

# Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу

## ТСН «Транссиб» за 2025 год.

г. Новосибирск

27 марта 2026 г.

### Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество Собственников Недвижимости «Транссиб».  
Местонахождение Товарищества – Россия, г. Новосибирск, ул. Владимировская, д.21  
Ответственное лицо - Председатель правления ТСН - Дебус В.В., с правом первой подписи.  
Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление, по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов Товарищества.  
Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления и Правлением Товарищества.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

ТСН находится на Упрощенной системе налогообложения «Доходы минус расходы» (ставка — 15%)

ТСН «ТРАНССИБ» осуществляет свою деятельность в соответствии с ОКВЭД 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе». Код ОКВЭД 68.32.2 «Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе»

### Основные положения Учетной политики

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

Основными источниками финансирования ТСН служат:

1. Целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности.
2. Доходы от прочей деятельности, а именно, сдачи нежилых помещений, являющихся общедомовой собственностью в аренду, что предусмотрено Уставом.

В рамках основной уставной деятельности между ТСН и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества 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 договора по аренде нежилых помещений. Информация о порядке начислений и сроках оплаты прописаны в договорах аренды.

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, общедолевого имущество не отражаются на балансе ТСН.

В соответствии по ведению уставной деятельности амортизация в бухгалтерском учете ТСН начисляется линейным способом. В 2025 году основные средства не приобретались.

Стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете и сразу по их передачи в производство списываются по Акту на списание.

Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год на общем собрании Членов ТСН.

### Доходы и расходы ТСН

Остаток денежных средств на 01.01.2025 г. – 96,5;

**Поступило денежных средств за 2025 г. - 24 346;**

В том числе:

От собственников квартир и помещений:

- коммунальные платежи – 12 169;
- содержание жилья – 7 781;
- содержание офисов – 890;
- охрана домового территории – 1 195;
- Обслуживание домофона – 346;
- от сдачи в аренду нежилых помещений – 1 965

### Израсходовано денежных средств в 2025 г. – 24 393.

В том числе:

Перечислено по договорам с обслуживающими организациями:

- МУП «Горводоканал» (ХВС, водоотведение ХВС) – 2 222;
- АО «Новосибирскэнергосбыт (электроэнергия) – 754;
- ООО «НТСК» (отопление, ГВС) – 9 883;
- Охрана общедомовой территории – 1 188;
- Домофон, видеонаблюдение – 247.

Перечислено на прочие нужды по содержанию дома (в тыс.руб.):

Заработная плата:	1 728
НДФЛ, страховые взносы	854,9
ФСС (несч.случаи и проф.заболевания)	3,9
Пеня (ПФР, ФСС, ИФНС):	0,63
Налог на прибыль (за 2024 г., авансы 2025 г.)	22,3
Выдано ПОДОТЧЕТ на хоз расходы в т.ч.:	95,7
Комплексное обслуживание дома	2 707
Обслуживание шлагбаума	61,8
Работы по замене кровли	390,0
Уборка снега	618,3
ТО лифтов	660,0
Аварийные заявки (лифты)	420,0
Освидетельствование лифтов	37,5
Страхование лифтов	7,0
Заправка картриджа, бумага, канц.товары	12
Интернет, связь	44,7
ТО приборов учета	30,0
Информационно-аналитическое обслуживание многоквартирного дома	147,9
Услуги банка, эл. подпись (на 2 года)	72,1
ТО пожарной сигнализации	156,0
Дератизация и дезинсекция	96,0
Гос. пошлины (по судебным искам)	5,0
Инженерно-техническое обследование фасада	143,4
Выполнение строительных работ по договорам подряда	848,4
Строительные, электротехнические, сантехнические, хозяйственные материалы	868,0
Спец.одежда	17,4
Услуга автовышки (45 метров)	44,4
Услуги юриста	3,5
Проверка манометра	3,2

Остаток денежных средств на 31.12.25 г. – 49,5

Все выплаты подтверждены бухгалтерскими, финансовыми документами.

По данным бухгалтерского учета на 31 декабря 2025 года задолженность перед ТСН

- по оплате собственниками квартплаты и коммунальных услуг составила – 2 млн. 306 тыс.рублей.;
- по оплате собственниками нежилых помещений составила – 665 тыс.рублей.;
- при оплате по договорам аренды составляет – 257 тыс. рублей.;

Задолженность ТСН:

- перед поставщиками коммунальных услуг составила 162 тыс. рублей
- прочая кредиторская задолженность – 30 тыс.рублей
- при оплате страховых взносов составляет – 59 тыс.рублей.;

- при оплате страховых взносов от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет- 331 рубль

### **Труд и заработная плата**

Расходы, связанные с оплатой труда в 2025 году составляют 2 587 тыс.рублей (заработная плата председателя, инженера, бухгалтера, паспортиста с начислениями).

Общая ставка страховых взносов в ИФНС в 2025 году на заработную плату и вознаграждения составляет 30%, кроме того 0,2% ставка страховых взносов в СФР от несчастных случаев на производстве.

Таким образом за 2025 год было перечислено 593 тыс.рублей страховых взносов на счета ИФНС и СФР .

Кредиторская задолженность по заработной плате на 31.12.2025 г. отсутствует.

Списочная численность 4 человека.

### **Финансовые операции**

В ТСН «Транссиб» за 2025 год движение денежных средств по полученным и выданным займам отсутствуют. Финансовых вложений нет.

### **Налогообложение деятельности ТСН**

В ТСН применяется упрощенная система налогообложения (УСН) с объектом учета «Доходы минус расходы» (15%).

Доходы и расходы отражаются кассовым методом.

Доходы по смете на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома признаются по моменту поступления денежных средств.

Целевые взносы на содержание и обслуживание общего имущества относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы (п.3 ст.39; п.1 ст.146; пп.9 п.1 ст.251 и п.2 ст.251 НК РФ).

Расходами по уставной деятельности для целей налогообложения признаются только те затраты, которые предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых невозможно получение соответствующего дохода (п.1.ст.252 НК РФ).

По итогам 2025 года по налоговому учету была получена прибыль в сумме 1 965 231 рублей. Расходы составили 1 675 767 рублей.

За 2025 год налог УСН составил 43 420 рублей.

Председатель Правления  
ТСН «ТРАНСИИБ»

Дебус В.В.