

ЛУЧШИЕ ПРАКТИКИ УК



ТСН (жилья)
«Дом в сосновой роще»
**Адрес: г. Москва, СЗАО,
улица Расплетина, д.21**

Разделы:
«Энергосбережение в ТСН (ж)
Презентация ИП Макеенко Е.Л.
Презентация ООО «Комплекс Вэлью»
(отдельно приложены презентации)

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ДОМ В СОСНОВОЙ РОЩЕ»

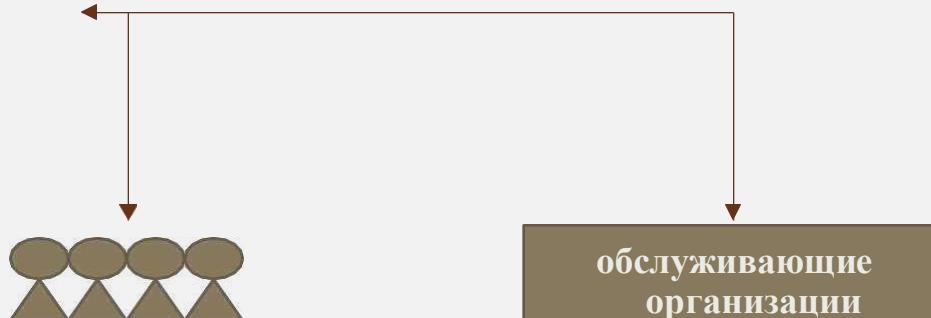
Премиальный жилой комплекс:

• **Класс:** Бизнес
• **Архитектура:** 32 этажа, классический стиль, фасад из клинкерной плитки и камня, панорамное остекление.

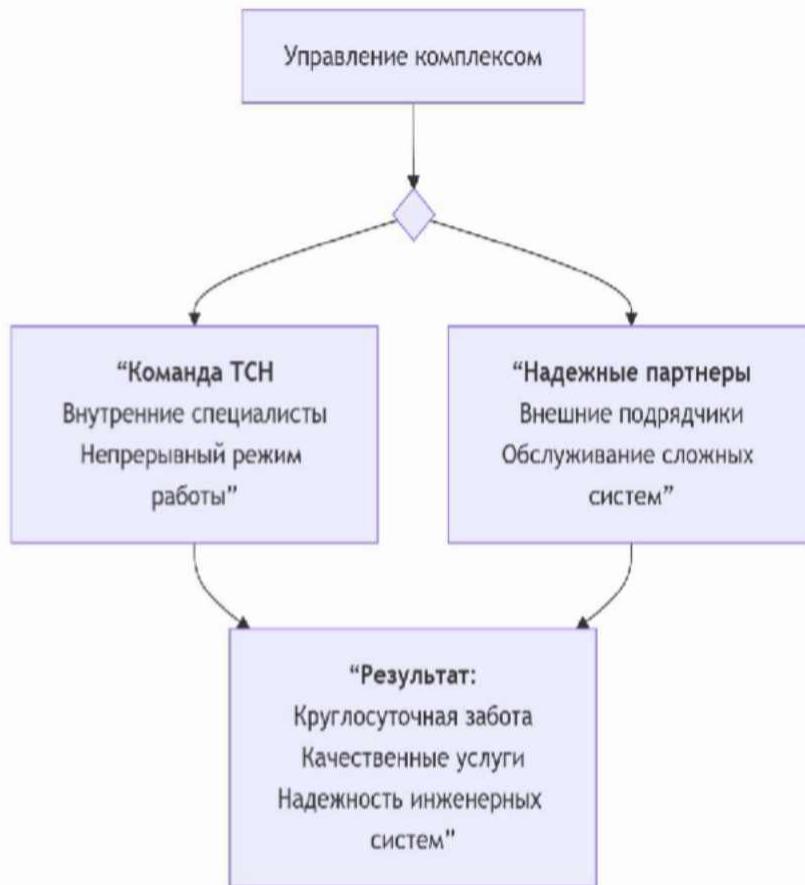
• **Безопасность:** Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, закрытая территория.
• **Количество квартир:** 203 квартиры

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

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

e-mail: tsnrasppleta21@gmail.com

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.

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

e-mail: tsnraspplata21@gmail.com

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.

Приложение № 24492/ МЖИ-05-41456/22
о выдаче акта проверки
сопротивления многоквартирного
дому требованиям энергетической
эффективности с указанием класса

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

По результатам рассмотрения представляемых документов и в соответствии с
Приказами определения класса энергетической эффективности многоквартирных
домов, утвержденными приказом Министерства строительства и Жилищно-
комунального хозяйства Российской Федерации от 5 июня 2016 г. № 399/пр,
принято решение о присвоении класса энергетической эффективности по адресу:
г. Москва, Рязаньская ул., д. 21 присвоить класс А+ – «Высочайший».

Приложение: Акт проверки сопротивления многоквартирному
дому требованиям энергетической эффективности с указанием класса на 1 а. в 1 эт.

Заверитель начальника
Межрайонской инспекции

М.Е. Уланов

8-95-031-12-02 цаб-4109

С.В. Селиверстов





ИНФРАСТРУКТУРА СЕРВИСА И КОМФОРТА L-ЭТАЖА



1. Зона гостеприимства и информации

- Дежурство консьержей и информационная стойка ТСН.
- Услуга «Зонт сопровождения»: помочь 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.

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

e-mail: tsnrasppleta21@gmail.com

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: tsnrasppleta21@gmail.com

СОДЕРЖАНИЕ ЗЕЛЕНЫХ 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: tsnraspleta21@gmail.com

ДЕКОРИРОВАНИЕ



■ **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, расторует 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: tsnrasppleta21@gmail.com

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

123060, г. Москва, ул. Расплетина,
дом 21, под 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, под 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

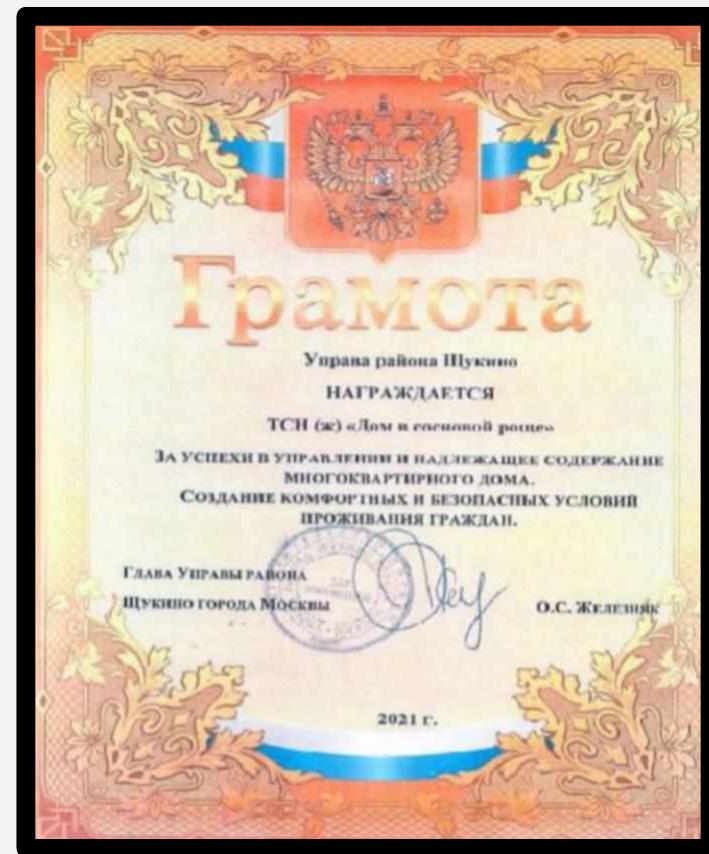
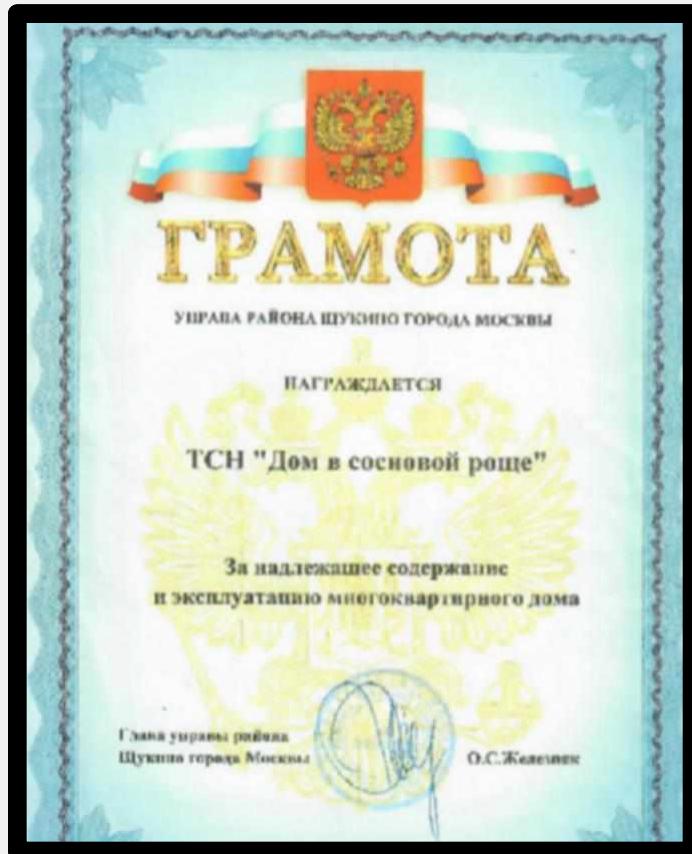


НАГРАЖДЕНИЕ ТСН (Ж) «ДОМ В СОСНОВОМ РОЩЕ»



НАГРАЖДЕНИЕ ТСН (Ж) «ДОМ В СОСНОВОМ РОЩЕ»

ТСН (ж) «Дом в сосновой роще» выданы Грамоты Управы 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 Минстроя 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)



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТСЖ • ТСЖиНЬ № 10(164) • 42021 www.pr-tsj.ru

Дом в сосновой роще, куда приятно возвращаться

Елена МАКЕЕНКО, управляющий ТСН(ж) «Дом в сосновой роще»

ЖК «Дом в сосновой роще» (г. Москва, район Щукино) в 2011 году получил премию «Рекорды рынка недвижимости – 2011».

Комплекс представляет собой 32-этажный монолитный дом, построенный в классическом стиле. Светло-серый фасад здания отделан клинкерной плиткой и натуральным камнем, стилобатная часть здания оштукатурена. Французские балконы, ступенчатые фасады, эркеры, панорамные окна придают зданию неповторимый вид. Всего в комплексе 203 квартиры, которые сдавались без отделки под жилье категории бизнес-класса. На L-этаже здания расположены входная группа, консьержская, лифты. Этот этаж и нижний, по периметру находятсяофисы с отдельными входами. Квартиры жителей начинаются со второго этажа. Комплекс имеет ограждение и оборудован системой видеонаблюдения. ЖК круглосуточно охраняется, работаетпропускная система.

С момента ввода дома в эксплуатацию дом управлялся и обслуживался по стандартной схеме — управляющая компания от застройщика. Но качество обслуживания дома и размер платы за содержание жилья не устраивали его собственников, что и послужило толчком к созданию творищества с собственниками недвижимости (ТСН).

Собственниками было решено взять управление домом в свои руки, под контроль ТСН, улучшить качество содержания дома за меньшую плату.

У каждой формы управления домом есть свои достоинства и недостатки. Мы подошли к выбору способа управления в виде ТСН тщательно проанализировав все факторы, т.к. на рынке имеются различные примеры деятельности ТСН — качественной и откровенной «культуры». В результате мы пришли к мнению, что управление домом при помощи ТСН может быть эффективным только в том случае, если владельцы жилья проявляют инициативу, ответственно относятся к своим обязанностям и готовы принимать активное участие в решении хозяйственных вопросов. И в 2016 году мы создали Товарищество Собственников Недвижимости (жилия) «Дом в сосновой роще» (далее — ТСН (ж)).

ТСН (ж) «Дом в сосновой роще» решило выбрать модель 1, которая, по нашему мнению, является оптимальной и наиболее эффективной.

ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ

—Наличие постоянно действующего органа управления многоквартирным домом с возможностью оперативного принятия решений по текущим вопросам организации владения, управления, содержания и ремонта МКД;

10

**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!

