ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств
Товарищества собственников жилья «Профессора Попова, 27»

за 2025 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Товарищества собственников жилья «Профессора Попова, 27» (далее – ТСЖ) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Годовая бухгалтерская отчетность ТСЖ сформирована на основании данных бухгалтерского учета, осуществляемого исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального Закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н с учетом применения Информации Минфина России от 24 декабря 2015 года № ПЗ-1/2015 «Об особенностях формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческих организаций», а также правил, установленных федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее – ФСБУ, ПБУ). Фактов отступления от российских правил учета не было.

Бухгалтерская отчетность ТСЖ состоит из:
- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- Отчета о целевом использовании средств;
- Отчета о движении денежных средств
- Пояснений в письменной форме.

Учетная политика ТСЖ для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 1 от 30.12.2022 г. «Об утверждении Учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2023 год».

С 2025 года ТСЖ применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденный приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденный приказом Минфина от 13.01.2023 N 4н.

Пересчет сравнительных показателей не производился, так как влияние на предшествующие периоды отсутствует.

ТСЖ квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренные п.66 (б) ФСБУ 4/2023, как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. ТСЖ приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки.

В Пояснениях к бухгалтерскому балансу отчету о целевом использовании средств, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Бухгалтерский (налоговый) учет в ТСЖ ведет главный бухгалтер.

I. Общая информация

1.1. Краткая характеристика

1.1.1. Полное наименование организации: Товарищество собственников жилья «Профессора Попова, 27.

Сокращенное наименование: ТСЖ «Профессора Попова, 27».

Юридический и фактический адрес ТСЖ: 197022, г. Санкт-Петербург, улица Профессора Попова, дом 27, помещение 13-Н.

Дата государственной регистрации ТСЖ: 17.07.2006 г.

ИНН: 7813352273; ОГРН: 5067847150256.

1.1.2. Средняя численность работников списочного состава ТСЖ за 2025 г. составила 9 человек (в 2024 году - 12 человек).

1.1.3. Деятельность ТСЖ регулируется Уставом. ТСЖ является некоммерческой организацией, не имеющей членства, созданная на основе объединения собственников помещений многоквартирного дома, целью которой является совместное управление общим имуществом многоквартирного дома.

Целями деятельности ТСЖ являются:

1.1.3.1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме, реализация собственниками жилья прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в ТСЖ, сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников жилья.

1.1.3.2. Обеспечение согласия членов ТСЖ - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

1.1.3.3. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последними таковых услуг.

1.1.3.4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере ТСЖ.

1.1.3.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости ТСЖ.

1.1.3.6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

1.1.3.7. Защита прав и интересов членов ТСЖ.

1.1.3.8 Представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами.

1.1.4. За составление бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ отвечает Председатель правления – Сергеев Дмитрий Анатольевич, ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет Главный бухгалтер ТСЖ Голубева Ольга Андреевна.

1.2. Управление ТСЖ.

1.2.1. Согласно Уставу, управление деятельностью ТСЖ осуществляется через его органы управления, каковыми являются: Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества, Председатель Правления Товарищества.

1.2.2. Правление Товарищества избрано очередным годовым Собранием членов ТСЖ в составе:

- Сергеев Дмитрий Анатольевич;
- Дубовцева Юлия Игоревна;
- Панов Сергей Андреевич.

1.2.3. Единоличным исполнительным органом является Председатель Правления ТСЖ – Сергеев Дмитрий Анатольевич.

II. Информация в отношении существенных статей бухгалтерской отчетности

2.1. Материально-производственные запасы

2.1.1. Материально-производственные запасы в бухгалтерском балансе отражаются по фактическим затратам ТСЖ на приобретение. При списании материально-производственных запасов их оценка производится по себестоимости каждой единицы. При отпуске расходы списываются единовременно.

2.1.2. В составе материально-производственных запасов отражаются активы стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу со сроком использования свыше 12 месяцев.

2.1.3. Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются в общем порядке в соответствии с правилами ФСБУ 5/2019.

2.1.4. Состав, информация о наличии и движении материально-производственных запасов представлены в таблице:

Наименование	на 31.12.2024	Поступления	Выбыло (себестоимость)	на 31.12.2025
Материалы для управленческих нужд	0	374	(374)	0
Итого	**0**	**374**	**(374)**	**0**

2.1.5. Материально-производственные запасы, списанные на управленческие нужды ТСЖ, но находящиеся в пользовании ТСЖ, учитываются на забалансовом счете 002 по местам хранения/нахождения. Сумма материальных ценностей на забалансовом счете на 31.12.2025 г. составляет 1 106 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 1 048 тыс. руб.).

2.1.6. ТСЖ была проведена инвентаризация материально-производственных запасов и запасов, учтенных за балансом по состоянию на 31.12.2025 г. Расхождений между данными бухгалтерского учета и фактическими данными не выявлено.

2.2. Денежные средства и денежные эквиваленты

2.2.1. Состав и объем денежных средств на отчетные даты представлен в таблице:

Наименование	31.12.2024	31.12.2025
Средства на расчетных счетах		
40703810655000004009, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	1 964	3 588
40703810655200110625, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	704	54
Итого	**2 668**	**3 642**

2.2.2. Существенная информация о движении денежных средств ТСЖ за 2025 год приведена в таблице:

Информация о движении денежных средств	За 2024 год	За 2025 год
Остаток денежных средств на начало года	**3 354**	**2 668**
Поступления	**17 625**	**16 940**
Прочие поступления (поступления от жильцов за ЖКУ)	15 875	14 796
Арендные и иные аналогичные платежи	1 750	1 995
Проценты к получению	0	149
Платежи	**(18 311)**	**(15 966)**
Поставщикам	(8 627)	(6 833)

В связи с оплатой труда работников	(9 573)	(8 738)
Налог на прибыль организации (УСН)	(111)	(105)
Прочие платежи (за третьих лиц)	0	(290)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	**(686)**	**974**
Остаток денежных средств на конец года	**2 668**	**3 642**

2.3. Дебиторская и кредиторская задолженности

2.3.1. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету); кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в связи с тем, что ТСЖ не является плательщиком НДС.

2.3.2. Кредиторская и дебиторская задолженность, в том числе в бюджет и внебюджетные фонды, оценивается с учетом начисленных пени и штрафов, причитающихся к уплате на конец отчетного периода. Задолженность учитывается по контрагентам, договорам, счетам-фактурам и срокам возникновения.

2.3.3. Сумма дебиторской задолженности ТСЖ по состоянию на 31.12.2025 г. составила 17 173 тыс. руб., основная часть которых – сумма взыскания судом в соответствие с обвинительным приговором, вступившим в силу по уголовному делу в отношении осужденной Чистович И.В. (бывший главный бухгалтер ТСЖ).

2.3.4. Сумма кредиторской задолженности ТСЖ по состоянию на 31.12.2025 г. составила 115 тыс. руб.

2.3.4. Информация об остатках дебиторской задолженности приведена в таблице, в тыс. руб.:

Дебиторская задолженность	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Авансы выданные	98	110
Расчеты по налогам и взносам (единый налоговый счет)	218	-
Расчеты с внебюджетными фондами	12	4
Расчеты с работниками	0	0
Расчеты по прочим операциям	7 480	13 981
Расчеты с жильцами	2 331	2 539
Прочие расчеты с разными ДиК	-	290
Расчеты с покупателями и заказчиками	747	539
Итого	**10 886**	**17 463**

2.3.5. Информация об остатках кредиторской задолженности приведена в таблице в тыс. руб.:

Кредиторская задолженность	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	88	111
Расчеты по авансам полученным	25	-
Единый налоговый счет	-	4
Итого	**113**	**115**

2.3.6. Данные дебиторской и кредиторской задолженностей подтверждены актами сверок.

2.3.7. По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами. Расхождений с данными учета не обнаружено.

2.3.8. Резерв сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2025 не формировался.

2.4. Целевое финансирование и фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества

2.4.1. ТСЖ именует раздел пассива «Капитал и резервы» как «Целевое финансирование». Вместо показателей «Уставный капитал» (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей), «Собственные акции, выкупленные у акционеров», «Добавочный капитал», «Резервный капитал»

и «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», ТСЖ включает в отчетность показатели «Целевые средства».

2.4.2. В соответствии с Информацией Минфина России от 24 декабря 2015 года № ПЗ-1/2015 «Об особенностях формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческих организаций» статья баланса «Целевые средства» увязывается с отдельными статьями, отражаемыми в разделе I и II баланса по группам статей «Запасы», «Денежные средства и денежные эквиваленты», «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)».

2.4.3. Показателем для строки 1350 «Целевые средства» является кредитовое сальдо по счету 86 «Целевое финансирование». По данной строке отражаются неиспользованные на отчетную дату целевые средства, предназначенные для обеспечения некоммерческой организацией целей, ради которых она создана, и соответствующую этим целям, отраженные в отчете о целевом использовании средств.

2.4.4. Основной источник финансирования ТСЖ - целевые поступления от членов товарищества и иных собственников помещений МКД на ведение уставной деятельности и содержание товарищества. К целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы и ассигнования бюджета. Целевые средства могут поступать только через расчетный счет путем безналичных перечислений.

2.4.5. Суммы взносов от собственников помещений в МКД учитываются по кредиту счета 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» в корреспонденции со счетом учета движения денежных средств.

2.6. Отчет о целевом использовании средств

2.6.1. Отчет о целевом использовании денежных средств формируется из доходов и расходов ТСЖ по методу начисления, независимо от поступления (выбытия) денежных средств.

2.6.2. Учет целевых средств ведется на счете 86 «Целевое финансирование»

2.6.3. Доходы, получаемые ТСЖ, формируются за счет поступлений от собственников помещений в МКД за коммунальные услуги и чистой прибыли от деятельности, приносящей доход.

2.6.4. Расходы ТСЖ формируются из затрат на выполнение утвержденного плана, предусмотренного на текущий финансовый год. Новый план разрабатывается и утверждается ежегодно.

2.6.5. План доходов и расходов (смета) на 2025 год утвержден Общим собранием членов ТСЖ 30 июня 2025г.

Объем площадей, применяемый для расчета тарифа, определяется согласно данным технического паспорта МКД и выписки из ЕГРН.

Данные по, утвержденным доходам и расходам приведены в таблице:

Статья расходов ТСЖ	**Тариф ТСЖ**	**Площадь**	**Сумма в год план**
Организационно-управленческие расходы по эксплуатации МКД в т.ч.:	2,40	21 937,62	631 803,46
АУР			
Канц.товары			
Расходные материалы к оргтехнике и ее ремонт			
ПО + информационное обслуживание Консультант-плюс			
консультационные услуги (учеба. Семинары)			
услуги связи (телефон, Интернет)			
Почтовые расходы			
ГИС ЖКХ			

Повышение квалификации и сдача экзаменов на допуски			
Банковские услуги			
Госпошлины			
Обслуживание общедомового имущества (ОДИ) в т.ч.:	23,45	21 937,62	6 173 246,27
ФОТ			
Лифты			
Уборка парадных			
Уборка территории			
Содержание и ремонт систем АППЗ			
Коммунальное освещение			
Эксплуатация коллективных приборов учета			
Озеленение			
ПЗУ, ворота (приводы)			
Дежурные адм-ры (МКД)	10,56	18 000,00	2 280 960,00
Антенна, с ед.	101,00	139	168 468,00
Текущий ремонт	4,00	21 937,62	1 053 005,76
Отчисления в резервный фонд	4,60	21 937,62	1 210 956,62
ИТОГО:	**11 518 439,65**		
Вывоз ТКО (все помещения), ГВС/ХВС (ОДН)	По городским тарифам		

2.6.6. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

2.7. Доходы

Сумма доходов, полученных ТСЖ за 2025 год составляет:

2.7.1. Расшифровка доходов представлена ниже:

Вид поступлений	2025
Поступления от уставной деятельности	**14 748**
За коммунальные ресурсы (ВС/ВО)	1 533
Вывоз мусора	694
Антенна	158
Диспетчеризация	1 663
Отчисления в резервных фонд	1 211
Обслуживание общедомового имущества	6 690
Организационно-управленческие расходы по эксплуатации МКД	728
Текущий ремонт	2 071
Чистая прибыль от деятельности, приносящей доход	**1 812**
По решению суда	**6 502**
Итого	**23 062**

2.8. Расходы

Сумма расходов, понесенных ТСЖ за 2025 год составляет:

2.8.1. Расходы на проведение целевых мероприятий

Наименование расхода	2025
За коммунальные ресурсы (ВС/ВО)	1 387
Вывоз мусора	960
Антенна	109
Диспетчеризация	3 852
Обслуживание общедомового имущества	6 075
Организационно-управленческие расходы по эксплуатации МКД	420
Текущий ремонт	463
Итого	**13 264**

2.9.1. Расходы на содержание аппарата управления

Наименование расхода	2025
Расходы, связанные с оплатой труда (обслуживание общедомового имущества)	2 441
Итого	**2 441**

2.9.2. Прочие расходы

Наименование	2025
Расходы на услуги банков (организационно-управленческие расходы)	96
Итого	**96**

2.10. Отчет о финансовых результатах

2.10.1. ТСЖ ведет деятельность, приносящую доход. Доходы от деятельности, приносящей доход, учитываются на счете 91.01 «Продажи». ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы». Ставка налога 6%.

Вид реализации	2024	2025
Размещение информационно-рекламной продукции	326	225
Размещение оборудования	144	144
Доп. услуги	924	1 006
Аренда помещений	96	96
Аренда части земельного участка	535	267
Пени КУ	-	149
Проценты к получению	-	57
Итого сумма реализации	**2 025**	**1 944**
УСН 6% на суммы фактически поступивших оплат	(111)	(132)
Чистая прибыль	**1 914**	**1 812**

2.11. Операции со связанными сторонами

2.11.1. Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены связанные стороны, которыми в ТСЖ являются избранные члены Правления ТСЖ (п. 1.2.4 настоящих Пояснений) и лицо, единолично осуществляющее полномочия исполнительного органа (п.1.2.5 настоящих Пояснений).

2.11.2. Объем операций со связанными сторонами за 2025 год отсутствует.

2.11.3. Движение денежных средств по операциям со связанными сторонами за 2025 год отсутствует.

2.12. Расходы на вознаграждения основному управленческому персоналу, в тыс. руб.:

Виды вознаграждений	2024	2025
Всего оплата труда за отчетный период (до вычета налога), в том числе:	859	891
Оплата труда за фактически обработанное время (до вычета налога)	859	891
Ежегодный оплачиваемый отпуск в отчетном периоде (до вычета налога)	12	-
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды (страховые взносы)	259	269

2.12.1. Все выплаты основному управленческому персоналу в 2024 и 2025 гг. имели отношение к краткосрочным вознаграждениям.

2.13. Информация по бенифициарным владельцам

2.13.1. В соответствии с российским законодательством, некоммерческая организация не предполагает наличия у нее бенефициарного владельца. Учредители некоммерческой организации не сохраняют прав на имущество, переданное организации. Таким образом, бенефициарный владелец ТСЖ отсутствует. Ввиду его отсутствия, в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ, лицом, которое имеет возможность контролировать действия ТСЖ, был определен единоличный исполнительный орган товарищества – Председатель Правления ТСЖ Сергеев Дмитрий Анатольевич.

2.14. События после отчетной даты

Иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в данной отчётности, отсутствуют.

2.15. Информация о непрерывности и рисках хозяйственной деятельности

ТСЖ предпринимает активные меры для поддержания деятельности и достижения уставных целей в текущих условиях и планирует продолжать уставную деятельность в будущем в полном соответствии с действующим законодательством РФ.

24 марта 2026 года

Председатель Правления Сергеев Д.А.