

Пояснительная записка

к бухгалтерской отчетности Товарищества собственников жилья «ТРАНССТРОЙ»
за 2025 год

1. Общие сведения об организации

Товарищество собственников жилья «ТРАНССТРОЙ» (далее — Организация, ТСЖ) создано для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья "ТРАНССТРОЙ"

Сокращенное наименование: ТСЖ "ТРАНССТРОЙ"

Организационно-правовая форма: Товарищество собственников жилья (ОКОПФ 20716)

Форма собственности: Частная (ОКФС 16)

ИНН: 7816155900

КПП: 780601001

ОГРН: 1037835043498

ОКПО: 53230256

Местонахождение (адрес): 195279, г. Санкт-Петербург, внутригородская территория муниципального округа Пороховые, пр-кт Ириновский, д. 27, корп. 1, литера А, помещ. 4-Н.

Основной вид деятельности:

ОКВЭД 68.32.1 — Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Система налогообложения:

Организация применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «доходы». Бухгалтерский учет ведется в полном объеме с применением Федеральных стандартов бухгалтерского учета.

2. Основные элементы учетной политики

Учетная политика Организации сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Основные способы ведения учета:

1. **Активы и обязательства:** Учет ведется тысячах рублей.
2. **Основные средства:** В связи с отсутствием на балансе объектов основных средств (показатели строки 1150 баланса равны 0), имущество общего пользования в составе текущих расходов.
3. **Целевые средства:** Учет целевых поступлений (членских и целевых взносов) ведется обособленно в разрезе источников финансирования. Доходы признаются по мере поступления средств (кассовый метод в рамках управленческого учета, в бухгалтерском — метод начисления с учетом специфики некоммерческих организаций).

3. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

Бухгалтерский баланс сформирован по состоянию на 31 декабря 2025 года. Валюта баланса на отчетную дату составила 9 092 тыс. руб. (рост по сравнению с 2024 годом на 14,3%)

3.1 Активы

Внеоборотные активы (Раздел I)

На балансе Организации отсутствуют объекты основных средств и нематериальных активов (стр. 1110, 1150, 1160 = 0). Все имущество, используемое для управления многоквартирным домом, находится в общей долевой собственности собственников помещений и не учитывается на балансе ТСЖ в качестве собственных основных средств.

Оборотные активы (Раздел II)

Основную долю активов составляет **дебиторская задолженность** (стр. 1230).

- **На 31.12.2025:** 7 990 тыс. руб.
- **На 31.12.2024:** 7 549 тыс. руб.
- *Структура:* Задолженность представлена преимущественно расчетами с разными дебиторами и кредиторами (7 908 тыс. руб.), что в основном является задолженностью собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов на содержание. Рост задолженности за год составил 441 тыс. руб. (5,8%), что связано с сезонностью платежей и наличием неплательщиков.

Денежные средства и денежные эквиваленты (в рамках раздела II, детализация отсутствует в форме, но косвенно отражена в Отчете о целевом использовании средств) обеспечивают текущую платежеспособность организации.

3.2 Пассивы

Целевое финансирование (Раздел III)

Собственный капитал организации представлен **целевыми средствами** (стр. 1330).

- **На 31.12.2025:** 3 530 тыс. руб.
- **На 31.12.2024:** 2 800 тыс. руб.
Рост показателя составил 730 тыс. руб. за счет превышения поступивших целевых взносов над произведенными расходами согласно смете на 2025 год.

Долгосрочные обязательства (Раздел IV)

По состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 отражены **оценочные обязательства** (стр. 1430) в размере 4 526 тыс. руб.

Пояснение: Данная сумма представляет собой резерв, сформированный под предстоящие расходы, связанные с выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оплата которых будет произведена в последующие отчетные периоды (в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов).

Краткосрочные обязательства (Раздел V)

Кредиторская задолженность (стр. 1520) на конец 2025 года составила 1 036 тыс. руб., что на 480 тыс. руб. (31,7%) ниже показателя 2024 года.

- *Структура:* Основная сумма задолженности приходится на расчеты с поставщиками и подрядчиками (802 тыс. руб.), что является нормальной кредиторской задолженностью перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками за выполненные работы (услуги) на конец отчетного периода. Снижение задолженности свидетельствует об улучшении платежной дисциплины.

4. Отчет о целевом использовании средств (форма 0710003)

Отчет о движении средств является основным отчетом, характеризующим деятельность ТСЖ, так как организация не ведет предпринимательскую деятельность в целях извлечения прибыли.

Движение средств за 2025 год:

Показатель	2025 г. (тыс. руб.)	2024 г. (тыс. руб.)	Изменение
Остаток на начало года	1 224	462	+762
Поступило средств, всего	9 065	8 349	+716
<i>в т.ч. целевые взносы</i>	*9 065*	*8 349*	*+716*
Использовано средств, всего	(9 199)	(7 587)	+1 612
<i>в т.ч. содержание аппарата управления</i>	(2 842)	(2 458)	*+384*
<i>прочие расходы (в т.ч. на ЖКУ, подрядчиков)</i>	(6 358)	(5 129)	*+1 229*
Остаток на конец года	1 090	1 224	-134

Анализ:

- Поступления:** Основным источником финансирования являются целевые взносы собственников. В 2025 году объем поступлений увеличился на 716 тыс. руб. по сравнению с 2024 годом, что связано с индексацией тарифов на содержание и ремонт.
- Расходы:**
 - **Расходы на содержание аппарата управления** (стр. 6320) составили 2 842 тыс. руб., увеличившись на 384 тыс. руб. (15,6%). В их структуре основную долю занимает оплата труда (включая начисления) — 2 433 тыс. руб. Рост связан с изменением размера заработной платы управленческого персонала.
 - **Ремонт основных средств и иного имущества** (стр. 6325) составил 155 тыс. руб., что соответствует плановым показателям текущего ремонта.
 - **Прочие расходы** (стр. 6350) составили 6 358 тыс. руб. Данная статья включает в себя расчеты с ресурсоснабжающими организациями (холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия, отопление) и подрядчиками за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
- Результат:** Превышение использования средств над поступлениями привело к снижению остатка денежных средств на конец периода на 134 тыс. руб. (с 1 224 до 1 090 тыс. руб.), что тем не менее является достаточным для покрытия текущих обязательств начала 2026 года.

5. Отчет о финансовых результатах

В связи с отсутствием у ТСЖ деятельности, направленной на систематическое получение прибыли (выручка от оказания услуг сторонним организациям отсутствует, стр. 2110 = 0), показатели прибыли/убытка в форме 0710002 не заполнены. Все доходы и расходы отражены в Отчете о целевом использовании средств (форма 0710003), что соответствует отраслевой специфике.

6. Связанные стороны и события после отчетной даты

Существенных сделок с взаимозависимыми лицами, подлежащих раскрытию, в отчетном периоде не совершалось.

Событий после отчетной даты (после 31.12.2025), которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние организации, не произошло.

7. Заключение

Финансовое положение Товарищества собственников жилья «ТРАНССТРОЙ» на 31 декабря 2025 года можно охарактеризовать как устойчивое. Организация обеспечена целевыми средствами для покрытия текущих обязательств. Рост дебиторской задолженности находится под контролем Правления. Формирование оценочных обязательств обеспечивает своевременное выполнение ремонтных работ в будущих периодах.

Председатель Правления

ТСЖ «ТРАНССТРОЙ»

_____ / Гаевский Ф.Г. /

31 марта 2026 г.