этап 3	Подготовка/восстановление основания под дорожное покрытие	+	+	+	+	12 897 444,00	90 191,92
Этап 3.1 (опционально)	Демонтаж старого, монтаж нового бордюрного камня	+	+	+	+	15 456 680,00	108 088,67
Этап 4 (вар.1)	Асфальтовая крошка (с дополнительным щебенированием)	+				25 334 208,00	177 162,29
Этап 5 (для вар.1)	Асфальтобетон и работа	+				27 046 392,00	189 135,61
ИТОГО по вар.1.1	Асфальт + ливневка					97 471 583,00	681 619,46
Этап 4 (вар.2)	брусчатка - материал и работа		+			81 643 254,00	570 931,85
ИТОГО по вар.2	Брусчатка + ливневка					126 734 237,00	886 253,41
Этап 4 (вар.3)	Дорожные плиты- материал и работа			+		10 965 048,00	76 678,66
ИТОГО по вар.3	Дорожные плиты + ливневка					56 056 031,00	392 000,22
Альтернатива на плиты положить асфальт- Этап 4 +этап 5					+	20 467 216,00	143 127,38
ИТОГО вариант 4	Асфальт (на плиты)+ ливневка					65 558 199,00	458 448,94

*** Данные приводятся из конкретный Коммерческих предложений по состоянию на 25.05.2026г.

*** Необходимо учитывать, что текущих ремонтов требует любое дорожное покрытие.

*** После выбора варианта покрытия будут запрошены обновленные КП для тендера.

Дороги – сравнительная стоимость видов покрытия с работой, возможны варианты включая или исключая опции, в т.ч. достройку Ливневой канализации

Цель сравнительных расчетов

- **дать информацию собственникам для оценки и сравнения затрат по видам покрытия;**
- **определить какой вид ремонта выберет большинство.**

В дальнейшем - запросить конкретные КП на выбранный вид ремонта; собрать средства необходимые для начала ремонта; выбрать подрядчика.

*** Данные приведены из конкретных Коммерческих предложений по состоянию на 25.05.2026г., без применения коэффициентов на текущие цены.

*** Необходимо учитывать, что текущих ремонтов требует любое дорожное покрытие.

*** После выбора варианта покрытия будут запрошены обновленные КП для тендера.

Предполагаем, что возможна будет оплата Целевого взноса одной суммой сразу, возможно поэтапно – на каждый этап ремонта (примерно 3-4 года), но с индексацией оплаты в зависимости от роста цен.

Варианты будут предложены при утверждении суммы Целевого взноса и порядка его оплаты.

Дороги – сравнительная стоимость видов покрытия с работой, возможны варианты включая или исключая опции, в т.ч. достройку Ливневой канализации

	стоимость	взнос с участка руб.
Вариант1 Асфальт	97 471 583	681 619
Вариант 2 Брусчатка	126 734 237	886 253
Вариант 3 Плиты	56 056 031	392 000
Вариант 4 Асфальт на плиты	65 558 199	458 449

**Цель сравнительных расчетов
– дать информацию собственникам для
оценки и сравнения затрат по видам
покрытия;
- определить какой вид ремонта
выберут большинство.**

**В дальнейшем - запросить конкретные
КП на выбранный вид ремонта; собрать
средства необходимые для начала
ремонта; выбрать подрядчика.**

*** Данные приводятся из конкретный Коммерческих предложений по состоянию на 25.05.2026г.

*** Необходимо учитывать, что текущих ремонтов требует любое дорожное покрытие.

*** После выбора варианта покрытия будут запрошены обновленные КП для тендера.

Дороги – фото вариантов ремонта в соседних поселках

укладка асфальта на плиты, срок эксплуатации – около 8 лет



Брусчатка



Ливневая канализация

Ввиду того, что ливневая канализация сооружена с отклонениями от проекта, а именно – не установлены лотки у бортов проезжей части, вода растекается по всей поверхности дорог, проникая в щели между плитами, плитами и бордюрами. т.е. ливневые воды полноценно не отводятся и самотеком не поступают в подземные сооружения.

В проекте предусматривалось асфальтирование дорог, т.е. герметизация швов.

В проекте также сделан расчет и вероятность попадания загрязнений в подземные воды – она весьма незначительна.

По мнению Правления, после консультаций со специалистами :

- Необходима герметизация швов между плитами, если будет выбран вариант капитального ремонта существующего дорожного покрытия.
- Существующая система ЛОС в рабочем состоянии; в 2025 году проведена ревизия и обслуживание, планируется регулярное Тех. обсуживание

Ливневая канализация

Необходимо решить вопросы:

1. Со сбором и отведением вод на 1 поляне и на 2 поляне на участках, где отсутствует сбор ливневых вод (отсутствие решеток и колодцев)

2. Как следствие п.1

- обледенение дорог в зимний период,
- потоки воды круглогодично при сбросе с участков;
- противозаконный сброс вод в лес с участков, прилегающих к лесу;

3. Провести аудит на предмет несанкционированного сброса ливневых вод в хозяйственно-бытовую канализацию, что перегружает работу насосов КНС и очистных сооружений

*** выдержки из проекта см далее

Ливневая канализация – выдержки из Рабочей документации

Водоотведение. Сбор ливневых вод предусмотрен по поверхности дорог самотеком по открытым бетонным лоткам у бортов проезжей части с перехватом в нижних точках и переводом в подземную сеть ливневой канализации с дальнейшей очисткой на очистных сооружениях проточного типа.

Отведение хозяйственно-бытовых стоков предусматривается за пределы посёлка на проектируемые очистные сооружения, единые с проектом LakeSide, проектируемые на участке, расположенном в 500 м. и. далее на рельеф местности. Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков и ВЗУ будут размещены за пределами территории поселка на участке 12,41 га.

Для предотвращения загрязнения окружающей природной среды, а именно, поверхностных водных объектов от продуктов смыва загрязняющих веществ, с прилегающей территории дачных домов поверхностным стоком (ливневым и талым), отвод дождевых и талых вод производится по системе лотков, далее по местным сетям закрытой дождевой канализации. Далее - на очистные сооружения поверхностно-ливневого стока дачного посёлка.

Ливневая канализация – выдержки из Рабочей документации

Отвод поверхностного стока планируется в систему ливневой канализации, и, далее на существующие очистные сооружения.

Система отвода поверхностных вод с кровли жилых домов планируется через внутренние водостоки.

На территории проектируемого объекта не планируется использование удобрений, что приведет к снижению выноса биогенных веществ.

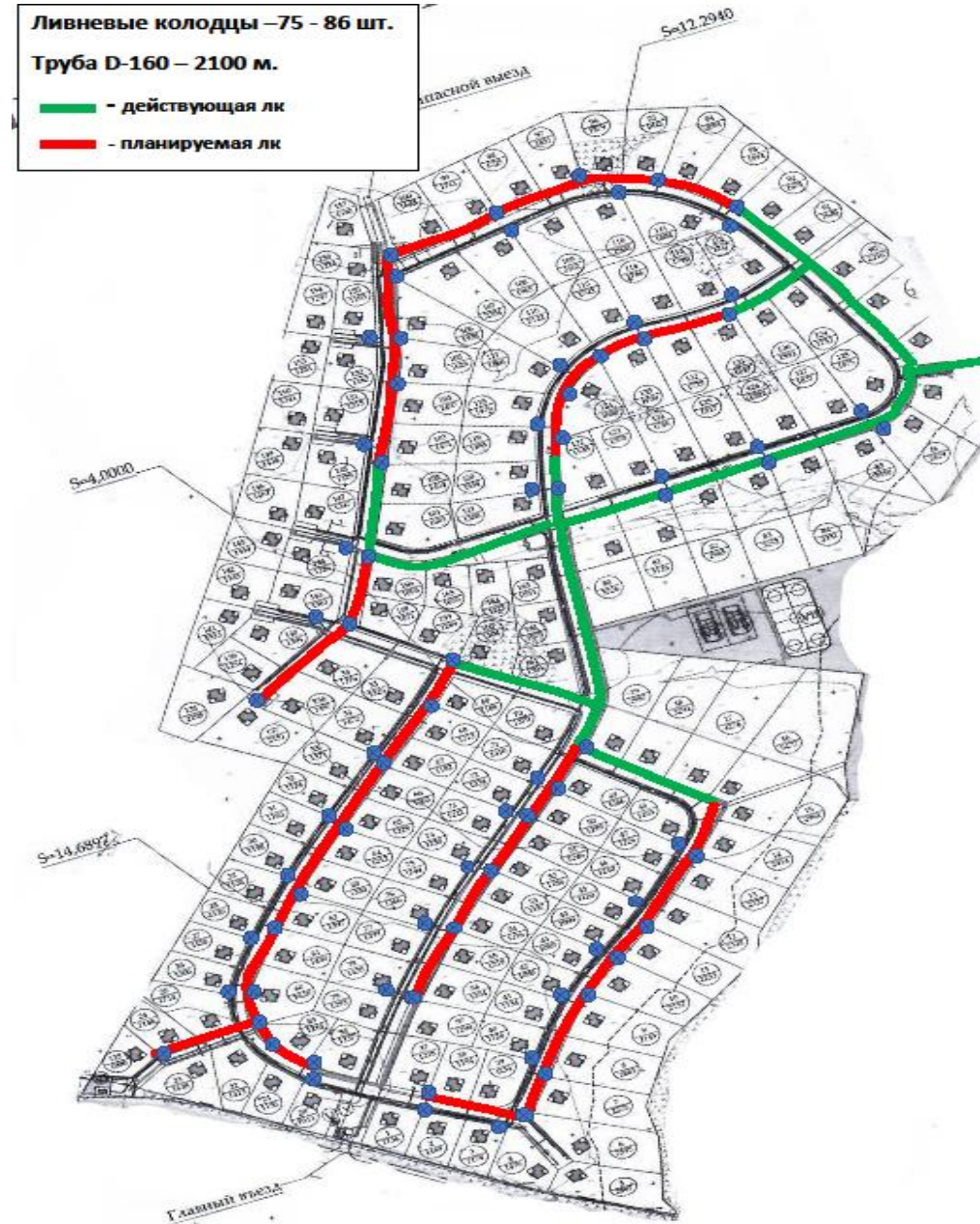
Планируется централизованное отведение хозяйственно-бытовых сточных вод на сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях.

Предложение Правления:

Предлагаем достройку приемных колодцев Ливневой канализации – на 1 поляне и частично на 2 поляне одновременно с капитальным ремонтом дорог.

Ливневая канализация Схема доп. Ливневневой канализации

Предложение
Правления:
Предлагаем достройку
приемных колодцев
Ливневой канализации –
на 1 поляне и частично
на 2 поляне
одновременно с
капитальным ремонтом
дорог.
На придомовой
территории на 2 участка
достроить приемные
колодцы и соединить их
с достроенной
ливневой канализацией.



На последующие годы 2026-2030

Общее собрание собственников 28.06.2026 приняло решение:

Оставить существующее покрытие (плиты)

Достроить Ливневую канализацию по предлагаемой схеме