

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2025 год**

Товарищество собственников жилья «Костер» (ТСЖ «Костер»)

ИНН 2723049668, КПП 272301001, ОГРН 1032700446580

Адрес: 680020, г. Хабаровск, ул. Слободская, 19, оф. 40

## **1. Общая информация об организации**

Товарищество собственников жилья «Костер» зарегистрировано Управление Федеральной налоговой службы по Хабаровскому краю 01.07.2002; Свидетельство государственной регистрации 27 № 001884461, ИНН 2723049668, КПП 272301001. Юридический адрес: 680020, г. Хабаровск, ул. Слободская, 19, оф. 40

ТСЖ «Костер» осуществляет свою деятельность в соответствии с ОКВЭД 68.32 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе».

### *Сведения об Уставе ТСЖ*

Редакция Устава Общества утверждена общим собранием членов ТСЖ «Костер»: Протокол № 01-2024 от 02 ноября 2024 г.

Председатель Правления ТСЖ «Костер» - Бурцева Ольга Сергеевна

### *Члены Правления:*

1. Бурцева Ольга Сергеевна
2. Гаврилов Михаил Игоревич
3. Гребенюк Галина Борисовна
4. Демина Дарья Викторовна
5. Омельчук Ирина Николаевна
6. Романишин Олег Валерьевич
7. Манежкина Ольга Владимировна
8. Фомичева Татьяна Ивановна
9. Хомченко Алена Андреевна
10. Шмакова Елена Валентиновна

*В состав ревизионной комиссии* согласно протоколу общего собрания членов ТСЖ № 01-2024 от 02 ноября 2024 г. г. входит: Сивоконь Анжелика Валерьевна

## **2. Основные положения Учетной политики**

ТСЖ «Костер» представляет собой некоммерческую организацию, являющуюся одним из видов товариществ собственников недвижимости ([подп. 4 п. 3 ст. 50, ст.](#)

[65.1](#) и [п. 1 ст. 123.12](#) ГК РФ; [ст. 135](#) ЖК РФ), созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Некоммерческие организации вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, если иное не установлено [ч. 5 ст. 6](#) Закона N 402-ФЗ ([ч. 4 ст. 6](#) Закона N 402-ФЗ).

#### Основание составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.

Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

Основными источниками финансирования ТСЖ служат:

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

В рамках основной уставной деятельности между ТСЖ 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 ТСЖ.

В соответствии с Решением Правления ТСЖ оформлены договоры по аренде общедомового имущества. Информация о порядке начисления и сроках оплаты прописана в договорах аренды.

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, общедолевое имущество не отражаются на балансе ТСЖ.

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 ТСЖ.

К основным средствам относятся активы стоимостью свыше 100 000 руб. при одновременном выполнении условий, установленных ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В соответствии с Учетной политикой ТСЖ «Костер» амортизация в бухгалтерском учете ТСЖ начисляется линейным способом.

Переоценка основных средств ТСЖ не производится.

Элементы амортизации в отчетном периоде не изменялись.

*(Раздел подлежит заполнению и актуализации в зависимости от наличия и структуры ОС в отчетном году.)*

### **3. Запасы**

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы на отчетную дату оцениваются по фактической себестоимости в соответствии с п. 32 ФСБУ 5/2019. Проверка на обесценение не проводится.

В составе запасов ТСЖ отражает материалы, товары и иные активы, используемые в основной деятельности.

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

Списание запасов в производство осуществляется по средней себестоимости.

*(Раздел подлежит заполнению и актуализации в зависимости от наличия и структуры запасов в отчетном году.)*

### **4. Доходы и расходы ТСЖ**

В результате деятельности ТСЖ за 2025 год на расчетный счет поступило **23 731 021,09** руб.

№	Доходы по видам	Сумма, руб.
<b>1.</b>	<b>Плата за содержание и ремонт общего имущества, в том числе</b>	<b>21 176 052,17</b>
1.1	Шеронова, 10	7 294 055,43
1.2	Слободская, 19	6 125 252,80
1.3	Слободская, 21	7 756 743,94
<b>2.</b>	<b>Коммерческие доходы</b>	<b>2 554 968,92</b>
2.1	Аренда мест общего пользования	1 010 806,53

2.2	Проценты по депозитам	1 517 998,25
2.3	Взыскание пени за неуплату обязательных платежей	26 164,14

За 2025 год основным источником доходов является поступления от жителей ТСЖ — 89,23%

	Расходы по статьям	Сумма, руб.
<b>1.</b>	<b>Эксплуатационные расходы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества, в том числе:</b>	<b>10 958 509,19</b>
1.1	Техническое обслуживание АИТП	324 259,00
1.2	Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии	384 868,30
1.3	Техническое обслуживание лифтов	639 452,00
1.4	Страхование лифтов	3 400,00
1.5	Техническое освидетельствование лифтов	156 000,00
1.6	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	48 000,00
1.7	Техническое обслуживание автоматических ворот	148 957,70
1.8	Ежегодная проверка, подготовка АИТП	67 760,00
1.9	Механизированная уборка снега	628 380,00
1.10	Материалы, инвентарь и инструмент для содержания придомовой территории и МОП	79 489,21
1.11	Благоустройство придомовой территории и МОП	581 923,78
1.12	Текущий ремонт	6 860 975,47
1.13	Дератизация, дезинсекция	370 211,00
1.14	Дежурно- аварийное обслуживание	664 831,73
<b>2.</b>	<b>Организация управления дома, в том числе:</b>	<b>954 496,11</b>
2.1	Обслуживание банковского счета, комиссия банка при приеме платежей	309 193,32
2.2	Телефон и интернет	115 070,85
2.3	Почтовые расходы	4 064,38
2.4	Канцтовары и расходные офисные материалы	36 339,26
2.5	Обслуживание оргтехники, ПО, ГИС ЖКХ	143 061,00
2.6	Юридическое сопровождение	238 689,30
2.7	Налоги УСН, пошлины	108 078,00
<b>3.</b>	<b>Оплата труда, в том числе:</b>	<b>13 315 615,87</b>
3.1	АУП (согласно штатному расписанию)	5 058 341,94
3.2	Обслуживающий персонал (согласно штатному расписанию)	4 395 050,66
3.3	Вознаграждение Председателя правления (договор ГПХ)	913 045,45
3.4	Премияльный фонд	236 920,00
3.5	Отчисления, страховые взносы	2 712 257,82
<b>4.</b>	<b>Резервный фонд текущего ремонта (3,5 руб./ кв.м), в том числе:</b>	<b>49 581,09</b>
4.1	Слободская, 21	49 581,09
<b>5.</b>	<b>Непредвиденные расходы, в т.ч. аварийные (3 % от</b>	<b>543 560,00</b>

	<b>сметы), в том числе:</b>	
5.1	Обучение персонала	32 500,00
5.2	Замена расширительных баков для системы отопления	155 040,00
5.3	Обследование системы вентиляции и прочистка вентиляционных сборников	8 820,00
5.4	Видеонаблюдение	7 200,00
5.5	Дизайнерские услуги	340 000,00
	<b>ИТОГО РАСХОДОВ</b>	<b>25 821 761,26</b>

Основной статьей расходов в группе 1 **Эксплуатационные расходы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества, в том числе:** является расходы на Текущий ремонт - 62, 61 %.

### 5. Структура баланса

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
<b>АКТИВ</b>				
Материальные внеоборотные активы	1150	20 790	790	790
в том числе:				
Основные средства		20 790	790	790
Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы	1170	-	-	-
Запасы	1210	3 366	2 199	2 416
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13 320	15 567	14 650
Финансовые и другие оборотные активы	1240	16 264	17 791	18 875
в том числе:				
Дебиторская задолженность		12 264	10 791	11 775
<b>БАЛАНС</b>	1600	53 740	36 347	36 731
<b>ПАССИВ</b>				
Целевые средства	1350	46 654	34 469	34 414
Долгосрочные заемные средства	1410	-	-	-
Другие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
Краткосрочные заемные средства	1510	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	7 086	300	497
в том числе:				
Кредиторская задолженность		7 086	300	497
Другие краткосрочные обязательства	1550	-	1 578	1 820
<b>БАЛАНС</b>	1700	53 740	36 347	36 731

В 2025 г. доля денежных средств на расчетном счету ТСЖ увеличились на 14,43 % в сравнении с 2024 годом, что связано с приобретением ОС и материалов, для деятельности ТСЖ.

В дебиторской задолженности наблюдается увеличение на 13,65%.

Дебиторская задолженность образовалась в связи с перечислением:

- авансовых платежей ООО «Техно-лифт» - предоплата 30% за поставку лифтового оборудования по договору №27/25-23.11 от 21.11.2025г. в размере 768 000,00;

- авансовых платежей ООО «Техно-лифт ДВ» оплата 70% за работы по монтажу лифтового оборудования по договору №27/25-21.06 от 17.06.2025г в размере 875 000,00.

- Дебиторской задолженности жителей ТСЖ на 31.12.2025 г. в размере: 9 776 156,69:

Доля кредиторской задолженности в общей сумме валюты баланса равна 13,19 %, данный показатель повысился в сравнении с 2024 г. в связи с тем, что ТСЖ прекратило перечислять авансовые платежи ресурсным организациям, просроченная задолженность отсутствует. Данная задолженность образовалась за коммунальные платежи декабря 2025 г.

## **Труд и заработная плата**

Расходы, связанные с оплатой труда в 2025 г. подразделения АУП – 5 058 341,94 руб. (заработная плата Главного бухгалтера; офис-менеджера; Инженера).

Расходы на оплату труда Председателя ТСЖ — 913 045,45 руб.

Расходы на оплату труда с обслуживающего персонала (диспетчера, дворники, рабочий по дому, уборщицы, электрик, слесари — 4 395 050,66 руб.

Общая ставка страховых взносов в ИФНС в 2025 г. на заработную плату составляет 30 %, кроме того, 0,2% ставка страховых взносов в ФСС от несчастных случаев на производстве.

Таким образом, за 2025 г. было перечислено 2 712 257,82 руб. страховых взносов на счета ИФНС и ФСС.

## **6. Финансовые операции**

В ТСЖ «Костер» за 2025 г. движения денежных средств по полученным и выданным займам отсутствуют.

Финансовые вложения в размере 4 000 000,00 размещены на депозитном счете ТСЖ «Костер», для получения дополнительного дохода.

## **7. Налогообложение деятельности ТСЖ**

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

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; 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 был получен доход в сумме 2 719 267,69 руб.

Рассчитанный налог по УСН за 2025 г. составляет 163 156,00 руб.

При расчете налога УСН были использованы налоговые вычеты (уплаченные взносы, больничные листы) в размере не более 50 % от рассчитанного налога за год и составили 81 576,00

За 2025 г. налог УСН к уплате составил 81 578,00 руб.

Председатель Правления ТСЖ «Костер»



О. С. Бурцева