



ТСН Калининский

283017 ДНР, г.о. Донецк, г. Донецк, улица Марии Ульяновой дом 58Б
ОГРН 1229300071307, ИНН 9303011368, КПП 930301001, р/сч 40703810309300008751
В ПАО «Банк ПСБ» г. Ярославль, кор/сч 30101810400000000555, БИК 044525555
sg.tereschcenko@gmail.com +7 949 368 69 80, +7 989 706 78 03

Приложение № 2
к протоколу общего
собрания собственников № 2
от 28.06.2026 г.

Отчетный доклад о деятельности ТСН «Калининский» за 2025 год

Уважаемые члены ТСН «Калининский»!

Руководствуясь пунктом 8.2 части 2 «Утверждение годового отчета о деятельности товарищества» статьи 145 «Общее собрание собственников жилья» Жилищного Кодекса РФ, составлен настоящий отчет о проделанной работе управления ТСН «Калининский» (далее по тексту ТСН), за 2025 финансовый год для анализа целевого использования средств, полученных товариществом. Председатель и правление стремятся к обеспечению комфортных и безопасных условий проживания, поддержанию и развитию инфраструктуры нашего товарищества, а также к защите его интересов.

В отчетный период деятельность председателя и правления ТСН осуществлялась в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов, принятой на общем собрании собственников 06.04.2025 и планом финансово-хозяйственной деятельности. Мероприятия, указанные в настоящем отчете, соответствуют направлениям расходов, предусмотренных сметой.

В настоящее время площадь помещений членов ТСН по состоянию на 28 июня 2026 г. составляет более 50 % от общей площади помещений собственников дома. Деятельность ТСН легитимна. Правление ТСН осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСН, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ.

Наше ТСН является некоммерческой организацией, основной вид деятельности - содержание и обслуживание общего имущества дома. С 2 марта 2025 г. управление ТСН осуществляется силами самого ТСН. Все расчеты в ТСН ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО «Банк ПСБ», что делает расчеты с поставщиками и подрядчиками прозрачными, а также с нанятыми сотрудниками и подотчетными лицами.

В ТСН разрешается иметь небольшой объем наличных денежных средств, необходимый для неотложной покупки хозяйственных товаров, строительных материалов и проведения работ по ремонту и обслуживанию здания и придомовой территории (обеспечение материалами электрика, сантехника, подсобного рабочего, уборщицы и др.). Зарплата обслуживающему персоналу выплачивается на платежные карты согласно заключенным договорам. Для осуществления текущих покупок, в целях хозяйственных нужд, выпущена банковская карта, позволяющая минимизировать авансовые отчеты сотрудников ТСН в наличной форме.

Для взаимодействия с представителями других организаций, ведения переговоров в целях установления и поддержания сотрудничества, обмена опытом, используются представительские расходы. К представительским расходам ТСН относятся расходы, связанные с приемом и обслуживанием представителей контрагентов и организаций. А именно расходы: на официальный прием или обслуживание: продукты питания, питьевая

вода, канцелярские принадлежности, транспортное обеспечение для участников мероприятия.

С 01.02.2025 в ТСН установлен адекватный размер резервного фонда 16 руб/м², по сути - организован резервный фонд, задача которого, накапливать денежные средства на затратные виды благоустройства и прочие непредвиденные расходы, которые могут возникнуть по мере старения и износа общедомового имущества ТСН. По состоянию на текущий день (28.06.2026), накопленный резервный фонд составляет 90 тысяч рублей. ТСН продолжит накапливать денежные средства для осуществления, в будущем, значительных расходов на благоустройство и ремонт общего имущества. Расходование резервного фонда осуществляется также на покрытие текущего баланса расходов ТСН в рамках сметы доходов и расходов и согласно плану финансово-хозяйственной деятельности. За прошедший финансовый год резервный фонд расходовался на реализацию проектов «Видеонаблюдение», «Ремонт ФЭМового покрытия» «Доступная вода на этажах», погашения долгов прошлых лет за отопление, что является демонстрацией того, что резервный фонд востребован и необходим. В связи со старением общедомового имущества надлежит обеспечить формирование резервного фонда в ранее установленном размере, и использовать как финансовую «подушку безопасности» для покрытия непредвиденных расходов, которые не удалось заложить в основную смету. Его главная задача — помочь товариществу оперативно решать срочные задачи без необходимости срочно собирать дополнительные взносы с собственников.

Хозяйственная деятельность:

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в доме;
- Содержание и благоустройство придомовой территории;
- Текущий ремонт помещений, инженерных сооружений, сантехнического, теплового- и электрооборудования дома;
- Обеспечение жильцов коммунальными услугами;
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности товарищества;
- Управление эксплуатацией жилого фонда.

В 2025 проведены мероприятия и начата хозяйственная деятельность, влияющая на благополучное и безопасное проживание в доме:

1. Произведена новая разметка парковочных мест и пешеходного перехода на придомовой территории, что позволило размещаться большему количеству автомобилей. Также регулярно проводится покраска бордюров во дворе дома.

2. Установлено видеонаблюдение прилегающей территории, холла 2-го подъезда дома. И организована онлайн-трансляция с 16-ти камер наблюдения.

3. Произведены работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту насосного оборудования холодного водоснабжения – восстановлена автоматика и работоспособность проектных насосов и 2-х циркуляционных насосов Grundfos. Также помещение гидроузла в 2025 году было оборудовано видеокамерой слежения за показаниями гидроприборов. Что позволяло в онлайн режиме удалённо управлять подачей воды в установленные дни.

4. Заменены ФЭМы на придомовой территории площадью 60 м².

5. Реализация проекта «Доступная вода на этажах», позволяющая проживающим в доме круглосуточно набирать воду, не пользуясь лифтом, на своей лестничной площадке. Проект реализован без привлечения подрядной организации, практически силами нашего

мастера, с минимальными затратами, в то время как сметная стоимость проведения ремонта силами подрядчика оценивалась в 780-820 тыс. рублей

6. Произведена уборка, благоустройство подвала и лифтовой части 1-го подъезда дома.

7. Произведен ремонт входных дверей, регулировка и замена доводчиков и двери выхода на крышу 2-го подъезда.

8. Убран мусор, произведен ремонт входной группы подвала дома.

9. Восстановлено работоспособное состояние учетного водоразборного узла ТСН на противоположной (нечётной) стороне ул. Марии Ульяновой.

10. Произведена покраска стен холлов 1-го и 2-го подъездов дома.

11. Налажена систематическая и качественная уборка подъездов и прилегающей территории.

12. Налажена закупка моющих, чистящих средств и хозяйственных принадлежностей в достаточном количестве для уборки территории и подъездов.

13. Выкуплены тепловычислители 3шт к приборам учета тепла в тепловом пункте.

14. Закуплены углошлифмашина, ударная дрель, МФУ, смартфоны – оборудование и инвентарь для проведения текущего ремонта и обслуживания дома.

15. Закуплен хозяйственный инвентарь для полива клумб на придомовой территории.

16. Произведен ремонт фасадной плитки, за которую ответственно ТСН. Кроме этого, своими силами отремонтированы ФЭМы возле распределительной подстанции за домом.

17. Закуплена спецодежда для мастера и разнорабочего.

18. Покрашены ступени холлов в обоих подъездах.

19. Убраны дикорастущие сорняки, мох с фасада здания.

20. Произведен ремонт бытового помещения мастера по эксплуатации ТСН.

21. Размещены таблички нумерации этажей и квартир на электрощитовых каждого этажа. Установлены таблички запрета парковки чужих автомобилей на прилегающей территории.

22. Куплены холодильники, электрочайник и другие бытовые принадлежности для консьержей.

23. Начата работа по обеспылеванию пространства этажей – покраска стен на каждом этаже дома.

24. В части подготовки к отопительному сезону 2025-2026 гг. осуществлена промывка теплового оборудования, составлен паспорт готовности ТСН к отопительному сезону и утверждён в государственных организациях. Данные мероприятия позволили обеспечить бесперебойное отопление, без потери температуры, в зимний период.

25. В преддверии новогодних праздников организовано праздничное оформление входных групп подъездов, украшены холлы и другие помещения.

26. В соответствии с Правилами содержания МКД, регулярно проводится и контролируется работа ресурсных организаций, осуществляющих работы по техническому обслуживанию всех инженерных систем (ООО «Энергосбыт», ГУП ДНР «Донбасстеплоэнерго», ГУП ДНР «Вода Донбасса», ООО «Премиумлифт»).

27. Проводится регулярная замена ламп на этажах, светильников и фонарей наружного освещения и освещения в подвальных и технических помещениях.

Административная работа:

1. Проведено общее собрание собственников и принят новый Устав ТСН. Проведена регистрация нового Устава ТСН в Федеральной налоговой службе (ФНС). Налажена работа с Управлением труда и социальной защиты населения Калининской администрации по начислениям льгот лицам, имеющим право на льготы. Подписаны дополнительные соглашения с ГУП ДНР «Донбасстеплоэнерго», ООО «Энергосбыт», ГУП ДНР «Вода Донбасса», ООО «Премиумлифт», ПАО «Банк ПСБ», ООО «Меганет».

2. Подано обращение в Филиал «Донецктеплосеть» ГУП ДНР «Донбасстеплоэнерго» и проведена работа совместной комиссии с ТСН на предмет перерасчета за излишне начисленное тепло неотапливаемых квартир. По результатам совместной работы удалось в кратчайшие сроки – до конца финансового года – погасить долг прошлых лет за отопление.

3. Подано обращение Главе Муниципального образования городского округа Донецк и начата процедура признания пустующих нежилых помещений 1-го этажа и трех квартир нашего дома, как бесхозяйного имущества и принятие их в муниципальную собственность.

4. Налажена работа с обращениями жильцов: выдача собственникам помещений справок и выписок по месту требования, заключение договоров на обслуживание.

5. Налажена работа с органами власти по ведению отчетности, осуществляется регулярный контроль своевременности сдачи необходимой отчетности (ФНС, Госстат).

6. Налажена работа по ведению и обновлению реестра собственников помещений.

7. На заседании правления в августе 2025 принято решение об установке шлагбаумов, ограничивающих въезд чужих автомобилей и увеличению парковочных мест для жильцов ТСН.

8. Проведена работа по улучшению организационной структуры управления ТСН. Регулярно проводятся заседания правления, на которых обсуждаются и решаются вопросы: повышение оплаты услуг и работ обслуживающего персонала, обращение в правоохранительные органы и органы власти, заключение договоров с контрагентами и подрядчиками, проведение работ и мероприятий по улучшению благополучного проживания и др.

9. Создание официального сайта 25.04.2025 г. и телеграмм-канала ТСН, в которых регулярно размещается информация о деятельности и новостях товарищества.

Финансовые мероприятия ТСН:

1. Проведена работа по уменьшению задолженности собственников помещений перед ТСН за коммунальные услуги и содержание дома.

Для обеспечения справедливости и прозрачности учёта, а также для защиты интересов всех членов ТСН применяется принцип "погашение старого долга прежде, чем учитывать текущие обязательства". То есть, платежи, поступившие от собственника, сначала зачисляются на погашение просроченной задолженности. После полного погашения долговой нагрузки, оставшаяся сумма платежа может быть учтена как оплата текущих расходов (за текущий период).

2. Проводится работа с собственниками помещений по своевременной даче показаний приборов учета воды и тепла, а также замене вышедших из строя приборов учета.

3. Полностью погашена задолженность ТСН перед: Филиал «Донецктеплосеть» ГУП ДНР «Донбасстеплоэнерго», ООО «Энергосбыт», ГУП ДНР «Вода Донбасса», ООО «Премиумлифт», возникшая по вине бывшей управляющей компании и бывших председателей.

4. Налажена своевременная раздача собственникам помещений квитанций для оплаты по содержанию дома и коммунальных услуг.

Налажена рассылка квитанций для оплаты по содержанию дома и коммунальные услуги в электронном виде.

Внесены корректировки в квитанции на оплату по площадям помещений и показаниям счетчиков.

5. Ежемесячно проводится анализ доходов и расходов ТСН с размещением информации на сайте.

6. Своевременно проводилось начисление сумм льгот и подача в Управление труда и соцзащиты населения Калининской администрации лицам, имеющим льготы Федерального и Республиканского значения.

7. Налажена своевременная и достойная оплата труда обслуживающему персоналу.

8. С февраля 2025 повышен тариф за содержание общего имущества МКД. Установленный тариф позволил не повышать оплату за содержание общего имущества с 1 января 2026 г. и остался прежний, как и в 2025 г., тогда как в ДНР произошел рост стоимости жилищно-коммунальных услуг для населения с 1 января 2026 г. на 1,7%.

Начисления за коммунальные ресурсы производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства ДНР.

С 1 октября 2026 г. цены на услуги водоснабжения и водоотведения повысятся почти на 27%. Для Донецка сохранится понижающий коэффициент на воду – 0,1815 и стоки – 0,00 и составит 9,64 руб/м³, а без понижающего коэффициента 83,28 руб/м³ (вода 53,09 руб/м³, стоки 30,19 руб/м³).

Тарифы в сфере теплоснабжения проиндексируют на 26,9% с 1 июля 2026 г. По теплосчетчикам, как обычно, мы платили, тариф будет 2449,13 руб/Гкал. В квартирах, где вышли из строя счетчики, отопление будет стоить 62,28 руб/м². Фактически платить по этим расценкам собственники начнут в новом отопительном сезоне с 1 октября 2026 г.

Тарифы на электроэнергию с 1 октября 2026 г. повысятся на 49,3%. Для нашего дома с электроплитами:

До 200 кВт – 2,21 руб/кВт*ч

От 201 до 800 кВт – 5,20 руб/кВт*ч

Более 800 кВт – 10,17 руб/кВт*ч.

На начало 2025 г. на расчетном счете ТСН оставалось 2366,00 руб.

Кредиторская задолженность перед ресурсными организациями составляла 1,3 млн.руб.

На 1 марта 2025 года долги жильцов за содержание дома, резервный фонд, коммунальные услуги составляли **960 тысяч рублей.**

Анализ доходов и расходов ТСН "Калининский" за 2025

Остаток денежных средств на начало 2025 г.:

2366,00

Д О Х О Д	
Оплата за содержание дома, резервный фонд и коммунальные услуги	6874657,79
Компенсация УТСН за коммунальные услуги льготным категориям	18760,83
Временная беспроцентная финансовая помощь от членов товарищества	275328,00
Всего доход:	7168746,62
Р А С Х О Д	

Комиссия, РКО банка за обслуживание счетов	Комиссия за ведение основного счета		73450,38
	Комиссия за ведение счета резервного фонда		1635,34
	Всего комиссия:		75085,72
Ресурсные организации	ГУП ДНР "Вода Донбасса"		164946,22
	ООО "Энергосбыт"		132092,14
	ГУП ДНР "Донбасстеплоэнерго"		1628560,45
	ООО "Премиумлифт"		360371,32
	Всего ресурсные организации:		2285970,13
Прочие контрагенты	Теплосчетчики	Технотерм, ремонт теплосчетчика	6500,00
		Кв.58, Тепловычислители - 3 шт.	100000,00
		Всего теплосчетчики:	106500,00
	Элиткомфорт и водитель Притыкиной (перечислены со счета в янв, февр 2025)		390000,00
	Нотариальные услуги		6302,40
	ИП Бабенко И.Г., Автоматический выключатель		15300,00
	ИП Момот А.В., Смартфоны 2 шт консьерж, МФУ 1 шт		33000,00
	ИП Морозов, Изготовление печатей, штампов		6150,00
	ИП Тропотов Е.Ю., Видеонаблюдение - оборудование, монтаж, настройка		288020,00
	ИП Леляков, Холодильники в консьержные 2 шт.		21200,00
	ИП Бойко А.А., Наклейки, таблички		32643,00
	ИП Кутузова М.В., Баки 300л и 200л с врезками в консьержных		15000,00
	ИП Назарян А.А., Ремонт ФЭМов на придомовой территории		231213,00
	Реализация проекта "Доступная вода на этаже"		318206,00
	ООО "Памтехсервис", Ремонт насоса XBC Grundfos		96635,00
	ИП Башилов А.В., Реле давления		15377,00
	Покупка хозяйственного оборудования и инвентаря		98917,59
	Покупка электротоваров, сантех- и стройматериалов		207674,09
	Покупка чистящих, моющих средств и канцтоваров		62232,15
	Оплата за разовые работы привлеченных специалистов		21800,00
	Заказ и доставка технической воды в подвал и питьевой воды консьержам		44306,00
	Трансп.услуги, доставка товаров, оплата проезда		6850,00
	Представительские расходы, премия, реклама для привлечения работников		14524,00
	Возврат ранее внесенной временной финансов. помощи		17500,00
	Компенсация расходов за IV-VII.2025: обслуживание и замена деталей лифтов, телефония Миранда для консьержей, разметка и окрасочные работы во дворе		18000,00
	ООО "1С-интеграционные проекты"		8336,00
	Услуги и выполненные работы обслуживающего персонала		2576649,00
	Всего прочие контрагенты:		4545835,23

Интернет	ООО "Меганет", интернет	40500,00
	Интернет-сайт ТСН, верстка, контент, домен, лицензия	95200,00
	Всего интернет:	135700,00
Всего расход:		7149091,08

Остаток денежных средств на конец 2025 г.:

22021,54

Смета по доходам исполнена на общую сумму **6 893 418,62** руб.

Смета исполнена по расходам на общую сумму **7 149 091,08** руб.

Отрицательное сальдо между доходами и расходами – **255672,46** руб. свидетельствует о превышении затрат перед доходами.

В 2025 г для содержания общего имущества ТСН и реализации инфраструктурных проектов, было недостаточно оборотных средств. Периодически вносилась временная беспроцентная финансовая помощь от членов товарищества на общую сумму **275328,00** руб. Товарищество вернуло ранее внесенную беспроцентную финансовую помощь в сумме 17500,00 руб. Таким образом, задолженность ТСН за ранее внесенную финансовую помощь для пополнения оборотных средств на сегодняшний день составляет **257828,00** руб.

На конец 2025 г на расчетном счете ТСН оставалось **22021,54** руб.

Дебиторская задолженность на конец 2025 года составила **297070,97** руб – долг в основном за бесхозяйные квартиры 294877,09 руб и долг ОСЗН Калининского р-на за компенсацию льгот за декабрь 2025 г. 2193,88 руб.

Кредиторская задолженность на конец 2025 г. составила **490873,31** руб. Это долг перед прежним поставщиком электроэнергии ГУП ДНР РЭК в размере 69518,96 руб, который образовался за электроэнергию до октября 2023 г, долг перед членами товарищества за ранее внесенную финансовую помощь 257828,00 руб и авансирование платежей собственниками помещений 163526,35 руб.

С 1 июля 2026 г. предложено повысить тариф на содержание общего имущества на 5руб/м². Увеличение тарифа на содержание общего имущества связано с инфляцией 5,5% на 2026 год, износом общедомового имущества МКД, ростом потребительских цен в ДНР. Денежные средства, которые пойдут на повышение тарифа будут направлены на поддержание заработных плат обслуживающему персоналу ТСН, чтобы сохранить сложившийся коллектив и избежать сбоев в работе по обслуживанию, содержанию и уборке общего имущества товарищества.

Площадь помещений, м²:

жилые	8975,8
нежилые	216,1
всего	9191,9

Годовая инфляция на
2026

5,50%

Председатель Правления
ТСН «Калининский»



С.Г. Терещенко