



ТСН «Чистые ключи»
Коттеджный посёлок

ПЛАН РАЗВИТИЯ - 2026

Административно- технический центр

Инвестиция в комфорт, статус и будущее посёлка



312 м²

Общая площадь



11,0–11,5 млн ₽

Инвестиция в будущее



+10–30%

Рост стоимости



Вопрос в повестке № 8

01

Текущая ситуация

Проблемы и вызовы, которые необходимо решить для развития посёлка

02

Проектное решение

Многофункциональный административно-технический центр

03

Преимущества

Почему это выгодно каждому собственнику

04

План реализации

Этапы и сроки строительства

05

Проект

Варианты реализации проекта



Решение

Ваш голос — инвестиция в будущее посёлка

РАЗДЕЛ 01

Текущая ситуация

Проблемы и вызовы, которые необходимо решить для поддержания статуса посёлка



6 критических проблем
Требуют решения



Растущие затраты
Ежегодная индексация расходов

Участок № 4 сегодня: проблемы текущего использования

i Участок №4 – кадастровый № 50:26:0180518:20 был приобретён по Решению Общего собрания членов ТСН для обеспечения деятельности по обслуживанию посёлка. Текущие условия не позволяют организовать обслуживание техники, хранение инвентаря и материалов, а также разместить персонал согласно современным нормативам, отвечающим уровню посёлка бизнес – класса.



Временные постройки

Строительные вагончики являются временными сооружениями.

Ограниченный срок службы, временные инженерные сети и небольшая площадь делают их не предназначенными для круглосуточного пребывания.

Внешний вид не соответствует статусу посёлка бизнес-класса.



Снижение привлекательности поселка

Отсутствие административно – технического здания в коттеджном поселке является фактором, снижающим стоимость объектов недвижимости.



Открытое хранение техники

Уборочная техника хранится на открытой площадке, что приводит к сокращению срока службы оборудования. В морозы ниже -15°C техника не заводится, требуя дополнительных затрат на прогрев.



Складирование материалов

Открытое хранение садовой техники, строительных и хозяйственных материалов нарушает требования по сохранности, что ухудшает их качество и сокращает срок службы.



Перерасход электроэнергии

Электрическое отопление вагончиков, помещений для проживания рабочих и административных построек ведёт к значительному перерасходу электроэнергии и высоким затратам ТСН.



Экология и безопасность

Обслуживание техники и инвентаря должно быть организовано с минимальным влиянием на окружающую среду. Условия работы сервисной службы должны отвечать соответствующему уровню комфорта и безопасности.

Экономический анализ: текущие затраты и риски

📊 Скрытые потери

- 1 Деградация техники**
Открытое хранение сокращает срок службы уборочной техники на 40-50%
- 2 Нагрузка на экологию**
Прогрев техники влияет на экологию и создаёт дискомфорт для жителей
- 3 Снижение капитализации**
Внешний вид территории понижает коммерческую привлекательность посёлка

+15% -35%

Рост стоимости
строительства ежегодно

-40%

Срок службы
техники

2-3x

Затраты на
ремонт



РАЗДЕЛ 02

Проектное решение

Многофункциональный административно-технический центр для решения комплекса задач по обслуживанию поселка



18 × 18 м

Габариты здания








3 функции

В одном здании


Проектное решение


Концепция проекта: здание 18×18 м


Основные характеристики


 Габариты	18 × 18 м
 Высота	4 м (6 м в коньке)
 Общая площадь	312,4 м ²
 Этажность	1 этаж
 Строительный объем	2 135,7 м ³

Инженерные коммуникации



 **Газ**
Согласовано с Мосгазом



 **Электричество**
Центральное подключение


 **Вода**
Центральное водоснабжение

 **Канализация**
Центральная система

Материалы и технологии

 **Стены**
Сэндвич-панели 120 мм
 RAL 7024 (графитовый)

 **Кровля**
Сэндвич-панели 150 мм
 RAL 9003 (белый)

 **Фасадные кассеты**
Алюминиевые, премиальное качество

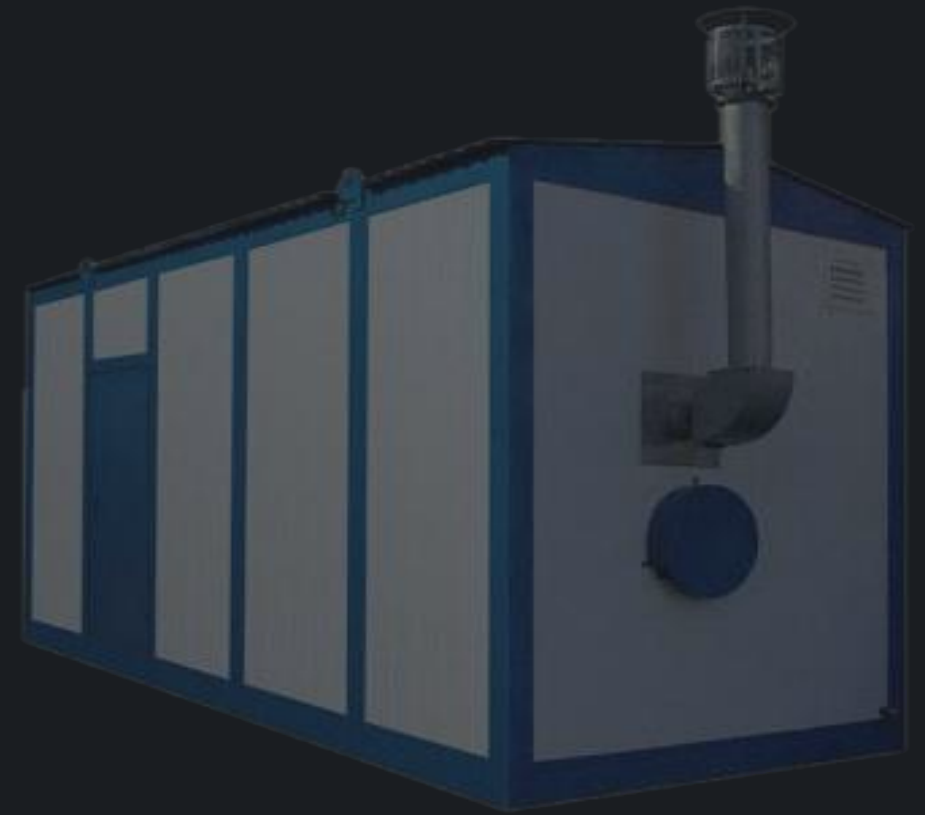
 **Лучшее соотношение цена-функциональность- качество**

Модульная блочная газовая котельная

🔥 Благодаря максимальной унификации всех узлов и деталей котельной и их серийному производству, а также отсутствию необходимости разрабатывать какой-либо отдельный проект, Блочно-модульная газовая котельная экономят время и средства на ввод объекта теплоэнергетики в эксплуатацию.

Состав котельной

- всепогодное здание (сэндвич-панель по металлокаркасу);
- котлы водогрейные (производитель по ТУ);
- горелки газовые автоматические (производитель по ТУ);
- газовая трасса в составе: клапан термозапорный, клапан запорный газовый
- электромагнитный, запорная и регулирующая арматура, манометры,
- продувочные свечи;
- счетчики электроэнергии и воды;
- система водоподготовки;
- насосы сетевые 2 шт (Wilo);
- насосы подпиточные 2 шт (Wilo); система пожарной сигнализации;
- система охранной сигнализации;
- автоматизация котельной;
- тепломеханическая часть котельной, включая запорно-регулирующую арматуру, окраску, изоляцию, манометры, термометры, автоматические воздухоотводчики;
- диспетчеризация;
- система вентиляции;
- дымовые трубы из полированной нержавеющей стали на самонесущей мачте



🏠 Основные характеристики

📏 Габариты **3 × 6 м**

↑↓ Высота **2,9 м**

📐 Общая площадь **18 м²**

🏠 Этажность **1 этаж**

Функциональное зонирование: три в одном



Административная

часть

Зал заседаний ТСН 47 м²

Проведение собраний, культурных мероприятий

Офис администрации 16 м²

Рабочее места для управляющего и бухгалтера

Санузел 6,8 м²

Современные санитарные помещения

Тамбур 5,5 м²

Входная группа

75,3 м²

Общая площадь



Техническая

часть

Гараж + ремонтная зона 54 м²

Закрытое хранение и обслуживание техники

Склад тёплый 11,3 м²

Хранение материалов при +15°C

Склад холодный —

Хранение ГСМ и хозматериалов

Коридор 20,8 м²

Связующее пространство

142,1 м²

Общая площадь



Сервисно-аварийная

часть

Помещения функциональные 4 шт

47,2 м² суммарно (12,5+12,4+12,4+9,9)

Кухня-столовая 17,4 м²

Обеденная зона для работников

Сантехническая зона 19,1 м²

Душевые и санузлы

Комната дежурного 11,3 м²

Круглосуточное присутствие

95 м²

Общая площадь



Итого: 312,4 м² полезной площади

Все функции в одном современном здании

3 в 1

Эффективность

РАЗДЕЛ 03

Преимущества для жителей

Почему это выгодно каждому собственнику и инвестиция в будущее посёлка



+10–15%

К стоимости недвижимости



Эффективность использования ресурсов

Комфортная среда

Экологический комфорт: решение проблем загазованности и шума

Закрытое хранение техники

Устранение шума

Техника больше не будет мешать жителям при прогреве и обслуживании. Устраняется источник постоянного шума у соседних домов.

Снижение выхлопов

Закрытое помещение минимизирует попадание выхлопных газов в воздух посёлка. Улучшается качество воздуха для жителей.

Продление срока службы

Закрытое хранение продлевает срок службы техники в 2-3 раза. Защита от коррозии, влаги и перепадов температур.

2-3x

Продление срока
службы техники

100%

Защита от
коррозии

Соответствие санитарным нормам

Текущая ситуация

Участок №4 граничит с ВЗУ и скважинами посёлка. Вокруг них соблюдается санитарная зона.

1 пояс ЗСО:

- Территория огорожена и охраняется
- Исключен доступ посторонних лиц
- Запрещена любая деятельность, не относящаяся к водозабору

После реализации проекта

Новое здание с герметичной канализацией и центральными коммуникациями будет полностью соответствовать санитарным нормам **2 пояса ЗСО**

Юридические риски

Соблюдение санитарных норм исключает риски наложения штрафов

Для собственников
до 5 тыс. Р

Для организаций
до 500 тыс. Р

Преимущества для жителей

Безопасность и оперативность: круглосуточное присутствие

Преимущества круглосуточного присутствия



Пожарная безопасность

Оперативное реагирование на возгорания, доступ к противопожарному инвентарю, координация с МЧС



Аварийные ситуации

Немедленное реагирование на прорывы труб, отключения электроэнергии, другие ЧС



Зимний период

Уборка снега в любое время суток, зона обогрева, оперативное реагирование на непогоду



Технические работы

Быстрое устранение неисправностей, обслуживание инженерных систем, профилактика



На территории административно-технического центра

НЕ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ПРОЖИВАНИЕ СОТРУДНИКОВ

Проектное решение — отсутствие жилых помещений

Персонал работает посменно: приезжает — выполняет задачи — уезжает домой.

Круглосуточное присутствие обеспечивается дежурным персоналом в специализированной комнате, а не проживанием.



24/7/365

Круглосуточное присутствие персонала

<15 мин

Время реагирования

РАЗДЕЛ 04

План реализации

Этапы и сроки строительства административно-технического центра



6–8 месяцев

Общий срок реализации



1,5 – 2 месяца

Монтаж

График реализации проекта

☰ Поэтапный план строительства

01

Подготовительные работы

1 месяц

- Получение разрешения на строительство
- Подготовка строительной площадки
- Доставка материалов и оборудования

02

Фундамент и нулевой цикл

1,5 месяца

- Земляные работы
- Устройство фундамента
- Гидроизоляция и утепление основания

03

Монтаж каркаса и панелей

1,5 - 2 месяца

- Монтаж металлического каркаса
- Установка сэндвич-панелей стен и кровли
- Монтаж окон и дверей

04

Инженерные коммуникации

2 месяца

- Подключение газа, электричества, воды
- Монтаж канализации
- Установка отопительной системы

🕒 Общий срок

6–8

месяцев

С момента начала работ до ввода в эксплуатацию

✔ Ключевые преимущества технологии



Скорость строительства

Монтаж сэндвич-панелей занимает всего 2–3 недели вместо нескольких месяцев



Всесезонность

Строительство возможно в любое время года, нет «мокрых» процессов



Заводское качество

Все материалы производятся в заводских условиях с гарантией качества



Планируемый срок сдачи

IV квартал 2026 — I квартал 2027

РАЗДЕЛ 04

Проект

Этапы и сроки строительства административно-технического центра



6–8 месяцев

Общий срок реализации



1,5 – 2 месяца

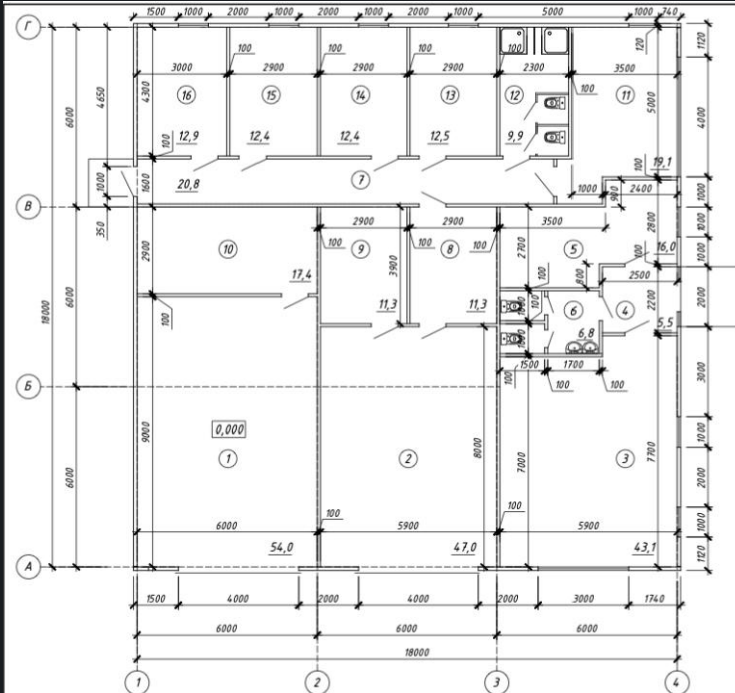
Монтаж

Проектные решения

Вариант визуализации проекта



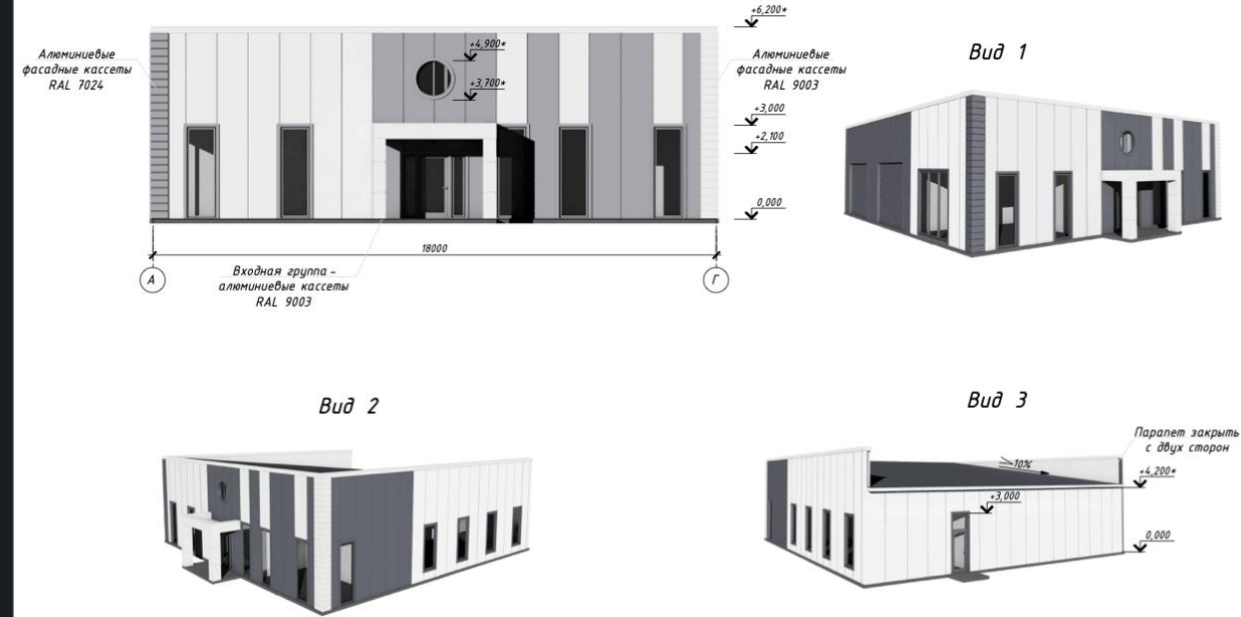
Вариант визуализации проекта



Экспликация помещений

№ пом.	Наименование	Площадь, м ²	Кат. помещ.
1	Гараж. Ремонтная зона	54,0	
2	Гараж. Ремонтная зона	47,0	
3	Зал заседаний	43,1	
4	Тамбур	5,5	
5	Офис	16,0	
6	Туалет	6,8	
7	Коридор	20,8	
8	Комната дежурного персонала	11,3	
9	Склад теплый	11,3	
10	Склад холодный	17,4	
11	Кухня - столовая	19,1	
12	С/у	9,9	
13	Комната для персонала	12,5	
14	Комната для персонала	12,4	
15	Комната для персонала	12,4	
16	Комната для персонала	12,9	
	Общая площадь	312,4	

Фасад А-Г



Ваш голос — инвестиция в будущее

Строительство административно-технического центра — это не просто решение текущих проблем, а инвестиция в комфорт, статус и финансовое благополучие каждого собственника



Комфорт

Экологичная среда, отсутствие шума и мусора



Статус

Соответствие уровню посёлка



Рост ценности

+10–15% к стоимости недвижимости

11,5

млн ₽ инвестиция

25+

лет службы