



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 2022год

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 эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе»

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД2 68.32.1

В соответствии с ч.5 ст.155 Жилищного кодекса РФ члены товарищества вносят *обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а*

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

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;

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

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 раздельный 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 2022 году сумма поступлений денежных средств на расчетный счет составила (69 009 436,45руб).

Из суммы 69 009 436,45руб. вычитаем:

-28000руб. (п/п №180 от 11.05.2022г. Возврат ошибочно перечисленных средств)

-156,20руб. (п/п 464262 от 15.02.2022г. возврат от работника излишне начисленной зарплаты)

Итого поступлений на расчетный счет в 2022г. (после вычетов) 68 981 280,25р.

Сумма **68 981 280,25 руб.** состоит из:

1 668,84руб. 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);

347 144,98руб. начислены проценты Сбербанком по депозиту счета по капитальному ремонту (в соответствии со статьей 251 п.1п.п.14 НК РФ не учитываются как доход при определении налогооблагаемой базы);

3 145 123,31руб. взносы на капитальный ремонт (в соответствии со статьей 251 п.1п.п.14 НК РФ не учитываются как доход при определении налогооблагаемой базы)

39 295 412,08 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).

21 451 320,00 руб. (возврат с депозитного счета на спец. Счет по капитальному ремонту (в соответствии со статьей 251 п.1п.п.14 НК РФ не учитываются как доход при определении налогооблагаемой базы)

4 740 611,04руб. Доход облагаемые налогом по УСН.

Заявленная сумма доходов от осуществления деятельности, облагаемой налогом, уплачиваемым в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2022год: **4 740 811,00. (Доход облагаемые налогом по УСН) (4740611,04+200руб.Кт задолженность с истекшим сроком исковой давности свыше 3х лет);**

В Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за отчетный период 2022год:

Раздел 2.1.1, Графа «Сумма полученных доходов нарастающим итогом за налоговый период» Код строки 113 отражена цифра **4 740 811(руб.).**

В Отчете о финансовых результатах за 2022г. (форма 0710002):

«Выручка» Код строки 2110 отражена цифра 2447 тыс. руб. (2 447 116,56 руб.);

«Прочие доходы» Код строки 2340 отражена цифра 2767 тыс. руб. (2 767 224,92 руб.);

Итого доход: 5 214 341,48р.

«Прибыль» до налогообложения Код строки 2300 – 3637 тыс. руб. (3 637 615,12руб.)

Разница между налогооблагаемой базой по бухгалтерскому и налоговому учету составила 473530,48руб. (5214341,48-4740811).

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 2022г. начислены услуги в сумме 5208131,04руб.:

Оплата за оказанные услуги в 2022году в размере 831432,04руб на р/счет не поступила. (Дебет счета 62.01)

Так же СУММА Р В АЗМЕРЕ 5463,64РУБ. пришла на расчетный счет в 2021году, а услуга предоставлена в 2022году. (Кредит счета 62.02 на 01.01.2022г)

Кроме того, по состоянию на 01.01.2022г в **бухгалтерском учете** числится **задолженность по оплате** услуг, отраженных в форме №2 за 2021г в размере **349065,24 руб.** (Дебет счета 62.01 на 01.01.2022г)

В **Налоговом учете** в 2022г. **учитывается оплата** в размере **349065,24 руб.** за услуги, отраженные в бухгалтерском учете на 31.12.2021г. в форме 07120002 **за 2021г.** (Дебет счета 62.01 на 01.01.2022г)

Оплачено услуг (предоставленных в 2022году) в **размере 4371235,36руб.**

Так же, в **Налоговом учете** в 2022г. прошла **оплата** в размере **14300,00руб.** (за услуги, которые будут начислены в 2023г. (Кредит счета 62.02 на 01.01.2023г);

Итого получено денежных средств подлежащие налогообложению по налоговому учету 4 734 600,60руб. (349065,24+4371235,36+14300) (Дт 51 Кт 62).

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

Так же оплачены собственниками пени ЖКУ (п.14 ст.155 ЖКРФ) в размере 6010,44руб. Списана в доход Кт задолженность с истекшим сроком исковой давности 3 года в размере 200руб.

Всего налогооблагаемый доход составил 4 740 811,04руб. (4734600,60+6010,44+200)

Таким образом, «Разница» между Бухгалтерской прибылью и Налоговой базой:

473530,48руб. (5214341,48-4740811)

РАСШИФРОВКА цифры 473530,48 руб.:

831432,04(неоплаченные услуги за 2022год)–((349065,24+14300)) Услуги за 2021г. и 2023год.) +5 463,64(оплата прошла в 2021г за услуги, которые 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.**

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

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

01.01.2022 года 13 объектов на сумму 480181,78руб. переведены из состава основных средств в виду их незначительности на забалансовый счет МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Учет незначительных 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).

Износ по основным средствам начисляется линейным способом и отражается некоммерческой организацией на забалансовом счете 010.

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.**

На основании решения собственников принятого на общем собрании собственников МКД (протокол №1/2022 от 31 января 2022г. пункт 6) **временно свободные денежные средства фонда капитального ремонта** размещаются на специальном депозитном счете.

Депозит сроком размещения до трех месяцев- это денежные эквиваленты. Остаток по такому депозиту в сумме 537100 рублей отражен в строке 1250 Баланса за 2022год и в строке 4450 и 4500 в отчете по движению денежных средств.

Операции с депозитом на срок более трех месяцев относятся к инвестиционным.

В строке 1240 Баланса за 2022год отражена сумма 9003247 руб. в финансовых вложениях.

В отчете о движении денежных средств размещение таких денег на депозите показано в строке 4223.

Среднесписочная численность работников за 2022 год: 4 человека.

Председатель правления _____ Саркисов Владимир Владимирович

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

