



Товарищество собственников недвижимости

«БОГОСЛОВСКИЙ»

г. Москва, Богословский переулок, дом 12А, e-mail: bgs_12a@mail.ru
телефон + 495 699-27-28 ИНН 9710022887 КПП 771001001 ОГРН 1177746012190

В ИФНС №10 по г. Москве

Пояснительная записка

к годовой бухгалтерской(финансовой) отчетности за 2021год

Товарищество собственников жилья является *некоммерческой организацией*, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья (п.2 ст.291 ГК РФ).

В соответствии ч.1 ст.135 ЖК РФ Товариществом собственников жилья признается **вид товариществ собственников недвижимости**, представляющий собой *объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме* либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах *распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме* либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, *содержанию, сохранению и приращению такого имущества*, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, *а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления* многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Согласно ст. 2 п. 1 Федерального закона от 12. 01. 1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» Некоммерческой организацией является организация, *не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками.*

Основным видом деятельности ТСН «Богословский» является **Управление недвижимым имуществом** за вознаграждение или на договорной основе. Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД2 68.32.

В соответствии с ч.5 ст.155 Жилищного кодекса РФ члены товарищества вносят *обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на*

Исполнитель: Главный бухгалтер Сотникова В.Н. телефон +74956992728

содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке установленном органами управления товарищества собственников недвижимости жилья.

ТСЖ имеет особый статус как объединение собственников не являющимся хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ. ТСЖ не получает какую-либо выгоду в связи с передачей от собственников помещений оплаты за коммунальные услуги их поставщикам.

На основании НК РФ Статья 346.15. Порядок определения доходов

1.1. При определении объекта налогообложения не учитываются:

1) доходы, указанные в статье 251 настоящего Кодекса;

4) доходы, полученные товариществами собственников недвижимости, в том числе товариществами собственников жилья, управляющими организациями, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами в оплату оказанных собственникам (пользователям) недвижимости коммунальных услуг, в случае оказания таких услуг указанными организациями, заключившими договоры ресурсоснабжения (договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

В соответствии со Статьей 251. Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы:

1. При определении налоговой базы не учитываются следующие доходы:

п.п.14) в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций, а также на счета специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;

в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходов указанных специализированных

некоммерческих организаций, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;

2. При определении налоговой базы **также не учитываются целевые поступления** (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). **К ним относятся целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности**, поступившие безвозмездно от организаций и (или) физических лиц, а также на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления и решений органов управления государственных внебюджетных фондов и использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений.

К целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся:

7) использованные по целевому назначению поступления от собственников созданным ими учреждениям;

В ТСН «БОГОСЛОВСКИЙ» в 2021 году сумма поступлений денежных средств на расчетный счет составила (45 209 173,71руб).

Из суммы 45 209 173,71руб. *вычитаем:*

-14279руб. (п/п №368 от 28.10.2021г. Возврат ошибочно перечисленных средств)

-1280,27руб. (п/п 26015 от 09.04.2021г. Возмещение с бюджета. Филиал №6ГУ-МРО ФСС РФ. Сумма возмещения отражена в отчете РСВ за полугодие, 9 месяцев и год 2021года (Приложение 2 строка 080)

Итого поступлений на расчетный счет в 2021г. (после вычетов) 45 193 614,44р.

Сумма **45 193 614,44 руб.** состоит из:

4 626,88руб. начислены проценты Сбербанком по остаток счета по капитальному ремонту (в соответствии со статьей 251 п.1п.п.14 НК РФ **не учитываются как доход при определении налогооблагаемой базы**);

2 790 067,77руб. взносы на капитальный ремонт (в соответствии со статьей 251 п.1п.п.14 НК РФ **не учитываются как доход при определении налогооблагаемой базы**)

38 771 455,97 руб. обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг(в соответствии со статьей 251п.2 п.п.7,статья 346.15 п.п.4 НК РФ **не учитываются как доход при определении налогооблагаемой базы**).

3 627 463,82руб. Доход облагаемые налогом по УСН.

Заявленная сумма доходов от осуществления деятельности, облагаемой налогом,

Исполнитель: Главный бухгалтер Сотникова В.Н. телефон +74956992728

уплачиваемым в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2021год: 3 627 464,00. (Доход облагаемые налогом по УСН);

В Отчете о финансовых результатах за 2021г. (форма 0710002):

«Выручка» Код строки 2110 отражена цифра 1837 тыс. руб. (1 836 554,85 руб.);

«Прочие доходы» Код строки 2340 отражена цифра 2071 тыс. руб. (2 071 240,00 руб.);

Итого доход: 3 907 794,85р.

«Прибыль» до налогообложения Код строки 2300 – 2830 тыс. руб. (2 829 397,25руб.)

В Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за отчетный период 2021год:

Раздел 2.1.1, Графа «Сумма полученных доходов нарастающим итогом за налоговый период» Код строки 113 отражена цифра **3 627 464(руб.)**.

Разница между налогооблагаемой базой по бухгалтерскому и налоговому учету составила 280331,03руб.

Связано это с **разными методами учета «выручки»** в бухгалтерском и налоговом учете.

Так, в **бухгалтерском учете** (ф. №0710002) применяется метод «**начисления**», а в **налоговом учете** (декларация по УСН) применяется «**кассовый**» метод.

В **Бухгалтерском учете** в 2021г. начислены услуги в сумме 3 907 794,85руб.:

Оплата за оказанные услуги в 2021году в размере 349 065,24руб на р/счет не поступила. (Дебет счета 62.01)

Кроме того, по состоянию на 01.01.2021г в бухгалтерском учете числится **задолженность по оплате** услуг, отраженных в форме №2 за 2020г в размере **63270,57 руб.**

В **Налоговом учете в 2021г.** учитывается оплата в размере **63270,57 руб.** за услуги, отраженные в бухгалтерском учете на 31.12.2020г. в форме 07120002 за 2020г. (Дебет счета 62.01 на 01.01.2021г)

Так же, в **Налоговом учете** в 2021г. прошла **оплата** в размере **5 463,64руб.** (за услуги, которые будут начислены в 2022г. (Кредит счета 62.02 на 01.01.2022г);

Таким образом, «Разница» между Бухгалтерской прибылью и Налоговой базой:
 $3\,907\,794,85 - 3\,627\,463,82 = \underline{280\,331,03 \text{ руб.}}$,

РАСШИФРОВКА цифры 280331,03 руб.:

349065,24 (услуга за 2021год) – ((63270,57+5463,64)) Услуги за 2020г. и 2022год.)

Или

Налоговая база для исчисления налога УСН: **3 627 463,82р.**

РАСШИФРОВКА цифры 3627463,82 руб.:

3 907 794,85 («выручка» + «прочие доходы» ф. 0710002) + **63 270,57**(оплата в 2021г за услуги 2020г) - **349 065,24**(оплата не поступила за услугу в 2021г) + **5 463,64**(оплата прошла в 2021г за услуги, которые будут начислены в 2022г)).

ТСН «БОГОСЛОВСКИЙ» сообщает, что с 2021года **не применяет** ФСБУ 5/2019 «ЗАПАСЫ» в отношении **запасов, предназначенных для управленческих нужд.**
Затраты, как и прежде, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Исполнитель: Главный бухгалтер Сотникова В.Н. телефон +74956992728

Запасы некоммерческой организации, используемые в целях, ради которых она создана, оцениваются на отчетную дату по фактической себестоимости.

С 01.01.2022года лимит стоимости малоценных активов составляет 100 000 руб.

Учет несущественных активов ведется на забалансовом счете (п.5 ФСБУ6/2020).

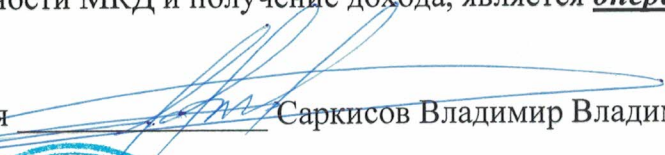
Проверка объектов ОС на обесценение (п. 38 ФСБУ 6/2020):

- **не применяется** (то есть объекты ОС оцениваются на отчетную дату по балансовой стоимости).

Способ отражения в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ6/2020 (п.51)-перспективный.

С 01.01.2022года ФСБУ 25/2018 «Учет аренды и лизинга». Сдача в пользование объектов **общедолевой** собственности МКД и получение дохода, является **операционной арендой**.

Председатель правления

 Саркисов Владимир Владимирович

