ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

ТСЖ «РОСТОВСКИЙ»

1. Общие сведения.

1.1. Товарищество собственников жилья "РОСТОВСКИЙ" (ТСЖ "РОСТОВСКИЙ") (далее – Товарищество) зарегистрировано 07.12.2001 Государственное учреждение Московская регистрационная палата, Свидетельство о гос. регистрации № 002.070.443 ОГРН 1027739928919, ИНН 7704234576, КПП 770401001.
Адрес местонахождения: 119121, г. Москва, 7-й Ростовский переулок, д. 11

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией и не имеет уставного капитала.

1.3. Высший орган управления Товарищества: общее собрание членов товарищества, правление товарищества

1.4. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление. Председатель правления- Иванчикова Ирина Анатольевна, действующая на основании Протокола общего собрания членов товарищества № 1 от 23.12.2002г

1.5. Основной вид деятельности Товарищества: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе – ОКВЭД 68.32.1.
Товарищество дополнительно оказывает агентские услуги по:

- снабжению тепловой энергии ТСЖ «ЛАСТОЧКИНО ГНЕЗДО» (дом 15), Национальный фонд развития и международной интеграции (дом 17) по договору № 01.095233 ТЭ от 01.08.2016 с Филиал № 11 Горэнергосбыт ПАО МОЭК (единый ОДПУ по домам 11,15,17);

- по снабжению электроэнергией и обслуживанию центрального теплового пункта, расположенного в дом 11, для ТСЖ «ЛАСТОЧКИНО ГНЕЗДО» (дом 15), Национальный фонд развития и международной интеграции (дом 17) по договору № 77620001012996 от 01.12.2006 с ПАО "Мосэнергосбыт" (ОДПУ в ЦТП дома 11,15,17);

- услугам охраны ООО "Ви Саунд Интертейнмент" (дом 15) по договору № 15/03/23-2 от 15.03.2023 с ООО ЧОП "Рубеж", по договору № К-151225/77 от 15.12.2025 с ИП Жуковский К.В.

1.6. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составила 4 человека, по состоянию на 31.12.2024 составила 4 человека

1.7. Товарищество применяет Упрощенную систему налогообложения (доходы) по ставке 6%. Уведомление № 6627530 от 27.11.2006г

1.8. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

1.9. Товарищество имеет счета в банках РФ:

- **расчет. счет** № 40703810900000000998 в Филиале "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г.Москва БИК 044525411 к/с 30101810145250000411
- **расчет. счет** № 40703810463450000002 в РФ АО "Россельхозбанк" - "ЦРМБ" г. Москва БИК 044525430 к/с 40703810463450000002
- **спец. счет** № 40705810063450000002 в РФ АО "Россельхозбанк" - "ЦРМБ" г. Москва БИК 044525430 к/с 40703810463450000002 **для формирования фонда капитального ремонта МКД**

1.10. Товарищество получает из бюджета г. Москвы от Департамента финансов города Москвы (ГКУ ГЦЖС л/с 0302011000450841) по льготным категориям жильцов (многодетная семья) возмещение по ЖКУ (договор № 0101199 от 04.08.2020) и взносам по капремонту (договор № 0101200 от 04.08.2020)

2. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;
- Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н;
- Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

В состав упрощенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческой организации включаются:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о целевом использовании средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств

3.Основные положения учетной политики.

1.11. Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом председателя правления от 31.12.2024г № УП -2025 (п. 8 ПБУ 1/2008).

1.12. Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК 8.3 Электронная отчетность передается через интернет посредством системы СБиС в ИФНС, СФР, Росстат. Товарищество использует ЭДО с контрагентами.

1.13. Учет доходов и расходов.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Товарищество выставляет ежемесячно до 20 числа текущего месяца собственникам помещений квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и взносам на

капремонт общедомового имущества, организациям (принципалы) -акты по агентским договорам на последнее число месяца.

В перечень ЖКУ входят следующие услуги :

- Тепловая энергия (отопление, подогрев для ГВС);
- ХВС, ГВС, водоотведение (ИПУ, ОДН);
- Электроэнергия (ИПУ, ОДН, гараж, ЦТП);
- Вывоз мусора (ТБО);
- Охрана;
- Содержание и текущий ремонт общедомового имущества

Товарищество применяет тарифы на коммунальные услуги, утвержденные Правительством г. Москвы.

Тарифы на содержание и текущий ремонт общедомового имущества, взносы на капремонт утверждаются ежегодно Протоколом отчетного собрания собственников помещений Товарищества:

Услуга	С января 2024г Протокол ОСС от 19.06.2023	С июня 2024г Протокол ОСС от 24.05.2024	С января 2025 Протокол ОСС от 24.05.2024	С мая 2025 Протокол ОСС от 24.04.2025
Содержание и текущий ремонт общедомового имущества :				
1.Жилые помещения и машиноместа	80 руб.	86 руб.	86 руб.	88 руб.
2.Нежилые помещения	78 руб.	81 руб.	81 руб.	83 руб.
Взносы на капремонт	25 руб. 58 коп.	51 руб. 16 коп.	51 руб. 16 коп.	51 руб. 16 коп.

Расходы Товарищества, аккумулируются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей, утвержденный сметой доходов и расходов (приложение № 2) к Протоколу отчетного собрания собственников помещений Товарищества.

Показания по тепловой энергии (ОДПУ), холодная вода (ОДПУ, ИПУ), электроэнергии (ОДПУ, ИПУ) снимаются и передаются ресурсоснабжающим организациям до 5 числа следующего месяца. Документы от ресурсоснабжающих организаций поступают в следующем месяце. Поэтому начисления расходов по этим коммунальным услугам отражаются на конец текущего месяца в счете 26, а в квитанциях- в следующем месяце.

В бухгалтерском учете ежемесячно датой выставления квитанций происходит списание по кредиту счета 26 «Общехозяйственные расходы» дебет счета 76.05 «Расчеты по ЖКУ».

По состоянию на 31.12.2025г на сч.26 имеется сальдо по дебету 446 тыс. руб. за декабрь 2025г по коммунальным расходам

- за тепловую энергию 254 тыс. руб.;
- за холодную воду, водоотведение 58 тыс. руб.;
- электроэнергию 134 тыс. руб.

Для соблюдения норм, прописанных в 130 и 134 статьях Трудового кодекса РФ, заработная плата сотрудников повышалась :

- в 2025г на коэффициент индексации равным 9,52% по данным Росстата за 2024г
- в 2024г на коэффициент индексации равным 7,42% по данным Росстата за 2023г
- в 2023г на коэффициент индексации равным 11,9% по данным Росстата за 2022г

1.14. Товарищество не имеет финансовых вложений

1.15. Основные средства.

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020.

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 000 рублей. В бухгалтерском учете основные средства оцениваются по первоначальной стоимости.

Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств. Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя.

Товарищество по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2025 основных средств не имеет.

1.16. Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом. Переоценка нематериальных активов не производится. Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете. Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом.

Товарищество по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2025 нематериальных активов не имеет.

1.17. Учет запасов.

Учет запасов ведется в соответствии ФСБУ 5/2019.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. При отпуске запасов их оценка производится способом ФИФО. (п. 36 ФСБУ 5/2019)

1.18. Товарищество по состоянию на 31.12.2025г целевые взносы от собственников помещений согласно Протоколам отчетного собрания отражает сумма 3493 тыс. руб. на :

- сч.86.03 «Целевые поступления собственников» 536 тыс. руб.:
  - модернизация противопожарной сигнализации МКД 137 тыс. руб.;
  - резервный фонд 130 тыс. руб.;
  - Отклонение от тарифа на содержание и текущий ремонт общедомового имущества (перерасход/экономия) 269 тыс. руб.:
    - экономия 160 тыс. руб. за 2025г;
    -экономия 179 тыс. руб. за 2024г;
    -перерасход 70 тыс. руб. за 2023г;

- сч. 86.05 «Фонд капитального ремонта МКД» 2957 тыс. руб.

Товарищество в 2025г провело работы капитального ремонта МКД на 651 тыс. руб :

- Капремонт фасада:

-герметизация кровли над козырьком охраны 180 тыс. руб;
- изготовление и монтаж ограждения лестницы на фасаде здания со стороны дворовой территории 354 тыс. руб;

- капремонт ЦТП 117 тыс. руб.

Товарищество в 2025г получила проценты за неснижаемый остаток на спецсчете по взносам капремонта в размере 183 тыс. руб., которые увеличили Фонд капитального ремонта.

Согласно ч. 1 ст. 170 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ фонд капремонта образуют:

- взносы на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в МКД,
- пени, уплаченные собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
-проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на котором осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются только на специальный счет, на котором осуществляется формирование фондов капитального ремонта (подпункт 1.1 пункта 1 ст. 170 ЖК РФ)

Согласно ч. 1 ст. 174 ЖК РФ средства фонда капремонта могут использоваться строго на определенные цели:

-для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
-для разработки проектной документации (если подготовка таковой необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
-для оплаты услуг по строительному контролю;
-для погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ;
-для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по ним.

Поэтому и операции, совершаемые по специальному счету, имеют целевое назначение, определенное федеральным законом, исключающим их использование владельцем счета по своему усмотрению (см. ст. 177 ЖК РФ).

Согласно подпункта 2 ст.175.1 ЖК РФ доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только в целях, указанных в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса.

Таким образом, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, не являются экономической выгодой владельца специального счета, и как следствие, они не включаются у него в налогооблагаемые доходы согласно НК пп.14 п.1 ст. 251 НК РФ, письмам Минфина от 20.05.2015 №03-03-06.4.28972, от 26.02.2016 №03-07-11/10713 от 22.06.2015 № 03-03-06/2/35981, от 14.05.2015 № 03-03-10/27648

1.19. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025г дебиторская задолженность составила 1126 тыс. руб.:

- Страховая компания ПАРИ АО 3 тыс. руб. (страховка лифта на 2026г)
- Задолженность по ЖКУ 1079 тыс. руб (дата возникновения ноябрь, декабрь 2025г)
- Задолженность по взносам на капремонт 43 тыс. руб. (дата возникновения декабрь 2025г)
- Задолженность по возмещению из бюджета 1 тыс. руб. (дата возникновения декабрь 2025г)

Товарищество не имеет просроченной дебиторской задолженности более 3-х месяцев

1.20. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025г кредиторская задолженность составила 965 тыс. руб.:

- Задолженность по страховым взносам 49 тыс. руб. (срок уплаты 28.01.2026)
- Задолженность с ресурсоснабжающими организациями 904 тыс. руб.:

- АО "МОСВОДОКАНАЛ" (ХВС,водоотведение) 58 тыс.руб (за декабрь 2025)

- АО "ЭКОТЕХПРОМ" (вывоз ТБО) 29 тыс.руб. (за декабрь 2025)

- ПАО "Мосэнергосбыт"(электроэнергия) 158 тыс.руб. (за декабрь 2025)

- Филиал № 11 Горэнергосбыт ПАО МОЭК (тепловая энергия) 659 тыс. руб.(за декабрь 2025)

- Задолженность ООО «АРС-связь» услуги связи 11 тыс. руб. (за декабрь 2025)
- Задолженность подотчетному лицу 1 тыс. руб. (за декабрь 2025)

Товарищество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

1.21. Расходы будущих периодов и прочие расходы

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97«Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету.

3. ОТЧЕТ о целевом использовании средств за 2025 отчетный год

I. ОСТАТОК средств на начало года 574 тыс. руб. :

- На расчетных счетах 16 тыс. руб.;
- На спец. счете 558 тыс. руб.;

II. ПОСТУПЛЕНИЕ за год 17057 тыс. руб.

из них:

1. Взносы и иные целевые поступления 17052 тыс. руб.:

- Поступления по оплате ЖКУ 14021 тыс. руб.;
- Возмещение из бюджета ЖКУ по льготникам (многодетная семья) 26 тыс. руб.;
- Поступления по оплате взносов капремонта 2809 тыс. руб.;
- Возмещение из бюджета по взносам капремонта по льготникам (многодетная семья) 13 тыс. руб.;
- Проценты на остаток средств капремонта на спец. счете 183 тыс. руб.

2. Прибыль от приносяшей доход деятельности- 2 тыс. руб агентское вознаграждение по:

- снабжению тепловой энергии ТСЖ «ЛАСТОЧКИНО ГНЕЗДО» (дом 15), Национальный фонд развития и международной интеграции (дом 17) по договору № 01.095233 ТЭ от 01.08.2016 с Филиал № 11 Горэнергосбыт ПАО МОЭК (единый ОДПУ по домам 11,15,17);

- по снабжению электроэнергией и обслуживанию центрального теплового пункта, расположенного в дом 11, для ТСЖ «ЛАСТОЧКИНО ГНЕЗДО» (дом 15), Национальный фонд развития и международной интеграции (дом 17) по договору № 77620001012996 от 01.12.2006 с ПАО "Мосэнергосбыт" (ОДПУ в ЦТП дома 11,15,17);

- услугам охраны ООО "Ви Саунд Интертейнмент" (дом 15) по договору № 15/03/23-2 от 15.03.2023 с ООО ЧОП "Рубеж", по договору № К-151225/77 от 15.12.2025 с ИП Жуковский К.В.

3. Прочие поступления 3 тыс. руб. возврат от поставщика ООО «ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ»

III. ИСПОЛЬЗОВАНО на целевые мероприятия за год 14318 тыс. руб. :

- Оплата коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям 5710 тыс. руб.:
  - АО "МОСВОДОКАНАЛ" 361 тыс. руб.;
  - АО "ЭКОТЕХПРОМ" 310 тыс. руб.;
  - Филиал № 11 Горэнергосбыт ПАО «МОЭК» 3617 тыс. руб.;
  - ПАО "Мосэнергосбыт" 1422 тыс. руб.;

- Содержание и текущий ремонт общедомового имущества МКД 3 448 тыс. руб.;

В том числе:

- Тех. обслуживание инженерных систем 1560 тыс. руб.;

- Пожарная безопасность и автоматика 180 тыс. руб.;

- Слаботочные сети (ворота, автоматические входные двери, видеонаблюдение) 104 тыс. руб.;

- Текущий ремонт ЦТП (ГВС) 73 тыс. руб.;

- Передача показаний счетчиков тепла в МОЭК 18 тыс. руб.;

- Обслуживание лифта, страхование, освидетельствование 109 тыс. руб.;

- Чистка ковровых покрытий 40 тыс. руб.;

- Оплата труда уборщицы, дворника 793 тыс. руб.;

- Страховые взносы 240 тыс. руб.;

- Расходный материалы (инвентарь, бытовая химия, реагенты, спецодежда, озеленение, декор территории, инструменты, лампы, запчасти) 331 тыс. руб.

- Оплата услуг охраны 3032 тыс. руб.;

.

- Расходы содержание организации – управленческие расходы 1 478 тыс. руб.:
  - оплата труда председателя, бухгалтера 713 тыс. руб.;
  - страховые взносы 218 тыс. руб.;
  - аренда помещения 360 тыс. руб.;
  - комиссия банка 53 тыс. руб.;
  - интернет, телефония 106 тыс. руб.;
  - канц. товары, программное обеспечение и др. расходы 28 тыс. руб.

- Проведение капремонта МКД 650 тыс. руб.

  В том числе:

  - Капитальный ремонт ЦТП ИП Гайналий В.М.
  счет-договор № 45 от 27.05.2025г 116 тыс. руб.;.
  - герметизация кровли над козырьком охраной ИП Юрин В.В.
  Договор № 1/01-10/25 от 01.10.2025г 180 тыс. руб.;
  - изготовление и монтаж кованного ограждения лестнице на фасаде здания со стороны дворовой территории (подъем на террасу над гаражом)
  ИП Юрин В.В. Договор № 1/24-09/25 от 24.09.2025г 354 тыс. руб.

IV. ОСТАТОК средств на конец года 3 313 тыс. руб.

- На расчетных счетах 390 тыс. руб.;
- На спецсчете 2 923 тыс. руб.;

4. События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности, нет.

5. **Непрерывность деятельности.**

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство Товарищества предполагает, что по состоянию на дату подписания отчетности отсутствуют обстоятельства, которые могут создать угрозу непрерывности деятельности организации. При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство организации предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

Председатель правления ТСЖ «РОСТОВСКИЙ» _____ **Иванчикова И.А.**

«19» февраля 2026г