

Текущая деятельность ТСН и
планирование задач до 2030 года



ТСЖ ДА ВИНЧИ

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Одинцово
ноябрь 2025г.

Долгосрочное планирование повышения качества жилой среды МКД

Цель: развитие и благоустройство нашего дома до 2030 года.

Для этого требуется обновление, модернизация, замена оборудования, внедрение новых современных систем, плановый ремонт мест общего пользования и другое.

Преимущество для жителей и владельцев недвижимости :

- ✓ Повышение комфорта проживания (создание более современной, безопасной и удобной среды для проживания).
- ✓ Увеличение инвестиционной привлекательности (повышение рыночной стоимости и ликвидности недвижимости).
- ✓ Экономия будущих расходов (проведение работ заблаговременно позволяет отложить крупные траты на ремонт на ближайшие 10 лет).
- ✓ Снижение эксплуатационных затрат (внедрение энергоэффективных систем поможет сократить ежегодные расходы на содержание дома).

Почему мы планируем заменить то, что еще работает?

Планирование повышения качества жилой среды МКД не связано с аварийным состоянием имущества. Это стратегия развития, направленная на достижение следующих результатов:

1. Непрерывное улучшение: мы не останавливаемся на достигнутом и постоянно ищем возможность сделать процессы эффективнее, а среду проживания – качественнее.
2. Преимущества планирования: предварительное определение задач позволяет оптимально распределить ресурсы, бюджет и время, избегая спешки и непредвиденных затрат.
3. Соответствие современным стандартам: повседневные пространства – холлы, лифтовые зоны, паркинг, площадки для сбора мусора – формируют первое и основное впечатление о доме. Их модернизация отвечает растущим требованиям собственников к качеству жизни и актуальным стандартам комфорта.



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Мы предлагаем комплексное обновление,
которое сделает среду проживания комфортнее.**

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Долгосрочное планирование повышения качества жилой среды МКД

Почему эти работы не проведены в период с 2021 по 2025 годы?

Товарищество собственников жилья (ТСН «ТСЖ Да Винчи») было создано в середине 2020 года.

На первоначальном этапе перед нами стоял ряд приоритетных, неотложных задач, связанных с обеспечением жизнедеятельности дома.

Основные усилия были направлены на решение следующих ключевых вопросов:

- Системы жизнеобеспечения (наладка отопления, нормализация давления воды в системах).
- Безопасность (устранение неисправностей системы автоматического пожаротушения (АПС), организация системы видеонаблюдения).
- Благоустройство и порядок (ликвидация хаотичной парковки, настройка системы безопасности дома).
- Финансовые и документальные вопросы (работа с задолженностями жителей по ЖКУ, организация сбора средств на капитальный ремонт и средств от использования общего домового имущества на нужды дома, формирование полного пакета технической документации на дом и т.д.).

С презентацией, подробно описывающей задачи на 2021 год, вы можете ознакомиться по ссылке: <https://disk.yandex.ru/i/IGjSb9n6-9j97A>

За 4,5 года нашей работы большая часть изначально поставленных задач была успешно выполнена.

Два вопроса – повышение качества воды и дооснащение системы видеонаблюдения – перешли в план до 2030 года.

Более подробно с отчетами о деятельности
ТСН ознакомиться вы можете на сайте tsn@tsn-dv.ru



Ключевые задачи на ближайшую перспективу:

☐ **Коммунальная инфраструктура:**

- Повышение качества горячей и холодной воды.
- Модернизация вентиляционной системы паркинга.

☐ **Безопасность и контроль доступа:**

- Модернизация систем контроля доступа (внедрение IP-домофонии с управлением через мобильное приложение).
- Дооснащение системы видеонаблюдения (паркинг, внешняя часть стилобата, периметр жилого комплекса).

☐ **Капитальный ремонт и благоустройство:**

- Капитальный ремонт аварийных участков фасада здания.
- Замена и ремонт входных групп секций и входов в панорамные лифты.
- Ремонт мусорокамер с заменой дверных блоков.
- Ремонт лифтовых холлов в паркингах (-1/-2 этажи) с заменой дверей.
- Проведение гидроизоляции деформационных швов в паркинге.



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Замена и ремонт входных групп секций и входов в панорамные лифты

Входные группы – это визитная карточка нашего комплекса. От внешнего вида и исправности складывается первое впечатление о доме, поэтому мы ожидаем от них как надёжности, так и эстетики.

Актуальные проблемы:

В ходе эксплуатации были выявлены следующие слабые места входных групп:

- Ненадёжное крепление доводчика (при замене их часто устанавливают в новые места, чтобы избежать попадания в прежние отверстия. Это ослабляет дверное полотно и снижает устойчивость самого доводчика).
- Повреждение дверей сотрудниками служб доставки (отсутствие кнопки вызова диспетчера/охраны приводит к тому, что курьеры, пытаясь попасть к квартирам без домофонов или в случае доставки «к двери», силой открывают дверь, ломая дверные ручки и замки).
- Потеря внешнего вида (краска на дверных полотнах дверей облупилась, а пластиковые вставки пришли в негодность из-за длительной эксплуатации и воздействия внешней среды).
- Конструктивные недостатки (частая замена петель и невозможность регулировки тяжелого дверного полотна свидетельствует о несовершенстве имеющихся конструкций).

Предлагаемые решения:

Для решения этих проблем мы прорабатываем несколько вариантов на выбор:

Провести замену или ремонт дверей входных групп. Для этого мы прорабатываем несколько вариантов:

1. Локальный ремонт: окрашивание дверей и конструкций без демонтажа, на месте.
2. Косметический ремонт: демонтаж дверей, их окрашивание в производственных условиях с последующей установкой.
3. Частичная замена: установка новых современных дверных полотен с сохранением существующих каркасов.
4. Полная замена: комплексная замена входных групп с витражным остеклением.

Вся информация по вариантам, сметам и срокам будет собрана в сводную таблицу и опубликована на сайте ТСН. Окончательное решение, которое будет вынесено на общее собрание собственников, будет утверждено с учетом мнения жителей, выраженного посредством опроса в Домиленд.



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Решение о способе ремонта и его финансировании
будут принимать собственники на общем собрании.**

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Модернизация системы контроля управления доступом (СКУД)

Предлагаем провести полную замену на более современное оборудование СКУД

Преимущества для жителей:

➤ **Удобство и комфорт:**

- Удаленное управление: открывайте дверь через мобильное приложение, когда вас нет дома.
- Доставка «до двери»: выдавайте курьерам *разовые QR-коды для доступа*.
- Face ID: добавляйте членов семьи в приложение для бесконтактного прохода без ключей.
- Качественная связь: четкое изображение и видео в приложении при звонке.

➤ **Безопасность:**

- Защита от копирования: все ключи именные, невозможно скопировать на стороне.
- Видеоархив: личный архив записей всех посетителей.
- Круглосуточная связь: возможность связи с оператором (охраной).
- Дополнительное видеонаблюдение: запись с домофонов и считывателей.

➤ **Инфраструктура:**

- Новые домофоны: установка дополнительных панелей вызова на внешней части стилобата.
- Контроль доступа: авторизация всех разовых посетителей.
- Снижение вандализма: современная система менее уязвима для повреждений.

Решение о модернизации системы и ее финансировании
будут принимать собственники на общем собрании.



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Модернизация системы контроля управления доступом (СКУД)

Проведенная работа:

Для реализации проекта замены СКУД уже выполнены следующие задачи:

1. Обследование объекта: приглашены специализированные организации для визуального осмотра и подготовки расчета стоимости замены оборудования.
2. Проработка вариантов: рассмотрены сценарии частичной и полной модернизации системы.
3. Сбор коммерческих предложений (КП): получены и проанализированы КП от подрядчиков на замену оборудования.
4. Подготовка технического задания (ТЗ): на основании полученных данных сформировано ТЗ для проведения конкурсного отбора компании-исполнителя.
5. Дополнительные расчеты: при необходимости замены дверей входных групп просчитана стоимость установки новых дверей (опционально).

План дальнейших действий:

План реализации	Срок выполнения
Публикация всей проработанной информации на сайте ТСН и в Telegram-канале для предварительного обсуждения. Жители могут направлять комментарии и правки в ТСН, а также вступить в рабочую группу по выбору подрядной организации и контролировать реализацию проекта	Срок до 30.11.2025
Размещение на сайте ТСН подготовленной документации и начало приема предложений от подрядных организаций/исполнителей	Срок до 31.12.2025
Выбор подрядной организации, утверждение окончательной стоимости работ, организация проведения электронного голосования в системе «ГИС ЖКХ»	Срок до 30.01.2026

**Решение о модернизации СКУД и способе финансирования
будут принимать собственники на общем собрании**

Система видеонаблюдения: паркинг, стилобат, периметр комплекса

ТСН осуществляет точечную закупку и установку видеокамер. Мы предлагаем комплексно решить задачу безопасности, выполнив единовременный монтаж системы видеонаблюдения, который охватит:

- Паркинг и выходы из него.
- Внешнюю часть стилобата.
- Выходы пожарных лестниц в секциях.
- Внешний периметр жилого комплекса.

Преимущества для жителей:

- Повышение уровня безопасности проживания сохранности имущества.
- Разрешение спорных ситуаций при помощи видеоархива.
- Хранение видеозаписей в течение не менее 20 дней.

Техническое предложение: Планируется установка более 160 камер. Указанное количество является предварительным и окончательно будет определено при обследовании подрядчиками с учетом технических возможностей .

План реализации:

План реализации	Срок выполнения
Публикация всей информации на сайте ТСН и в Telegram-канале для предварительного обсуждения. Прием комментариев и предложений от жителей, а также формирование рабочей группы для контроля реализации проекта	Срок до 30.11.2025
Размещение на сайте ТСН подготовленной документации и начало приема предложений от подрядных организаций/исполнителей	Срок до 31.12.2025
Выбор подрядной организации, утверждение окончательной стоимости работ, организация проведения электронного голосования в системе «ГИС ЖКХ»	Срок до 30.01.2026

**Решение о модернизации системы и ее финансировании
будут принимать собственники на общем собрании.**



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Ремонт мест общего пользования

Лифтовые холлы паркинга и мусорокамеры секций — это наиболее часто используемые зоны дома, с которыми ежедневно соприкасаются все жители. При сдаче дома застройщиком эти помещения не были отремонтированы надлежащим образом: мусорокамеры требуют отделки, а стены холлов были просто окрашены краской.

Предлагаемые работы:

Мы планируем провести комплексный ремонт:

- Мусорокамеры: полная замена дверей, перекладка плитки, восстановление гидроизоляции полов с заходом на стены.
- Лифтовые холлы паркинга: облицовка стен плиткой на высоту 2 метра, замена напольного покрытия и дверей.

Преимущества для жителей:

- Эстетика и комфорт: ежедневное взаимодействие с красивыми и стильными помещениями.
- Гигиена и чистота: керамическая плитка упрощает поддержание чистоты.
- Соответствие уровню дома: интерьеры МОП будут соответствовать статусу комплекса и качеству отделки в квартирах.
- Долговечность: выполненные работы обеспечат бесперебойную эксплуатацию в течение 10 лет без необходимости проведения дополнительных ремонтов.
- Экономия: снижение эксплуатационных расходов на регулярное окрашивание и ремонт дверей

План реализации:

Сводную информацию мы разместим на сайте ТСН. Окончательный вариант для вынесения на общее собрание будет утвержден по результатам опроса в Домиленд.

План реализации	Срок выполнения
Публикация всей информации на сайте ТСН и в Telegram-канале для предварительного обсуждения. Приём комментариев и предложений от жителей, формирование рабочей группы для выбора подрядной организации и контроля реализации проекта.	Срок до 30.11.2025
Размещение на сайте ТСН подготовленного пакета документов и начало приема предложений от подрядных организаций/исполнителей	Срок до 31.12.2025
Выбор подрядной организации, утверждение окончательной стоимости работ, организация проведения электронного голосования в системе «ГИС ЖКХ».	Срок до 30.01.2026

**Решение о ремонте МОП и способе финансирования
будут принимать собственники на общем собрании.**



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Улучшение качества горячей и холодной воды

Повышение качества воды — это многоэтапный процесс, требующий комплексного подхода. Значительная часть работ уже выполнена ТСН.

Выполненные мероприятия:

1. Ремонт и восстановление заземления металлических трубопроводов.
2. Замена аварийных участков трубопроводов, включая отводы и запорную арматуру.
3. Установка источника бесперебойного питания на насосы горячей воды.
4. Монтаж станции очистки воды на холодную воду для ГВС (октябрь 2024 года), которая отсекает частицы, поступающие из внешних сетей размером до 20 микрон.
5. Регулярные промывки лежаков и стояков горячего водоснабжения.

Текущая ситуация и перспективы:

Ежегодные промывки и использование очищенной воды со временем помогут вымыть растворимый осадок внутри системы, что улучшит качество воды и продлит срок службы сетей и инженерного оборудования.

Однако коррозия трубопроводов — процесс необратимый. Рыжий цвет воды и взвесь являются следствием разрушения металла, которое невозможно полностью остановить. Проектные решения при строительстве и некачественные материалы делают полную замену старых труб физически невозможной, особенно после проведенного ремонта в квартирах с укладкой крупноформатного керамогранита и ограниченным доступом к коммуникациям.

Важная информация для собственников:

Нерастворимые осадки устраняются только механическим путем — заменой участков труб. Просим обратить внимание на состояние полотенцесушителей, отводов и соединений внутри ваших квартир, которые могут быть забиты отложениями, что влияет на общую циркуляцию и качество воды.

Особенности системы водоснабжения в нашем доме:

Горячая вода после подогрева в теплообменнике циркулирует в замкнутой системе и поступает к потребителям.

Вся образующаяся взвесь остается внутри системы и может выйти только через краны в квартирах.

Холодная вода подается напрямую жителям без обратного контура. Практика обслуживания вновь установленного фильтра холодной воды, используемой для приготовления горячей, подтверждает эффективность фильтрации. Фильтр задерживает значительное количество загрязнений, что доказывает необходимость установки таких же дополнительных фильтров на всю холодную воду в комплексе, не заложенных в проекте.



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Улучшение качества горячей и холодной воды

Предлагаемое решение:

Мы прорабатываем установку дополнительных систем фильтрации:

- Фильтры на обратке горячего водоснабжения (ГВС).
- Фильтры на холодное водоснабжение.

Преимущества для жителей:

Установка фильтра на холодную воду:

- Устраняет частицы и примеси, поступающие из городской системы водоснабжения.
- Продлевает срок службы бытовых фильтров в квартирах.
- Увеличивает интервалы между заменами картриджей.
- Снижает риск повреждения вещей при стирке.

Установка фильтров на обратке ГВС:

- Уменьшает количество взвеси, циркулирующей в системе.

Важно: фильтры не влияют на качество труб и не останавливают процесс коррозии.

План дальнейших действий:

Мероприятие	Срок выполнения
Публикация всей информации на сайте ТСН и в Telegram-канале для общественного обсуждения. Прием комментариев и предложений от жителей, формирование рабочей группы для выбора подрядной организации и контроля реализации проекта.	Срок до 31.01.2026
Размещение на сайте ТСН подготовленного пакета документов и начало приема предложений от подрядных организаций/исполнителей	Срок до 28.02.2026
Выбор подрядной организации, утверждение окончательной стоимости работ, организация проведения электронного голосования в системе «ГИС ЖКХ».	Срок до 31.03.2026

**Решение об установке фильтров и способе финансирования
будут принимать собственники на общем собрании.**



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Фасад. Капитальный ремонт аварийного фасада дома

5

В соответствии с п. 2 ст. 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Учитывая, что гарантийный срок, установленный законодательством в 5 лет на навесную фасадную систему жилого дома, истек в 2019 году, то суд применяет срок исковой давности, поскольку иск подан 20.05.2024г.

При вышеуказанных обстоятельствах, у суда отсутствуют основания для удовлетворения иска.

конструкций навесной фасадной системы с воздушным зазором ОЛМА с облицовкой керамическими плитками на объекте - жилой комплекс с подземной автостоянкой «Да Винчи», заказанной застройщиком ООО «Текта», установлено, что в процессе производства работ по монтажу конструкции фасадной системы подрядчиком, привлеченным застройщиком, были допущены многочисленные нарушения.

Застройщик, действуя добросовестно в рамках обязательств, предусмотренных ст. 7 Закона № 214-ФЗ, привлек к устранению выявленных недостатков подрядную организацию на основании договора подряда, которая выполнила работы по устранению обнаруженных недостатков, и данные работы были приняты застройщиком на основании актов выполненных работ.

Согласно ст. 30 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» установлена обязательность хранения первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности экономическим субъектом в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года.

Подпунктом 8 п. 1 ст. 23 НК РФ установлен четырехлетний срок хранения данных бухгалтерского и налогового учета и других документов, необходимых для исчисления и уплаты налогов, в том числе документов, подтверждающих получение доходов, осуществление расходов (для организаций и индивидуальных предпринимателей), а также уплату (удержание) налогов.

Вопросы хранения документов регламентируются также Федеральным законом от 22.10.2004г. № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации» и перечнем типовых управленческих архивных документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов местного самоуправления и организаций, с указанием сроков хранения, утвержденным приказом Минкультуры России от 25.08.2010г. № 558, действовавшем до 17.12.2019г.

При определении сроков хранения различных документов, образующихся в деятельности организаций, следует руководствоваться прежде всего Перечнем, если иные сроки не предусмотрены в специальных нормативных актах, касающихся конкретных групп организаций либо конкретных групп документов.

Пунктом 440 Перечня установлено, что срок хранения договоров подряда с юридическими лицами составляет 5 лет после истечения срока действия договора.

Согласно п. 456 Перечня, срок хранения документов (актов, справок, счетов) о приемке выполненных работ, по договорам, контрактам, соглашениям на работы, относящиеся к основной (профильной) деятельности организации составляет 5 лет после истечения срока действия договора, соглашения.

Таким образом, руководствуясь действующим законодательством, ООО «Интеллект» по истечении пятилетнего срока хранения документов, произвело уничтожение документов за 2014 год, в том числе договоров подряда и актов выполненных работ, и не имеет возможности предоставить в материалы

Ремонт аварийного фасада: анализ ситуации и план действий

Фасад дома признан аварийным, что подтверждается экспертизами при принятии дома в эксплуатацию, и экспертизами после частичных обрушений фасада. Техническая документация, необходимая для решения вопроса, была получена ТСН от предыдущей управляющей компании только в марте 2024 года в рамках судебного разбирательства.

1. Текущая правовая ситуация

Суд первой инстанции и апелляционная инстанция отказали ТСН в удовлетворении исковых требований к застройщику и лицензиату бренда «ТЕКТА» (дело № А40-109819/24-68-852 АСМО). Основными причинами отказа стали следующие:

Истечение срока исковой давности — ключевой аргумент со стороны ответчика.

Отсутствие документального подтверждения проведения ремонтных работ застройщиком, который к настоящему времени ликвидирован.

Неподтвержденные возражения застройщика о проведенных работах и отсутствие подтверждающих документов.

2. Распределение ответственности за проведение ремонтных работ

В связи с отказом суда в удовлетворении иска, обязанность по организации и финансированию ремонта аварийного фасада в соответствии с жилищным законодательством РФ возлагается на ТСН — как на организацию, управляющую общим имуществом МКД и на собственников помещений за счет взносов на капитальный ремонт и, при необходимости, за счет дополнительных сборов.

Данное распределение ответственности является стандартным в случаях, когда:

- Истёк гарантийный срок застройщика.
- Вина застройщика не была доказана в судебном порядке.
- Отсутствуют иные ответственные лица.

Фасад. Капитальный ремонт аварийного фасада дома

Капитальный ремонт аварийного фасада дома: пути решения и план действий

Несмотря на отказ в апелляции, у ТСН сохраняются возможности для пересмотра ситуации:

- а) Кассационная жалоба как способ оспаривания решения нижестоящих судов.
- б) Альтернативные юридические механизмы (обращения в надзорные органы)

Параллельно юридической работе подготавливается документация для проведения общего собрания собственников, целью которого станет утверждение проведения **ремонта фасада** на 2026 год за счет средств капитального ремонта.

В рамках проведения капитального ремонта фасада планируется поэтапная реализация следующих ключевых работ:

1. Проведение экспертизы проектной документации от Застройщика. Разработка проектной документации ремонтных работ.

На этом этапе будет получено официальное заключение, которое определит возможность использования существующего проекта в качестве основы и соответствие выбранных материалов (плитки, крепежа, направляющих) действующим строительным нормам и требованиям.

2. Разработка проектной документации на проведение ремонтных работ. По завершении экспертизы будет разработан полноценный проект, включающий:

- Инженерное обследование фасада и несущих конструкций.
- Анализ текущего состояния облицовки.
- Разработку архитектурно-планировочного решения.
- Расчёт нагрузок и конструктивные решения.
- Составление технологических карт производства работ.
- Подготовку сметной документации.
- Формирование графической части (чертежи, схемы).
- Согласование готовой документации в установленном порядке.
- Подготовку всех необходимых приложений и расчётов.

На основании утвержденной проектной документации будет осуществлен переход к следующему этапу - сбору КП потенциальных подрядных организаций.

Важно:

- Без выполнения вышеуказанных этапов невозможно перейти к выбору подрядной организации и определению точной стоимости работ.
- Все дальнейшие шаги будут определяться выводами экспертизы и разработанным проектом.
- Финансирование каждого этапа подлежит обязательному утверждению на общем собрании собственников.



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Гидроизоляция швов паркинга

Вопрос о проведении гидроизоляции швов паркинга был вынесен на общее собрание собственников в 2023 году. Решение не было принято из-за недостаточного количества голосов. С учетом поступивших от жителей предложений и замечаний вопрос будет вынесен на повторное рассмотрение .

Предлагаемое решение:

Проведение комплекса работ по гидроизоляции швов паркинга с заменой водоотводных лотков.

Преимущества для жителей:

- ✓ Прекращение затоплений: устранение протечек с - 1 этажа паркинга на - 2 этаж.
- ✓ Защита конструкции паркинга: предотвращение разрушающего воздействия влаги на несущие конструкции паркинга.
- ✓ Снижение рисков: минимизация вероятности повреждения имущества, включая автомобили.
- ✓ Сохранение инженерных систем: защита электропроводки, систем водоснабжения и отопления от коррозии и короткого замыкания.
- ✓ Поддержание порядка: сохранение эстетичного вида и функциональности помещений паркинга.

План дальнейших действий:

Мероприятие	Срок выполнения
Публикация всей информации на сайте ТСН и в Telegram-канале для общественного обсуждения. Прием комментариев и предложений от жителей, формирование рабочей группы для выбора подрядной организации и контроля реализации проекта.	Срок до 31.01.2026
Размещение на сайте ТСН подготовленного пакета документов и начало приема предложений от подрядных организаций/исполнителей	Срок до 28.02.2026
Выбор подрядной организации, утверждение окончательной стоимости работ, организация проведения электронного голосования в системе «ГИС ЖКХ».	Срок до 31.03.2026

**Решение о проведении работ и способе финансирования
будут принимать собственники на общем собрании.**



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Вентиляция паркинга

Требование об устранении неисправности системы вентиляции в паркинге МКД в отношении к ТСН удовлетворено в судебном порядке.

ТСН исполняет решение Одинцовского городского суда по ремонту вентиляции паркинга и приведении системы вентиляции в исправное техническое состояние в рамках тарифа на содержание и ремонт. Однако, важно отметить, что масштабные восстановительные работы, требующие значительных финансовых затрат, относятся к капитальному ремонту, а не к текущему содержанию.

Предлагаемое решение:

Провести комплексную дефектовку системы вентиляции паркинга и подготовить техническое задание. Вопрос финансирования и проведения капитального ремонта вентиляции паркинга будет вынесен на общее собрание собственников.

Преимущества для жителей:

Исправная работа системы является законодательным требованием для обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия и соблюдения нормативных требований эксплуатации паркинга.

План дальнейших действий:

Мероприятие	Срок выполнения
Публикация всей информации на сайте ТСН и в Telegram-канале для общественного обсуждения. Прием комментариев и предложений от жителей, формирование рабочей группы для выбора подрядной организации и контроля реализации проекта.	Срок до 31.01.2026
Размещение на сайте ТСН подготовленного пакета документов и начало приема предложений от подрядных организаций/исполнителей	Срок до 28.02.2026
Выбор подрядной организации, утверждение окончательной стоимости работ, организация проведения электронного голосования в системе «ГИС ЖКХ».	Срок до 31.03.2026

Решение о проведении работ и способе финансирования будут принимать собственники на общем собрании.



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93

Долгосрочное планирование повышения качества жилой среды МКД

Реализация амбициозных планов ТСН направлена на формирование современной, безопасной и комфортной среды для всех жителей комплекса.

Вместе с этим ведется плановая работа по решению текущих задач:

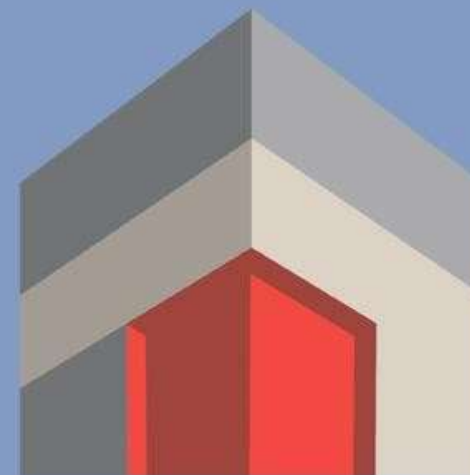
1. Повышение энергоэффективности дома: проводится плановая замена всех люминесцентных ламп на светодиодные. Это позволит не только экономить средства за оплату электроэнергии, но и внесет вклад в сохранение окружающей среды.
2. Восстановление внешнего облика двора: утвержден способ восстановления стилобатного ограждения силами ТСН за счет средств тарифа на содержание и ремонт. Работы запланированы на май 2026 года.
3. Повышение качества оказания услуг клининга: для контроля качества уборки используется приложение, которое позволяет отслеживать отчеты сотрудников подрядной организации. Теперь жители могут отслеживать, как выполняется уборка в каждой локации МОП в соответствии с утвержденным графиком. На сегодняшний день выполнение задач службы клининга достигло 95 %.
4. Восстановление внешнего облика дома: фасад здания нежилых помещений со стороны улицы Вокзальной требует восстановления архитектурного освещения. Решение данной задачи включено в текущий план работ.

**Успешная реализация всех поставленных задач –
ключевая цель ТСН на период до 2030 года .**



ТСЖ ДА ВИНЧИ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tsn-dv.ru
8 (499) 213 08 93



ТСЖ ДА ВИНЧИ

ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
143005, Московская Область,
г.Одинцово

Можайское шоссе д.122

www.tsn-dv.ru

email tsn@tsn-dv.ru

8 (499) 213 08 93

