Товарищество собственников недвижимости «СоЮЗ»

630045, РФ, г. Новосибирск, ул. Волховская, 33/1,
ОГРН: 1065400043961, ИНН / КПП: 5404293591 / 540401001
р/счет 40703810213238000020 Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)
БИК 044525411, к/счёт 30101810145250000411
тел: +7 993-996-3125, tsn-soyuz33@yandex.ru

Пояснительная записка
ТСН «СОЮЗ» за 2025 год

1. Общие сведения о ТСН.

Товарищество собственников жилья «СОЮЗ» ИНН 5404293591, КПП 540401001, ОГРН 1065400043961 зарегистрировано в феврале 2015 году. Правление ТСН осуществляет свою деятельность согласно Уставу. Согласно Техническому паспорту здания БТИ, общая площадь жилых и нежилых помещений МКД составляет 14 696 м^2.

Деятельность Товарищества осуществляется в строгом соответствии с ЖК РФ и Уставом ТСН. Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения «Доходы минус расходы». Бухгалтерский учет автоматизирован и ведется с помощью специализированной программы «1С». Расчеты осуществляются как в безналичной форме через расчетный счет в Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО), а также в наличной форме в кассу ТСН.

Состав Правления и отчетный период. В соответствии с решением общего собрания собственников, проведенного в марте-апреле 2025 года, в состав Правления ТСН избраны следующие члены: Ахтулов В.Д., Пальянов В.А., Пилипас И.И., Яцук П.А., Якоби С.П. В течение всего отчетного периода (2025 год) состав Правления оставался неизменным. Председатель правления Воронюк А. В.

Организация работы. В своей деятельности Правление руководствовалось требованиями нормативно-правовых актов по содержанию многоквартирного дома (МКД), учитывало обращения собственников и результаты осмотров общего имущества. **Цель деятельности:** Управление общим имуществом многоквартирного дома/территории, обеспечение эксплуатации и ремонта.

2. Учетная политика и методология

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с ФЗ №402 «О бухгалтерском учете» и ПБУ 1/2008.
Способ ведения: Товарищество применяет упрощенные способы ведения учета и формирует упрощенную финансовую отчетность.
Критерий существенности: Для целей отражения в отчетности уровень существенности установлен в размере 5% от общей суммы активов.
Учет материалов: Оценка материально-производственных запасов (запчасти для лифтов, хозтовары) при их выбытии производится по себестоимости каждой единицы.
Резервы: Резерв по сомнительным долгам в отчетном периоде не создавался.

3. Раскрытие показателей Отчета о целевом использовании средств

Поступления:

Сбор поступления от собственников МКД, расчет и доставка квитанций, ведение бухгалтерского учета осуществляется персоналом ТСН. Начисления в квитанциях

производиться в соответствии с действующей сметой и нормативными значениями ОДН. По состоянию на 01.01.2025 года в подотчете Товарищества находилось **46 571,34** рублей, в том числе: в кассе – 44 387,66 рублей; в подотчёте – 2 183,68 рубля. В отчетном году Товарищество выставило счета собственникам МКД на сумму 4 944 212,28 рублей. Собственниками произведена оплата услуг в размере 4 748 175,56 рублей или 96,04%, в том числе:

- в кассу ТСН – 4 081 331,74 руб.
- на расчетный счет Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – 666 843,82 руб.

(На операции по расчетному счету наложены ограничения в рамках исполнительных производств)

Дополнительные поступления:
- реклама в лифтах и размещение кабельной трассы – 66 000 руб.;
Итого поступления составили – **4 814 175,56 рубля.**

3.2. Отчет по исполнению сметы расходов ТСН

Услуги. В отношении поставщиков, подрядчиков и прочих контрагентов были осуществлены платежи в размере 787 058,69 рублей, в том числе:

1. ОАО "НОВОСИБИРСКЭНЕРГОСБЫТ" - 224 625,27 руб.
2. ООО "ТЕХНОЛИФТ" - 376 976,04 руб.
3. ООО Электрон-сервис НСК - 7 600,00 руб.
4. ООО "Новотелеком" - 11 330,00 руб.
5. ИП Москалишин Олег Степанович - 4 000,00 руб.
6. ООО «ТЕНЗОР» - 11 030,00 руб.
7. НТСК - 44 397,38 руб.
8. ООО «СИБЭК» - 14 400,00 руб.
9. ООО «Монолитстрой» - 67 700,00 руб.
10. ИП Рожкова - 25 000,00 руб.

Материалы. Затраты на содержание общедомового имущества, приобретение материалов и хозтоваров за 2025 год составили – 271 589,67 рублей.

Зарплата, налоги. В соответствии со штатным расписанием работникам Товарищества за 2025 год выплачена заработная плата в размере 2 330 755. Произведена оплата обязательных налогов в сумме 1 161 745,10 рублей (учетом задолженности за 2024 год в размере 189688,84 руб.

Таким образом, фактические затраты Товарищества за 2025 год составили **4 551 148,46** рублей.

3.3. Кредиторская и дебиторская задолженность

Таблица №1. Дебиторская задолженность (задолженность собственников перед ТСН), руб.

Показатель	**На 01.01.2025**	**На 31.12.2025**	**Отклонение**
Общая задолженность	**1 685 915,98**	**1 881952,70**	**+196 036,72**
в т.ч. просроченная более 3 лет	954 954,86	1 070 128,48	+115 173,62

Недополученная выручка в размере 196 036,72 руб. связана с ростом дебиторской задолженности текущего периода

Осталась долгосрочная дебиторская задолженность по судебному делу № 2-4687/2015 на общую сумму **2 946 112** рублей. Работа с судебными приставами ведется.

Оптимизация работы с дебиторской задолженностью:

Усиление досудебной работы с собственниками-задолжниками (адресные уведомления, автообзвон).

Активизация взаимодействия с ФССП по взысканию долгосрочной задолженности (судебное дело № 2-4687/2015) для пополнения оборотных средств Товарищества.

Таблица №2 Кредиторская задолженность

Наименование	На 01.01.2025	На 31.12.2025
Исполнительный лист и/п№ 352025/25/54006-ИП от 13-11-2025	191274,78	191274,78
Исполнительный лист и/п № 168763/25/54006-ИП от 09-06-2025	729186,73	729186,73
Исполнительный лист и/п № 168760/25/54006-ИП от 09-06-2025	695824,87	695824,87
Исполнительный лист и/п № 168757/25/54006-ИП от 09-06-2025	742865,84	742865,84
Исполнительный лист и/п № 168797/25/54006-ИП от 05-06-2025	124055,21	124055,21
Исполнительный лист 306742/23/54006-ИП от 29.07.2022и 306739/23/54006-СД	751770,11	751770,11
НТСК, ООО	44397,38	94371,41
Новосибирскэнергосбыт, АО	15754,49	18861,38
Технолифт, ООО	27238,20	0
Новотелеком	830	0
ООО «Завод строительных материалов 7»	848295,09	848295,09
Задолженность с истекшим сроком давности	477001,32	0
АО горводоканал	-151003,74	-149994,38
Итого	4497490,28	4046510,62

Согласно требованиям законодательства и правилам ведения учета на УСН, задолженность с истекшим сроком давности (более 3 лет) подлежит обязательному списанию. Сумма списанного долга признается внереализационным доходом. Списание произведено в связи с истечением срока исковой давности (3 года) и невозможностью взыскания, что является обязанностью организации согласно законодательству о бухгалтерском учете. В связи с списанием 477001,32 оплачиваем налог в размере 71 550 руб.

Учитывая текущее финансовое положение ТСН «СОЮЗ» и наличие ограничений по расчетному счету, Правлением определены следующие задачи на предстоящий период:

Снижение кредиторской нагрузки:

Планомерное погашение обязательств по исполнительным листам в рамках имеющихся финансовых возможностей.

Проведение переговоров с ПАО «НТСК» и АО «Новосибирскэнергосбыт» о реструктуризации остатков текущей задолженности для недопущения начисления пеней.

4. Анализ рисков и непрерывность деятельности

Правовые риски: Основным риском деятельности остается наличие непогашенной задолженности по исполнительным листам (3 235 тыс. руб.), возникшей в предыдущие периоды. Правлением ведется работа по приоритетному погашению требований через кассу и расчеты с ресурсоснабжающими организациями напрямую.

Финансовая устойчивость: Несмотря на дефицит денежных средств на расчетном счете, деятельность Товарищества признается непрерывной. Текущих поступлений от собственников (собираемость 96,04%) достаточно для поддержания работоспособности инженерных систем дома и выплаты заработной платы персоналу

5. Расшифровка показателей баланса

Актив

Строка 1230 Дебиторская задолженность 5 116

В.ч.

- текущая задолженность собственников 1 881 тыс. руб.
- Задолженность по судебному делу № 2-4687/2015 на общую сумму 2 946 тыс. руб.

-в подотчете 108 тыс. руб.

-переплата в Соц. Страх 10 тыс. руб.

-переплата ЕНП 171 тыс.

Строка 1250 Денежные средства 179 тыс.

В.ч.

- касса 75 тыс. руб.

-Банк 104 тыс. руб.

Пассив

Строка 1350 Целевые средства 1244 тыс. руб.

Строка 1520 Кредиторская задолженность 4051 тыс. руб.

В т.ч.

-по Исполнительным листам 3 235 тыс. руб.

- текущая кредиторская задолженность 811 тыс. руб.

-банковские услуги (в картотеке) 5 тыс. руб.

Председатель правления А.В. Воронюк