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 2023год

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***

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 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 2023 году сумма поступлений денежных средств на расчетный счет составила (102 837 845.21руб).

Из суммы 102 837 845.21руб. *вычитаем*:

-7865 руб. (п/п №64 от 20.03.2023г. сумма 3225руб.; п/п №95924 от 21.07.2023г. сумма 4640руб Возврат ошибочно перечисленных средств)

Итого поступлений на расчетный счет в 2023г. (после вычетов) 102 829 980,21р.

Сумма **102 829 980,21р.** состоит из:

574,27 руб. начислены проценты Сбербанком на остаток счета по капитальному ремонту *(в соответствии со статьей 251 п.1п.п.14 НК РФ **не учитываются как доход** при определении налогооблагаемой базы*);

988 012,64 руб. 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*);

3 271 860,07 руб. взносы на капитальный ремонт (в соответствии *со статьей 251 п.1п.п.14 НК РФ **не учитываются как доход** при определении налогооблагаемой базы)*

1978,49 руб. пени за просрочку оплаты взносов на капитальный ремонт (в соответствии *со статьей 251 п.1п.п.14 НК РФ **не учитываются как доход** при определении налогооблагаемой базы)*

44 833 053,18 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, статьёй 346.15 п.п.4 НК РФ **не учитываются как доход** при определении налогооблагаемой базы).*

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

9323,61руб. компенсирована госпошлина по мировому соглашению (в части взносов на кап. ремонт и обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме*(в соответствии со статьей 251п.2 п.п.7,статьнй 346.15 п.п.4 НК РФ* ***не учитываются как доход*** *при определении налогооблагаемой базы), (в соответствии со статьей 251 п.1п.п.14 НК РФ* ***не учитываются как доход*** *при определении налогооблагаемой базы*)

46 220 360,00 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*)

7 504 817,95руб. Доход облагаемые налогом по УСН *(поступления на расчетный счет минус, необлагаемые операции по НК РФ)*

(Заявленная сумма доходов от осуществления деятельности, облагаемой налогом, уплачиваемым в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2023год: **7 504 818,00**. (*Доход облагаемые налогом по УСН);*

В Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за отчетный период 2023год:

Раздел 2.1.1, Графа «Сумма полученных доходов нарастающим итогом за налоговый период» Код строки 113 отражена цифра ***7 504 818(руб.).***

В Отчете о финансовых результатах за 2023г. (форма 0710002):

«Выручка» Код строки 2110 отражена цифра 4754 тыс. руб. (4754108,15 руб.);
«Прочие доходы» Код строки 2340 отражена цифра 2948 тыс. руб. (2908000,58+38217,58(пени ЖКУ)+1980,68 (госпошлина) руб.);

Итого доход *в отчете о финансовых результатах:* **7702 тыс. руб.** (7702306,99)

«Прибыль» до налогообложения Код строки 2300 – 5505 тыс. руб. (5505444,04руб.)

Разница между налогооблагаемой базой по бухгалтерскому и налоговому учету составила **197489,04 руб.** (7702306,99-7504817,95).

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 2023г. начислены услуги в сумме 7 662 108,73руб.:
Оплата за оказанные услуги в 2023году в размере **496 446,08руб** ***на р/счет не поступила.*** (*Дебет* счета 62.01 на 31.12.2023г)

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

Так же СУММА Р ВАЗМЕРЕ 14300,00РУБ. пришла на расчетный счет в 2022году, а услуга предоставлена в 2023году. *(Кредит* счета 62.02 на 01.01.2023г)

Кроме того, по состоянию на 01.01.2023г ***в бухгалтерском учете*** *числится* ***задолженность по оплате*** *услуг, отраженных в форме №2 за 2021г и 2022г. в размере* ***831 432,04 руб.*** (*Дебет* счета 62.01 на 01.01.2023г)

В налоговом учете **в 2023г.** *учитывается оплата,* поступившая на расчетный счет в 2023году в размере ***313257,04 руб***. за услуги, отраженные в бухгалтерском учете на 31.12.2022г. в форме 07120002 ***за 2022г***. (*Дебет* счета 62.01 на 01.01.2023г)

Оплачено услуг (предоставленных в 2023году) в **размере 7 151 362,65руб**. (7662108,73-496446,08-14300)

Итого получено денежных средств подлежащие налогообложению по налоговому учету 7 464 619,69руб. (7151362,65+313257,04) (Дт 51 Кт 62).

Так же оплачены собственниками пени ЖКУ (п.14 ст.155 ЖКРФ) в размере 38217,58руб.
Возмещена собственником по мировому соглашению (определение суда) госпошлина в размере 1980,68руб. (доля приходящаяся на пени ЖКУ)

Всего ***налогооблагаемый доход*** составил **7 504817,95руб.** (7464619,69+38217,58+1980,68)

Таким образом, «Разница» между Бухгалтерской прибылью и Налоговой базой:
197489,04руб. (**7702306,99** (7662108,73+38217,58+1980,68)**-7504817,95**)).

РАСШИФРОВКА цифры 197489,04 руб.:

496446,08(неоплаченные услуги за 2023год)–313257,04 Услуги за 2022 +14300(*оплата прошла в 2022г* за услуги, которые начислены в 2023г).

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 несущественности на забалансовый счет МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».
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).

Износ по основным средствам отражается некоммерческой организацией на забалансовом счете 010.

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

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 - денежные эквиваленты.***

Операции **с депозитом** ***на срок более трех месяцев относится к инвестиционным.***

В строке 1240 Баланса за 2023год отражена сумма 13990 тыс. руб. в финансовых вложениях.

Среднесписочная численность работников за 2023 год: 4 человека.

Председатель правления _____ Саркисов Владимир Владимирович

Товарищество собственников недвижимости «БОГОСЛОВСКИЙ» ОГРН 1177746012190 * МОСКВА *

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