

**Товарищество собственников недвижимости  
«Чистопольская 79»**

**Пояснительная записка  
к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год**

***1. Общие сведения***

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Чистопольская 79» (сокращенное наименование – ТСН «Чистопольская 79», далее - ТСН), ИНН 1657224376.

1.2. Организационно-правовая форма – товарищество собственников недвижимости (некоммерческая организация, далее - НКО)

1.3. Форма собственности - частная

1.4. Юридический адрес и место нахождения: 421001, г. Казань, ул.Чистопольская, 79.

1.5. Дата государственной регистрации – 06.05.2016.

1.6. Среднесписочная численность работников на 31 декабря 2022 года:  
- 5 человек, из них административный персонал – 2 чел.

1.7. Основной вид деятельности в соответствии с ОКВЭД:

– Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код по классификатору ОКВЭД 68.32).

1.8. Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица:

– Сорожкин Владимир Геннадьевич, дата начала полномочий – с 08.04.2019г, должность – Председатель правления

***2. Краткие сведения об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета. Организация и ведение бухгалтерского учета и отчетности.***

Организация, форма и способы ведения бухгалтерского и налогового учета осуществляются с применением действующих нормативных актов Российской Федерации и на основании разъяснительных документов компетентных финансовых органов:

- Налогового кодекса Российской Федерации;
- федеральных законов, приказов, методических указаний и рекомендаций;
- иных нормативных актов и разъяснительных документов Министерства финансов Российской Федерации и Федеральной налоговой службы в части применения упрощенной системы налогообложения, учета и отчетности НКО.

ТСН применяет упрощенную систему налогообложения, являясь плательщиком единого налога, взимаемого в связи с применением указанного специального режима налогообложения в соответствии с

положениями гл. 26.2 "Упрощенная система налогообложения" НК РФ с объектом налогообложения «доходы». В соответствии с п. 1 ст. 346.17 Налогового кодекса Российской Федерации ТСН признает доходы в налоговом учете по кассовому методу, при котором датой получения доходов признается день поступления денежных средств на счета в банках и (или) в кассу, получения иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав. Поступления в виде взносов членов ТСН, а также коммунальные платежи не формируют налоговую базу по налогу на прибыль в силу того, что не являются доходом ТСН и учитываются как целевое финансирование. В соответствии со статьей 251 НК РФ проценты за пользование денежными средствами на спецсчете капитального ремонта ТСН не являются налогооблагаемым доходом.

ТСН ведет свою деятельность за счет средств целевого финансирования, состоящих из целевых взносов членов ТСН, других целевых средств, а также за счет доходов от предпринимательской деятельности, направляемых на уставные цели. Источниками средств целевого финансирования деятельности ТСН являются начисленные членам ТСН целевые взносы на ведение уставной деятельности ТСН и доходы от коммерческой деятельности ТСН. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием собственников помещений (ОСС). Расходы по оказанным поставщиками услугам и приобретенным материальным ценностям образуют в учете затраты ТСН по уставной деятельности. Аналитический учет ведется по источникам/видам финансирования и статьям сметных расходов.

Важной статьей в целевом финансировании являются средства фонда капитального ремонта (ФКР), расходование которого строго регламентировано законодательством РФ. Средства ФКР являются целевыми и не могут быть потрачены на иные цели, чем предусмотренные статьей 166 ЖК РФ. Расходование средств ФКР на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД недопустимо. Для формирования средств фонда капитального ремонта ТСН открыт специальный счет 08.04.2019г в соответствии с требованиями ЖК РФ.

В соответствии со статьей 170 Жилищного Кодекса РФ размер фонда капитального ремонта МКД исчисляется как сумма взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, пеней, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете ФКР.

Учет хозяйственных операций, активов и обязательств ведется обособленно по:

- целевым поступлениям и расходам,
- доходам и расходам от предпринимательской деятельности,

- прочим внереализационным расходам, возникающим в хозяйственной деятельности.

Учет финансово-хозяйственной деятельности ТСН осуществляют два бухгалтера, каждый из которых использует для работы на своем участке свой программный продукт. В соответствии со сметой и утвержденными тарифами поквартирный (455 квартир) учет по лицевым счетам начислений членам ТСН по показаниям приборов учета и утвержденным тарифам, учет оплаты жилищно-коммунальных услуг собственниками ТСН осуществляется в ПП НТЦ ЛАЙН. Ведение бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСН осуществляется в ПП 1С:Бухгалтерия 8.3 (базовая версия 1С «Учет в управляющих компаниях, ТСЖ и ЖСК»). В 1С ежемесячно начисления членских взносов по смете ТСН отражаются обезличенно совокупными суммами по статьям целевого финансирования. Оплаты членских взносов, поступающие от собственников ТСН, также отражаются по выписке банка обезличенно.

Учет средств целевого финансирования ТСН и его расходования ведется с применением счета 86 "Целевое финансирование" и счета 76 "Расчеты с различными дебиторами и кредиторами". Поступающие денежные средства по целевым направлениям учитываются в погашение дебиторской задолженности членов ТСН на счете 76. Общехозяйственные расходы ТСН учитываются с применением счета 26 "Общехозяйственные расходы". Общехозяйственные расходы по реализуемым целевым статьям на конец каждого отчетного месяца списываются с кредита счета 26 "Общехозяйственные расходы" в дебет счета 86 "Целевое финансирование" за счет соответствующего целевого источника финансирования. Доходы от коммерческой деятельности ТСН учитываются с применением счета 90 «Продажи» и счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

Поскольку ТСН является некоммерческой организацией, его годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств и приложений к ним (ч. 2 ст. 14 Закона о бухучете). В качестве приложений выступают пояснения, оформляемые в текстовой форме.

Сумма чистой прибыли отчетного года списывается заключительными оборотами декабря в кредит счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 99 "Прибыли и убытки" и отражается в бухгалтерском балансе в разделе III "Целевое финансирование" по группе статей "Целевые средства" и в отчете о целевом использовании средств по статье "Прибыль от приносящей доход деятельности". Сумма чистого убытка отчетного года списывается заключительными оборотами декабря в дебет счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 99 "Прибыли и убытки" с отражением в бухгалтерском балансе в разделе III "Целевое финансирование" по группе статей "Целевые средства" и в отчете о целевом использовании средств в составе использованных средств по статье

"Прочие" с выделением в случае существенности обособленной статьи "Убытки от деятельности организации".

### 3. Основные показатели деятельности за период 2022г. (в рублях)

Остаток денежных средств на расчетном счете на начало года	325 004,03
Поступления по расчетному счету, в т.ч.	35 932 999,91
взносы членов ТСН	35 644 325,20
оплата от покупателей	218 796,20
возврат от поставщиков	45 571,00
возврат госпошлины от должника	3 089,00
проценты на остаток денежных средств на расч.счете	24 307,51
Расходы по расчетному счету, в т.ч.	34 444 292,03
зарплата работников ТСН	2 359 454,42
НДФЛ с зарплаты работников ТСН	346 047,00
Госпошлины по исковым заявлениям к должникам	5 197,00
Налог УСН оплата	11 800,00
Услуги банка по расчетному обслуживанию	42 368,00
Страховые взносы с зарплаты работников	750 770,90
Перечислено в подотчет на карту работника	87 377,84
Перевод средств на спецсчет ФКР	4 266 500,00
Оплата поставщикам товаров и услуг	26 574 776,87
Остаток денежных средств на расчетном счете на конец года	1 813 711,91
Задолженность членов ТСН по взносам на конец года, в т.ч.	5 202 240,89
по капремонту	284 138,48
Задолженность ТСН перед поставщиками на конец года	3 074 490,75
Задолженность покупателей от сдачи в аренду общедомового имущества МКД	21 885,30
*****	*****
Остаток денежных средств на спецсчете ФКР на начало года	2 964 191,64
Поступление денежных средств на спецсчет ФКР за счет поступлений от членов ТСН	4 266 500,00
Поступили проценты на остаток денежных	312 887,45

средств на спецсчете	
Оплачено за счет средств капремонта со спецсчета МКД за капремонт электродвигателя лифта в подъезде 1	129 970,80
Оплачено за счет средств капремонта со спецсчета МКД за замену входных дверей	1 054 560,50
Остаток денежных средств на спецсчете ФКР на конец года	6 359 047,79
*****	*****
Остаток неиспользованных средств целевого финансирования на начало года	6 039 479,24
Поступило целевых средств всего, из них:	37 007 568,16
поступило целевых средств от членов ТСН всего (выставленные счета), в том числе:	36 397 109,12
взносы на капитальный ремонт МКД	2 801 362,05
плата за коммунальные услуги	20 755 882,53
взносы на содержание и текущий ремонт общего имущества	12 836 579,16
Проценты от инвестирования денежных средств на спецсчете	312 887,45
Прибыль текущего года от приносящей доход деятельности	297 571,59
Расходы целевых средств всего, в том числе:	32 740 001,87
выставлены счета поставщиками коммунальных ресурсов	20 677 102,09
расходы на управление МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	10 370 224,77
расходы на услуги банка (комиссия)	42 368,00
расходы на капитальный ремонт МКД	1 650 307,00
Остаток средств целевого финансирования на конец года	10 307 045,53

***Доходы от коммерческой деятельности и иной уставной деятельности  
(в рублях)***

Виды доходов	Начислено покупателям согласно договоров
Всего доходов от коммерческой и прочей уставной деятельности, из них:	255 552,75
размещение оборудования интернет-провайдеров	70 788,80
аренда помещений общего пользования МКД	60 000,00
размещение рекламы в лифтах	86 400,00

