

ЛУЧШИЕ ПРАКТИКИ УК



ТСН (жилья)

«Дом в сосновой роще»

**Адрес: г. Москва, СЗАО,
улица Расплетина, д.21**

Разделы:

«Энергосбережение в ТСН (ж)

Презентация ИП Макеев Е.Л.

Презентация ООО «Комплекс Вэлью»

(отдельно приложены презентации)

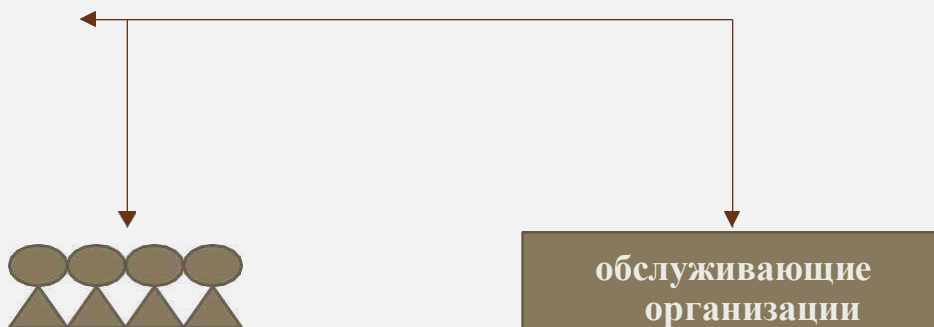
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ДОМ В СОСНОВОЙ РОЩЕ»

Премиальный жилой комплекс:

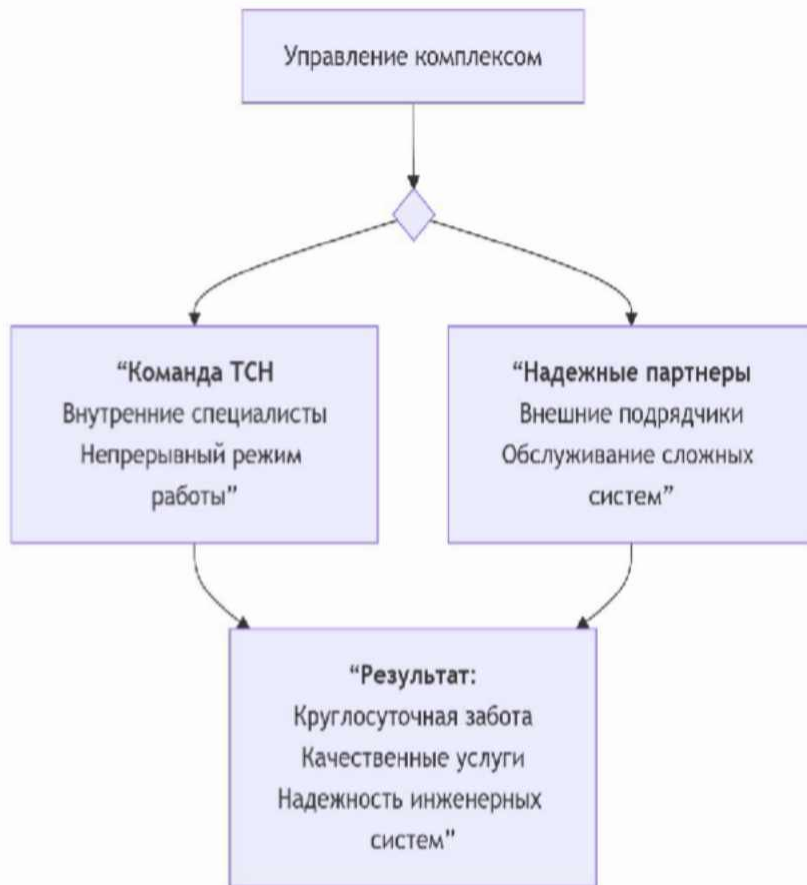
- **Класс:** Бизнес
- **Архитектура:** 32 этажа, классический стиль, фасад из клинкерной плитки и камня, панорамное остекление.
- **Безопасность:** Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, закрытая территория.
- **Количество квартир:** 203 квартиры

Эффективная модель управления:

- **Принятое решение:** Управление силами Правления ТСН с привлечением подрядчиков.
- **Результат выбора:** Проанализировано 8 моделей, выбрана оптимальная для контроля качества и cost-efficiency.
- **Принцип:** Профессиональный контроль со стороны собственников, исполнительные функции — у специализированных компаний.



НАША КОМАНДА И ПАРТНЕРЫ — ГАРАНТИЯ ВАШЕГО КОМФОРТА



•Профессиональная команда ТСН

Работаем в непрерывном режиме для оперативного решения любых вопросов.

•Проверенные подрядчики

Обслуживаем сложные инженерные системы силами надежных, лицензированных партнеров.

Вместе мы обеспечиваем:

- ✓ Круглосуточную эксплуатацию дома
- ✓ Высокое качество ключевых услуг
- ✓ Надежность и долговечность инженерных систем

123060, г. Москва, ул. Расплетина,
дом 21, пд 2, пом II, ком 84
тел.+7(929)-642-83-82
e-mail: tsnrasppleta21@gmail.com

СИСТЕМА ХОЗЯЙСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ТСН

Направление деятельности	Конкретные меры и результат
Повышение эффективности	<p>Анализ и оптимизация договоров, постоянный контроль качества работ, плановое техобслуживание.</p> <p>Результат: Снижение издержек, поддержание имущества в исправном состоянии.</p>
Дисциплина платежей	<p>Пени, ограничение электроснабжения, судебные иски к злостным неплательщикам.</p> <p>Результат: Высокий уровень сбора платежей, справедливое распределение нагрузки.</p>

Наша основа — Жилищный кодекс РФ (ст. 153):

Плата вносится ежемесячно до 10 числа. Мы обеспечиваем выполнение закона в интересах всех собственников.

123060, г. Москва, ул. Расплетина,
дом 21, пд 2, пом II, ком 84
тел.+7(929)-642-83-82
e-mail: tsnrasppleta21@gmail.com

НАШИ КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ:

Юридическая и финансовая ответственность

- Оказание полного спектра услуг по обслуживанию ЖК
- Обеспечение надлежащего содержания общего имущества
- Строгое соблюдение всех норм действующего законодательства

Техническая эксплуатация

- Мониторинг работоспособности всех инженерных систем
- Оперативное и качественное выполнение регламентных работ
- Профилактические мероприятия, предотвращающие аварии

Сервис и взаимодействие

- Конструктивное взаимодействие с собственниками
- Поддержание концепции непрерывного сервиса
- Круглосуточная диспетчерская и аварийная служба

МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ МКД

Существует 4 стандарта эксплуатации многоквартирных домов (МКД):

1. **Безопасность:** Минимальный набор работ для безопасности (дома до 5 этажей).
2. **Жизнеобеспечение:** Базовый комфорт (выполнение 75% нормативных работ).
3. **Базовый стандарт:** Полное соблюдение норм (100% работ для домов с лифтами и мусоропроводами).
4. **Повышенный комфорт (Бизнес-класс):** Для высотных зданий со сложными системами:
 1. Несколько лифтов
 2. Собственный тепловой пункт с насосами
 3. Пожарные подстанции и автоматическое пожаротушение
 4. Охраняемая территория

Наш дом по ул. Расплетина, д. 21 относится к 4-му типу — «Повышенный комфорт» (Класс В).

Что это значит на практике?

- **Частота и сложность работ** в разы выше, чем в домах минимального стандарта.
- Мы руководствуемся **Приказом МКД № 139 от 09.12.99**, который устанавливает нормы труда для таких задач.

Как формируется смета?

С учетом реального состояния дома и требуемой периодичности работ для него **индивидуально составлена смета** через онлайн-сервис «МКД расчет» (<https://cnis.ru/>).

Расчет выполнен в строгом соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ (ст. 55, 25)
- Приказом № 303 от 28.12.2000 «Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов»

Почему возможен рост стоимости услуг?

В связи с ростом инфляции ТСН периодически получает от подрядчиков **уведомления о предложении повысить стоимость договоров** на содержание и охрану территории.

ПОЧЕМУ МОДЕЛЬ ТСН — ЭТО ВЫГОДНО И ПРАВИЛЬНО?

И КАК ЭТО РЕАЛИЗУЕТСЯ В ТСН «ДОМ В СОСНОВОЙ РОЩЕ»

Контроль над расходами	Платежи на счет ТСН. Оплата подрядчикам — по факту качественной работы. Остаток средств накапливается на нужды дома.
Качественный сервис	Выбираем лучших подрядчиков по соотношению «цена-качество». Работы выполняют профессионалы, а не «штатные разнорабочие».
Оперативное управление	Постоянно действующее Правление решает вопросы быстро, без бюрократических задержек.
Защита интересов	Интересы Правления — это ваши интересы: сохранение и рост стоимости недвижимости, оптимизация платежей.
Справедливость	Закон позволяет требовать через суд возмещения взносов с неплательщиков, защищая бюджет всех собственников.

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ КАК КЛЮЧЕВАЯ ЗАДАЧА ТСН

Предпосылки для запуска программы:

- **Экономическая неэффективность:** Высокие расходы на ресурсы при низком результате.
- **Отсутствие энергетической культуры:** Недостаток знаний о технологиях экономии у рядовых потребителей.
- **Технологическое отставание:** Многие эффективные решения не были применены в нашем доме.

Итог:

Работа по энергосбережению стала **естественным и необходимым ответом** на вызовы, продиктованные самой жизнью.

Государственная жилищная инспекция
Города Москвы
(Мосжилинспекция)

Прессинг Марш. д. 10, стр. 1, Москва, 129060
Телефон: 8 (495) 467-0000, факс: 8 (495) 467-0001, e-mail: goszhilinspektsiya@mos.ru

22.08.2016 16:00:00 16-08-05-0000/16

№: _____ от: _____

Председателю правления
ТСН(ж) "Дом в сосновой роще"
Е. Ю. Куликовской
Расплетин ул., д. 21, стр. 2,
ком. 11, этаж, 84
125060, г. Москва

Решение № 24492/МЖИ-05-41456/22
о выдаче акта проверки
соответствия многоквартирного
дома требованиям энергетической
эффективности с указанием класса

ТСН(ж) "Дом в сосновой роще" обратилось с заявлением о присвоении
классу энергетической эффективности многоквартирному дому по адресу: г.
Москва, Расплетин ул., д. 21.

По результатам рассмотрения представленных документов и с учетом
с Приказами определения класса энергетической эффективности многоквартирных
домов, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-
коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июня 2016 г. № 399/пр,
принято решение о присвоении классу энергетической эффективности по адресу:
г. Москва, Расплетин ул., д. 21 присвоил класс А+ — «Высочайший».

Приложение: Акт проверки соответствия многоквартирного дома
требованиям энергетической эффективности с указанием класса на 1 л. в 1 экз.

Заместитель начальника
Мосжилинспекции

Е.В. Селиверстов

М.П. Удостоверение
8-495-014-1242 (доб. 4106)

ИНФРАСТРУКТУРА СЕРВИСА И КОМФОРТА L-ЭТАЖА



1. Зона гостеприимства и информации

- Дежурство консьержей и информационная стойка ТСН.
- Услуга «Зонт сопровождения»: помощь в непогоду и зонты для прогулок.

2. Функциональное зонирование для поддержания чистоты и статуса

- **Пассажирская зона (главный вход):** 3 лифта для ежедневного использования жителями и гостями.
- **Техническая зона (грузовой вход):** Изолированный маршрут для подрядчиков, стройматериалов и грузов. Исключает загрязнение основной зоны.

3. Эстетика и атмосфера

- Сезонное декорирование холла (4 раза в год) для поддержания актуального и ухоженного вида.

СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКОГО БЛАГОПОЛУЧИЯ НАСЕЛЕНИЯ.



Правлением ТСН (ж) «Дом в сосновой роще» принято решение о закупке и установке в холле многоквартирного дома по ул. Расплетина, д.21 Облучателей – Рециркуляторов воздуха ультрафиолетовые бактерицидные «ОРУБ -3- «Кронт», PRO -120. Бактерицидный рециркулятор воздуха.

Современные облучатели-рециркуляторы, успешно решают недопускать повышения концентрации озона, который убивает микроорганизмы и обеззараживают воздушную среду в многоквартирном доме. Эффективность обеззараживания достигает 90–98%.

Применение ультрафиолетовых рециркуляторов рекомендовано Роспотребнадзором для обеззараживания воздуха в помещениях.

123060, г. Москва, ул. Расплетина,
дом 21, пд 2, пом II, ком 84
тел.+7(929)-642-83-82
e-mail: tsnraspplata21@gmail.com

СОДЕРЖАНИЕ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ В ТСН «ДОМ В СОСНОВОЙ РОЩЕ»

Нормативная база:

Деятельность осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 743-ПП.

Экологическая и социальная роль озеленения:

- Производство кислорода, поглощение углекислого газа
- Абсорбция вредных веществ и шумоподавление
- Восстановление влажностного режима атмосферы

Комплекс выполняемых работ:

- 1.Посадка: Деревья (туи), кустарники (спиреи).
- 2.Содержание: Полив, внесение удобрений, обрезка, обработка почвы.
- 3.Благоустройство: Высадка однолетней рассады в цветники и вазоны.
- 4.Восстановление: Рекультивация и посев газонной травы.

123060, г. Москва, ул. Расплетина,
дом 21, пд 2, пом II, ком 84
тел.+7(929)-642-83-82
e-mail: tsnrasppleta21@gmail.com

ДЕКОРИРОВАНИЕ



□
Е на доме Профессиональный
флорист-дизайнер и декоратор Цымлова Елена
занимается оформлением фасадов домов к Новому
году больше четырех лет. Наш декоратор
оформляет L – Этаж и территорию
многоквартирного дома.

□ Декоратор – флорист подбирает по бюджету,
срокам и стилю по сезонам: зимнее, весеннее, летнее
и осеннее.

□ Изготавливает неповторимые для дома
украшения, композиции, декорации, всевозможное
оформление – всё, чтобы праздник стал
незабываемый.
Ежегодно композиция меняется.

123060, г. Москва, ул. Расплетина,
дом 21, пд 2, пом II, ком 84
тел. +7(929)-642-83-82

e-mail: tsnraspplata21@gmail.com

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

123060, г. Москва, ул. Расплетина,
дом 21, пд 2, пом II, ком 84
тел.+7(929)-642-83-82
e-mail: tsnrasppleta21@gmail.com

Индивидуальный тепловой пункт (ИТП) — это сердце инженерной системы дома, которое обеспечивает:

✓ **Отопление**

✓ **Горячее водоснабжение**

Почему это важно?

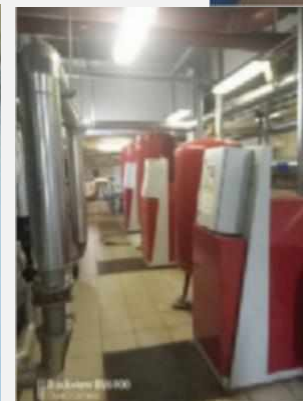
ИТП — это **высокотехнологичный комплекс**, который требует:

- **Регулярного профессионального обслуживания**
- **Квалифицированных специалистов** с допусками и обучением
- **Строгого соблюдения регламентов** и норм эксплуатации

Наше решение:

Обслуживание осуществляется **специализированной организацией** совместно с ТСН(ж) «Дом в сосновой роще» по утвержденному регламенту, где прописаны все виды работ и их периодичность.

ООО МСК «Теплоэнерго»



АВАРИЙНО ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

123060, г. Москва, ул. Расплетина,
дом 21, пд 2, пом II, ком 84
тел. +7(929)-642-83-82
e-mail: tsnrasppleta21@gmail.com

Качество и скорость обработки заявок

✓ **Режим работы: 24/7/365**

Работаем без выходных и перерывов

Круглосуточный прием и обработка обращений

⚡ **Скорость реакции**

100% обращений обрабатываются в первые минуты после поступления

🔄 **Полный цикл работы с заявкой**

- Прием заявки
- Назначение исполнителя
- Контроль выполнения
- Фиксация результата
- Диалог с клиентом до полного решения проблемы

🏠 **Контроль ключевых систем дома**

- Лифтовое оборудование
- Водоснабжение (холодное/горячее)
- Электроснабжение
- Противопожарные системы и дымоудаление
- Вентиляция
- Канализация и дренажные насосы
- Видеонаблюдение
- Пожарная сигнализация

НАЦИОНАЛЬНОЕ ПРИЗНАНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ОТРАСЛЕВАЯ ПРЕМИЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ ЖКХ

- **Организаторы:** ВПП «Единая Россия», Совет по квалификациям в ЖКХ, Минстрой России.
- **Результат:** ТСН «Дом в сосновой роще» заняло **1 МЕСТО**.
- **Номинация:** «Реализация производственно-технических решений по повышению энергоэффективности МКД».

Наше ключевое достижение:

Под профессиональным управлением ТСН класс энергоэффективности жилого комплекса был повышен с **D до A+** всего за 4 года.

Что это значит для собственников?

- Прямая экономия на коммунальных платежах.
- Повышение комфорта и стоимости недвижимости.
- Подтверждение профессионального подхода к управлению.

Это наглядный результат нашей работы в интересах собственников!



**«Повышение качества жизни, благополучия граждан —
наши главные общие задача и цель.
Мы должны работать для их достижения с полной отдачей
и добиться таких результатов, чтобы их почувствовал
каждый гражданин России»**

В.В. Путин



НАГРАЖДЕНИЕ ТСН (Ж) «ДОМ В СОСНОВОМ РОЩЕ»



НАГРАЖДЕНИЕ ТСН (Ж) «ДОМ В СОСНОВОМ РОЩЕ»

ТСН (ж) «Дом в сосновой роще» выданы Грамоты Управой района Щукино за надлежащее содержание и эксплуатации многоквартирного дома



«МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПРЕМИИ ПРОФЕССИОНАЛОВ ПРЕДПРИЯТИЙ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА» «КРАСА ЖКХ»



Россия • 05.12.2024 • Редакция Russian Business Guide

«Единая Россия» наградила победительниц первого Всероссийского конкурса «Краса ЖКХ»

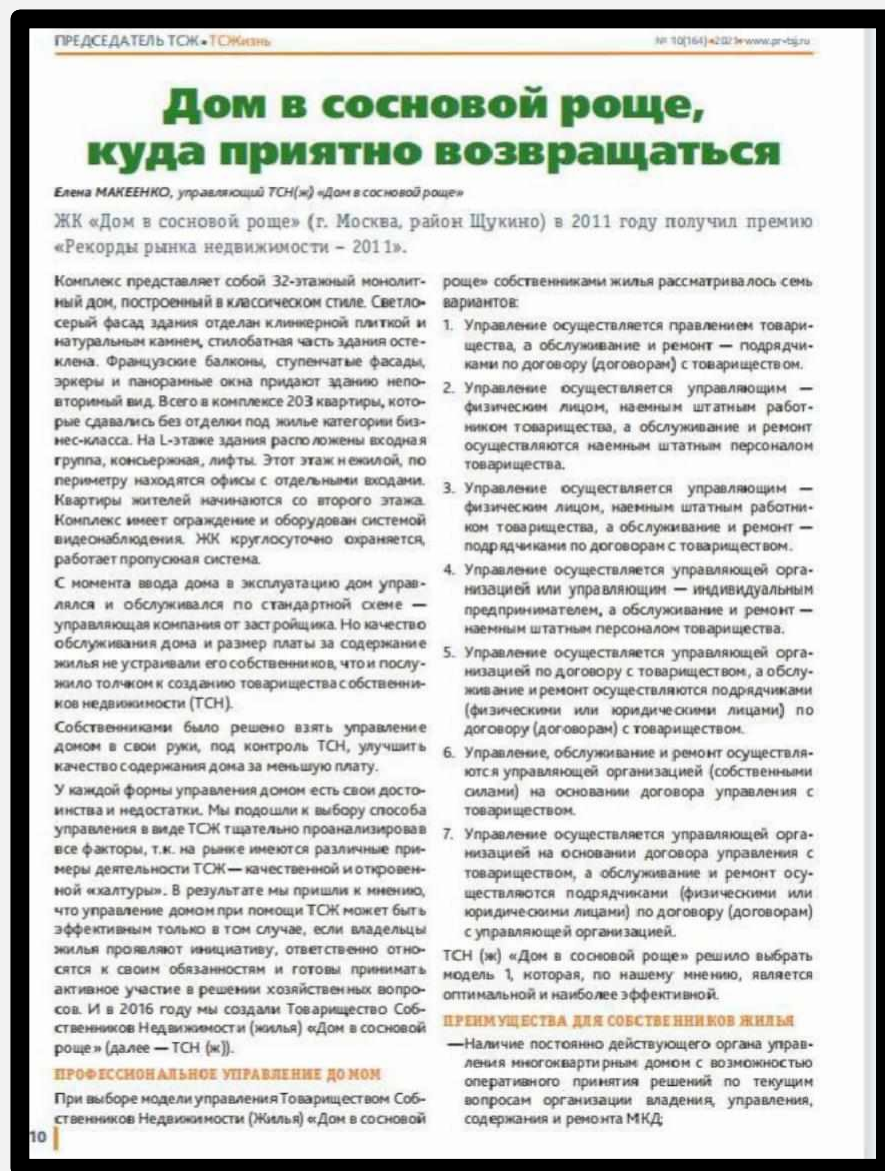
Конкурс для женщин-работников сферы ЖКХ проходил по всей России в рамках «Межрегиональной многоотраслевой Премии профессионалов предприятий городского хозяйства 2024» с 18 сентября по 18 ноября

04 декабря 2024г. в общественной приемной Всероссийской партии Единая Россия г.Москва состоялось награждение дипломантов «Межрегиональной отраслевой Премии профессионалов предприятий городского хозяйства» «Краса ЖКХ».

Организаторами Премии выступила «Единая Россия», совместно с Советом по профессиональным квалификациям в ЖКХ при поддержке Минстрой России

О ТСН (Ж) В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ЖУРНАЛЕ «ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТСЖ»

В 2022 г опубликована статья о работе ТСН (ж) в профессиональном журнале «Председатель ТСЖ», автор Управляющая ТСЖ (Макеенко Е.Л.) Со статьей можете ознакомиться на сайте ТСН (Расплетина. 21. рф)



УЧАСТНИКИ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПРЕМИИ
ПРОФЕССИОНАЛОВ ПРЕДПРИЯТИЙ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА» «КРАСА
ЖКХ» НАГРАЖДЕНЫ ДИПЛОМАМИ:



«МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПРЕМИИ ПРОФЕССИОНАЛОВ ПРЕДПРИЯТИЙ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА» «КРАСА ЖКХ»



МЕЖРЕГИОНАЛЬНОГО ЧЕМПИОНАТА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МАСТЕРСТВА "ЛУЧШИЙ ПО ПРОФЕССИИ" СРЕДИ СТУДЕНТОВ И ПРОФЕССИОНАЛОВ (РАБОТНИКОВ) ОТРАСЛИ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА 2025 Г ПРОШЕДШИЙ В МЦК-ТЕХНИКУМЕ ИМЕНИ С.П. КОРОЛЁВА.



БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

