

## Финансовый отчёт ТСН «Лайф 2» за 2025 год

Период фактического управления МКД: с 1 октября по 31 декабря 2025 г.

**Важно:** ТСН начало обслуживание дома 1 октября 2025 года. В октябре и ноябре обслуживание выполняла УК «Протей Групп». С декабря 2025 года ТСН перешло на самостоятельное управление — заключило прямые договоры с подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Первые платежи от собственников поступили на счёт ТСН 5 ноября 2025 года.

### Итоги

**Поступило от собственников:** 988 553,72 руб.

- Оплата за содержание и текущий ремонт: 328 553,72 руб.
- Целевой сбор на ремонт лифта: 660 000,00 руб.

**Возвращено жителям** (ошибочные платежи в октябре): 23 784,02 руб.

**Чистые поступления:** 964 769,70 руб.

**Потрачено:** 962 671,58 руб.

**Остаток на 31.12.2025:** 2 098,12 руб.

**Примечание о целевом сборе:** Общая сумма целевого сбора от 56 квартир — 746 929,76 руб. (полностью поступила к февралю 2026). В отчёте указаны средства, фактически поступившие на счёт ТСН до 31.12.2025.

### Расходы — 962 671,58 руб.

| № | Статья расходов            | Сумма                  | Доля        |
|---|----------------------------|------------------------|-------------|
| 1 | Ремонт пассажирского лифта | 540 100,00 руб.        | 56,1%       |
| 2 | Электричество в подъездах  | 193 913,24 руб.        | 20,1%       |
| 3 | Уборка и обслуживание дома | 145 000,00 руб.        | 15,1%       |
| 4 | Программы для учёта        | 42 388,00 руб.         | 4,4%        |
| 5 | Бухгалтер                  | 35 000,00 руб.         | 3,6%        |
| 6 | Обслуживание счёта и связь | 6 270,34 руб.          | 0,7%        |
|   | <b>ИТОГО</b>               | <b>962 671,58 руб.</b> | <b>100%</b> |

#### 1. Ремонт пассажирского лифта — 540 100,00 руб. (56,1%)

**Целевой сбор на ремонт:**

- Всего лицевых счетов в доме: 106
- Участников целевого сбора: 56 (53%)
- Общая сумма обязательств: 746 929,76 руб.
- Поступило до 31.12.2025: 660 000,00 руб.
- Остаток поступил в январе–феврале 2026

**Выполнение работ:** Подрядчик — ООО «АльянсЛифтСервис», договор №08-25 от 17.12.2025.

| Дата  | За что                                                 | Сумма                  |
|-------|--------------------------------------------------------|------------------------|
| 18.12 | Материалы для ремонта (капитальный ремонт)             | 207 600,00 руб.        |
| 22.12 | Оплата работ — первая часть (50%) (капитальный ремонт) | 112 250,00 руб.        |
| 29.12 | Оплата работ — вторая часть (50%) (капитальный ремонт) | 112 250,00 руб.        |
| 30.12 | Аванс за дополнительные работы (текущий ремонт)        | 108 000,00 руб.        |
|       | <b>Итого</b>                                           | <b>540 100,00 руб.</b> |

## 2. Электричество в подъездах — 193 913,24 руб. (20,1%)

Поставщик — АО «Мосэнергосбыт», договор №77680001015755. Оплата за период с октября по декабрь 2025 (в т.ч. НДС 32 318,88 руб.).

**Примечание:** Счёт за октябрь–декабрь поступил в декабре 2025, когда УК «Протей Групп» уже прекратила обслуживание дома. ТСН оплатило весь период самостоятельно.

## 3. Уборка и обслуживание дома — 145 000,00 руб. (15,1%)

Исполнитель — ИП Харитонов Н.В. Уборка территории и подъезда — 95 000 руб. Оплата услуг управляющего — 50 000 руб. Декабрь 2025 г.

## 4. Программы для учёта — 42 388,00 руб. (4,4%)

Поставщик — ООО «ИнфоКрафт Северо-Запад». «Формула ЖКХ» — бухучёт, приложение (29 988 руб.) + «Астрал Отчётность» (9 400 руб.) + электронный документооборот (3 000 руб.). Годовая лицензия.

## 5. Бухгалтер — 35 000,00 руб. (3,6%)

Исполнитель — ИП Туранова Н.В., договор №14 от 06.12.2025. Ведение бухгалтерского учёта ТСН.

## 6. Обслуживание счёта и связь — 6 270,34 руб. (0,7%)

Банк ПАО Сбербанк — ведение счёта и комиссии за переводы (4 060,34 руб.). Телефонная связь АО «МТТ» (2 210,00 руб.).

## Что удалось сделать в 2025 году

### Управление домом

- Зарегистрировали ТСН в феврале, открыли расчётный счёт в Сбербанке в сентябре
- Переговоры с УК «Протея» не увенчались успехом. Нам предлагали тариф 100 руб/кв.м — договор не соответствовал интересам собственников. Решили управлять домом самостоятельно.
- Нашли управляющего — 68 руб/кв.м вместо 100 руб/кв.м от УК
- Заключили договоры с подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями: электроэнергия, вывоз мусора, уборка, обслуживание, диспетчеризация, связь
- Запустили круглосуточную диспетчерскую службу (ООО «ДОМА»)

### Финансы и учёт

- Настроили приём оплаты через СберПортал и прямые переводы. Собираемость за декабрь — 85% в первый месяц самостоятельного управления.
- Нашли бухгалтера и запустили бухгалтерский учёт с нуля

### Ремонт и безопасность

- Отремонтировали пассажирский лифт. Собрали целевой взнос с 56 квартир (53% от всех лицевых счетов) на сумму 746 929,76 руб. Работы выполнены в декабре 2025 — январе 2026. Лифт прошёл официальное техническое освидетельствование и допущен к эксплуатации.

## Планы на 2026 год

- Провести общее собрание членов ТСН. Утвердить смету расходов и тариф на 2026 год.
- Провести довыборы в правление ТСН
- Заключить договор с Казначейством РФ. Это позволит льготникам получать субсидии на оплату содержания и ремонта общего имущества.
- Завершить расчёты по текущему ремонту пассажирского лифта. Взыскать стоимость капитального ремонта с Фонда капитального ремонта г. Москвы.
- Сформировать резерв на текущий ремонт лифтов. Провести ремонт грузового лифта.
- Добиться 100% собираемости платежей от собственников. Без этого невозможно обеспечить бесперебойную работу дома и своевременно рассчитываться с поставщиками услуг.

Отчёт подготовлен: 28.01.2026

По данным выписки со счёта 40703810938720001033 за период 01.09.2025 — 28.01.2026