

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА к БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

4

ТСН «РОВИО 20» за 2025 год

г.Петрозаводск

19 января 2025

1. Общие сведения.

Товарищество собственников недвижимости «РОВИО 20» зарегистрировано ИФНС № 10 по г.Петрозаводску Республики Карелия 22.05.2015.

Свидетельство государственной регистрации 1151001006122, ИНН 1001296970, КПП 100101001.

Юридический адрес: 185026, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Ровио, д.20.

ТСН «РОВИО 20» осуществляет свою деятельность в соответствии с ОКВЭД 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе».

Сведения об Уставе ТСН.

Редакция Устава ТСН утверждена общим собранием собственников в многоквартирном доме № 20 по улице Ровио в городе Петрозаводске по созданию ТСН «РОВИО 20» Протокол № 2 от 01.05.2015.

Председатель Правления ТСН «РОВИО 20» - Смольников Николай Константинович (собственник квартиры № 139).

Члены правления:

1. Смольников Николай Константинович (собственник квартиры № 139);
2. Апанович Яна Вячеславовна (собственник квартиры № 144);
3. Кожевников Сергей Васильевич (собственник квартиры № 80);
4. Рямо Елена Валерьевна (собственник квартиры № 27);
5. Луговской Андрей Николаевич (собственник квартиры № 145);
6. Цалко Инга Геннадьевна (собственник квартиры № 216).

В состав ревизионной комиссии согласно протоколу ОСС от 22.12.2025 № 18 входит:

1. Васько Елена Викторовна (собственник квартиры № 78);
2. Екимова Лариса Эдуардовна (собственник квартиры № 161).

Бухгалтерский баланс организации сформирован в соответствии с действующими правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

2. Основные положения Учетной политики.

ТСН является некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли, уставной деятельностью которой является управление, содержание и хранение Общего имущества МКД.

Основными источниками финансирования ТСН служат:

1. Целевые поступления на содержание общедомового имущества и текущий ремонт в соответствии с уставной деятельностью ТСН.

2. Доходы от прочей деятельности, а именно, аренда части общедомового имущества (размещение рекламы).

В рамках уставной деятельности между ТСН и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества МКД не могут признаваться выручкой от реализации. Следовательно, указанные взносы собственников представляют собой целевые поступления.

Целевые поступления и иные платежи расходуются на осуществление уставной деятельности ТСН.

В соответствии с Решением Правления ТСН оформлены договоры по аренде части общедомового имущества (размещение рекламы). Информация о порядке начисления и сроках оплаты прописана в договорах аренды.

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам на правах общей долевой собственности не отражаются на балансе ТСН.

Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, ежегодно утверждаемой на общем собрании членов ТСН – собственников помещений МКД.

Стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете сразу по их передаче в производство с составлением Акта на списание.

3. Доходы и расходы ТСН.

В результате деятельности ТСН за 2025 год на расчетные счета поступило: 7 057 212,32 руб.

№ пп	Доходы по видам	Сумма (руб.)	Доля (%)
1	Платежи по договорам аренды части общедомового имущества	5 760.00	0.08%
2	Поступления от собственников помещений взносов на содержание и текущий ремонт общедомового имущества	5 003 069.68	70.89%
3	Проценты банка по текущему счету	80 090.13	1.13%
4	Поступления от собственников помещений взносов на капитальный ремонт общедомового имущества	1 858 126.77	26.33%
5	Проценты банка по специальному счету на капитальный ремонт	110 165.74	1.56%

За 2025 год основным источником доходов ТСН является поступления от собственников помещений МКД взносов на содержание и текущий ремонт общедомового имущества, не входящих в доходы, учитываемые при исчислении налоговой базы, что составляет 97,22 %.

И только, платежи, поступившие от аренды части общедомового имущества и проценты банка по размещению средств на текущем счете и специальном счете по капитальному ремонту учитываются при исчислении налоговой базы, что составляет 2,78 %.

№ пп	Расходы по статьям	Сумма (руб.)	Доля (%)
	На содержание и текущий ремонт общедомового имущества, техническое обслуживание лифтов, домофонов.	5 869 470.70	70.60%
1	Взыскание задолженности в пользу ООО "Вектор - РК Север"	48 437.14	0.58%
2	Выпуск сертификата электронной подписи, сертифицированный носитель ЭП	1 000.00	0.01%
3	ОДН ГВС	62 601.60	0.75%
4	Вознаграждение председателю правления	360 000.00	4.33%
5	Бухгалтерские услуги	264 000.00	3.18%
6	Юридические услуги	96 000.00	1.15%
7	Уборка дворовой территории	234 600.00	2.82%
8	Санитарная очистка мусорокамер	234 600.00	2.82%
9	Уборка подъездов	276 000.00	3.32%
10	Благоустройство придомовой территории	5 750.00	0.07%
11	Ремонт боточистов	1 150.00	0.01%
12	Очистка кровли козырьков от снега и наледи	3 450.00	0.04%
13	Покос травы на придомовой территории	13 800.00	0.17%
14	Обрезка кустов, деревьев на придомовой территории	6 900.00	0.08%
15	Ремонт крышки(дверки) мусоросборника, заделка отверстия мусоропроводе	6 325.00	0.08%
16	Уборка песка в подвальное помещение	3 450.00	0.04%
17	Заделка дыр от крыс у подъездов МКД	2 300.00	0.03%
18	проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН	23 000.00	0.28%
19	Закраска надписей на стене МКД	1 150.00	0.01%
20	Ремонтно-сварочные работы тележки для вывоза мусора	5 750.00	0.07%
21	Аварийно-диспетчерское обеспечение инженерных сетей МКД	150 000.00	1.80%
22	Техническое обслуживание инженерных сетей МКД	330 000.00	3.97%
23	Снятие архивных данных с ОДПУ тепловой энергии	7 200.00	0.09%
24	Замена стояков ГВС, ХВС подъездов 1-2	2 152 560.00	25.89%
25	Аварийно-восстановительные работы по частичной замене магистрали ГВС п.1-2 (1)	78 000.00	0.94%
26	Аварийно-восстановительные работы по частичной замене магистрали ГВС п.1-2 (2)	83 000.00	1.00%
27	Госпошлина	18 000.00	0.22%
28	Аварийно-восстановительные работы по замене циркул. насоса.1-2п.	38 000.00	0.46%
29	УСН 6%	11 503.00	0.14%
30	НДФЛ (13%)	53 793.00	0.65%
31	Страховые взносы на ОПС, ОМС, ВНиМ (30%)	124 137.94	1.49%
32	Техническое обслуживание лифтов	779 227.36	9.37%
33	Техническое обслуживание домофонов	60 500.00	0.73%
34	Установка дверного доводчика	3 300.00	0.04%
35	Размещение информации на ГИС ЖКХ	42 000.00	0.51%
36	Текущий ремонт кровли балкона кв.105	35 000.00	0.42%
37	Восстановление асфальтового покрытия, асфальтирование проезжей части дороги	132 000.00	1.59%
38	Механизированная уборка снега на придомовой территории	24 225.00	0.29%
39	Приобретение расходных материалов по сантехнике, электрике...	28 037.00	0.34%
40	Дератизация, дезинсекция мест общего пользования	9 500.00	0.11%
41	Услуги банка	37 358.11	0.45%
42	Под авансовый отчет председателю правления на хозяйственные нужды ТСН	21 037.95	0.25%
43	Страховые взносы на ОСС 0.2 %	827.60	0.01%
	ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ СР-В ПО КАП.РЕМОНТУ РЕГИОН.ОПЕРАТОРУ	2 443 677.64	29.40%

Основной статьей расходов, являются расходы на содержание и текущий ремонт общедомового имущества, техническое обслуживание лифтов, домофонов, капитальный ремонт общедомового имущества, что составляет 100%.

4. Структура баланса.

Бухгалтерский баланс. Актив				
Наименование показателя	Код строки	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Материальные внеоборотные активы	1150			
Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы	1170			
Запасы	1210			
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	546	1802	2658
Финансовые и другие оборотные активы	1240			
БАЛАНС	1600	546	1802	2658

Бухгалтерский баланс. Пассив				
Целевые средства	1350	22	1047	2140
Долгосрочные заемные средства	1410			
Другие долгосрочные обязательства	1450			
Краткосрочные заемные средства	1510			
Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	524	755	518
Другие краткосрочные обязательства	1550			
БАЛАНС	1700	546	1802	2658

В 2025 году доля денежных средств на расчетных счетах ТСН уменьшилась на 69,7% в сравнении с 2024 годом, что связано с передачей денежных средств, накопленных на специальном счете, Региональному оператору по формированию фонда капитального ремонта.

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ на 31.12.2025

№ пп	Показатель	Сумма (руб)
1	По оплате взносов за жилищные услуги и капитальный ремонт	804 011,13
2	По оплате аренды части общедомового имущества	0.00
	ИТОГО	804 011,13

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ на 31.12.2025

№ пп	Показатель	Сумма (руб)
1	АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ	45 000.00
2	И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ	95 000.00
3	ЗАМЕНА СТОЯКОВ ХВС и ГВС подъезды 1, 2	100 000.00
4	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ	235 906.44
5	УСН 6%	2 324.00
6	ПОДГОТОВКА МКД к ОТОПИТЕЛЬНУМУ ПЕРИОДУ	68 000.00
	ИТОГО за 2025 год	546 230.44

5. ФИНАНСОВЫЕ ОПЕРАЦИИ.

В ТСН «РОВИО 20» за 2025 год движения денежных средств по полученным и выданным займам отсутствуют.

Финансовых вложений нет.

6. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН.

В ТСН применяется упрощенная система налогообложения УСН с объектом учета «Доходы» (6%).

Целевые взносы на содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт общедомового имущества относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы.

По итогам 2025 года по налоговому учету была получена прибыль в сумме 196 015,87 руб., учитываемая при определении налоговой базы, в том числе:

- от аренды части общедомового имущества (размещение рекламы) – 5 760,00 рублей;
- проценты банка по текущему счету – 80 090,13 рублей;
- проценты банка по специальному счету на капитальный ремонт – 107 347,95 рублей.

За 2025 год налог УСН (доходы) составил 11 761 рублей.

Председатель Правления
ТСН «РОВИО 20»



Н.К.Смольников