ТСЖ «Приморский, 59», ИНН 7814156240, КПП 781401001
Приморский пр., д. 59, Санкт-Петербург, 197183
Тел. +7 (812) 331-89-70, 331-89-71, email: tsg.primorski@bk.ru

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств на 31 декабря 2025 г.

1. Основные виды экономической деятельности
(информация об основных видах экономической деятельности
в текстовой форме)

Основные виды деятельности по ОКВЭД, осуществляемые ТСЖ «Приморский, 59»: 68.32.1.
В отчетном периоде ТСЖ осуществляло:

- Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (68.32.1);
- Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (68.32.2).

ТСЖ является некоммерческой организацией, действующей на основании Жилищного кодекса РФ и Устава.

2. Учетная политика
(информация об учетной политике, а также информация,
предусмотренная п. 45 Федерального стандарта
бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023
"Бухгалтерская (финансовая) отчетность", в текстовой форме)

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ.
ТСЖ применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. В связи с этим ТСЖ не применяет ПБУ 18/02.

В отчетном периоде (с 01.09.2025 г.) в учетную политику внесены изменения в части детализации аналитического учета на счете 86 «Целевое финансирование». Данные изменения носят технический характер, направлены на повышение прозрачности контроля за исполнением сметы и не влияют на сопоставимость показателей бухгалтерской отчетности за предыдущие периоды.

2.1. Пояснения к Отчету о целевом использовании средств (строка 6350)

Расходы по строке 6350 «Прочие расходы» (15 446 тыс. руб.) обусловлены оплатой услуг сторонних специализированных организаций по содержанию и технической эксплуатации МКД, в том числе:
1. Содержание общего имущества (аварийно-диспетчерская служба, дератизационные услуги, обслуживание АППЗ и УАПТ, оплата труда персонала службы эксплуатации ТСЖ, поверка общедомовых приборов учета в водомерном узле, уборка помещений общего имущества, промывка теплообменников, обучение персонала, мойка витражного остекления

дома, сопротивление изоляции ГРЩ, приобретение ТМЦ для нужд содержания ОИ) – 9 369 тыс. руб.;
2. Текущий ремонт (сантехнические работы, ремонт и прочистка канализации, локальный ремонт общедомового канализационного трубопровода, ремонт плитки и потолка в местах общего пользования) – 325 тыс. руб.;
3. Санитарное содержание придомовой территории (уборка придомовой территории, приобретение ТМЦ для благоустройства) – 592 тыс. руб.;
4. Содержание и обслуживание лифтов (техническое обслуживание лифтов, страхование лифта; освидетельствование лифта, замена кабельного шлейфа в шахте лифта) – 397 тыс. руб.;
5. Обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и видеонаблюдения (техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы, техническое обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения, замена вышедших из строя мониторов и видеокамер) – 272 тыс. руб.;
6. Обслуживание котельной (техническое обслуживание котельной, освидетельствование котельной, сопротивление изоляции котельной, поверка приборов учета в котельной) – 341 тыс. руб.;
7. Служба консьержей (оплата труда персонала, обеспечивающего контрольно-пропускной режим и порядок в МКД) – 1 760 тыс. руб.;
8. Содержание паркинга (уборка паркинга приобретение ТМЦ для поломоечной машины и для уборки, техобслуживание подъемно-секционных ворот, модернизация освещения, очистка и окраска решеток и обрамления грязе-жироуловителя на въезде) – 258 тыс. руб.;
9. Прочая услуга (Антенна) – 18 тыс. руб.;
10. Коммунальные услуги (оплаты ресурсоснабжающим организациям за водоснабжение и водоотведение, поставку газа, электроэнергию) – 1 895 тыс. руб.;
11. Непокрытый убыток (значение строки 2400 Отчета о финансовых результатах) – 219 тыс. руб.

Все указанные расходы подтверждены первичными учетными документами (актами выполненных работ, счетами-фактурами, УПД) и произведены в строгом соответствии с целевым назначением.

<…>

6. Запасы

По счету 10 «Материалы» зафиксирован рост объема закупок в 2025 году (1060 тыс. руб. против 235 тыс. руб. в 2024 году). Данное увеличение является целевым и вызвано системным восстановлением критически важных систем дома.

Установлено, что основной объем затрат в 2025 году распределен по следующим приоритетным направлениям:

- Система видеонаблюдения: замена мониторов в диспетчерской и монтаж видеокамер взамен вышедших из строя – 130 тыс. руб.;
- Хозяйственный инвентарь: покупка пылеводососа, мойки высокого давления, МФУ – 56 тыс. руб.;
- Энергобезопасность: Оборудование для бесперебойного электропитания (ИБП, генератор) – 73 тыс. руб.;
- Пожарная безопасность: противопожарные дверные блоки (для лифтовых холлов (проходы из паркинга)) — 173 тыс. руб.;
- Модернизация освещения МОП и содержание территории – 140 тыс. руб.;

- Ремонт лифтового оборудования: замена кабельного шлейфа (кабель КПЛК) в шахте лифта – 19 тыс. руб.;

- Прочие материалы для текущих нужд дома — 233 тыс. руб.

- Благоустройство и праздничное оформление: закупка элементов новогоднего оформления МОП (ели, гирлянды, украшения) — 236 тыс. руб. Данные расходы произведены в соответствии с решением Правления за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности ТСЖ (использование общего имущества), без привлечения целевых взносов собственников на содержание жилья.

Целевое использование указанных ТМЦ подтверждено актами на списание.