

## ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ТСН(Ж) МКР Ангелово за 2024 год

Товарищество собственников недвижимости (Жилья) «Международная клубная резиденция Ангелово» (далее - ТСН(Ж)) является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

ТСН(Ж) основано на добровольном объединении членов товарищества - собственников квартир в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, для обеспечения владения, пользования и распоряжения имуществом.

ТСН(Ж) ведет свою уставную деятельность за счет источников целевого финансирования на содержание товарищества, состоящих из взносов собственников ТСН(Ж), а именно из регулярных поступлений обязательных платежей, на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации и ремонту общего имущества.

В соответствии с требованиями ст.51 Гражданского кодекса и п.3 ст.136 Жилищного кодекса ТСН(Ж) является юридическим лицом и подлежит государственной регистрации.

В Едином Государственном Реестре Юридических лиц:

ОГРН - 1165024053831 . Свидетельство 50 № 014274284 от 29.04.2016г

В ИФНС России по г. Красногорску Московской области (код 5024):

ИНН - 5024165040; КПП - 502401001 Свидетельство 50 №014274285 от 29.04.2016 г.

ОКВЭД 68.32. - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Место нахождения:

143442, Московская область, г. Красногорск, с. Ангелово, МФЖК Ангелово-Резиденц МКР, дом 40, помещение 30, этаж 1

Численность сотрудников на 31.12.2024 г. в ТСН(Ж) - 4 чел., соответственно на 31.12.2023 г – 13 чел.

Согласно положениям ч. 1, 4 ст. 147 ЖК РФ Правление ТСЖ является исполнительным органом Товарищества и осуществляет руководство его деятельностью. Члены правления избираются из числа членов ТСЖ, которыми, в свою очередь, могут быть только собственники помещений в МКД.

Состав Правления:

Председатель – Антонюк Борис Дмитриевич

Члены Правления:

- Миняев А.О.
- Токаж М.
- Антонюк Б. Д.

Бухгалтерская отчетность ТСН(Ж) формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Согласно положений п. 4 ст. 6, ст. 14 Федерального Закона «О бухучете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, ТСН(Ж) (некоммерческие организации) пользуются правом:

1. формировать бухгалтерскую (финансовую) отчетность в упрощенном виде и применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета;
2. сдавать бухгалтерскую отчетность в ИФНС по упрощенной форме КНД 0710096 в составе которой в обязательном порядке 2 формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о целевом использовании средств.

И Пояснение к бухгалтерскому Балансу и Отчету об использовании целевых средств за 2024 год.

Отчетность ТСН(Ж) не подлежит обязательному аудиту (ч. 4, 5 ст. 6 Федерального закона N 402-ФЗ).

## **Основные положения Учетной политики на 2024 год**

### **Целевое финансирование, использование денежных средств**

Учет средств целевого финансирования ТСН(Ж) и его расходования ведется с применением счета 86 "Целевое финансирование" и счета 76 "Расчеты с различными дебиторами и кредиторами".

Ведение отдельного учета доходов и расходов по их видам реализуется путем аналитического учета на субсчетах, открытых к счету 86 "Целевое финансирование" и предусмотренных Рабочим планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности ТСН(Ж).

Аналитический учет ведется:

- по видам финансирования;
- по источникам финансирования;
- по статьям сметных расходов.

Основным источником дохода ТСН(Ж) являются денежные средства, поступающие от собственников жилья ТСН(Ж), которые являются целевыми и направлены на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников, его благоустройству, обеспечению сохранности, управлению и созданию новых объектов имущества. Каждый источник средств целевого финансирования учитывается на счете 86 по назначению и в разрезе самих источников.

Общехозяйственные расходы ТСН(Ж) учитываются с применением счета 26 "Общехозяйственные расходы". общехозяйственные расходы, связанные с деятельностью ТСЖ на конец каждого отчетного периода списываются с кредита счета 26 "Общехозяйственные расходы" в дебет счета 86 "Целевое финансирование" за счет соответствующего целевого источника финансирования.

## **Имущество Товарищества**

Согласно п. 4 ПБУ 6/01, ТСН (Ж) признает в бухгалтерском учете в качестве основных средств имущество, одновременно удовлетворяющее следующим условиям:

- 1) ТСН(Ж) имеет право собственности на данный объект;
- 2) объект предназначен для использования в уставной деятельности, направленной на достижение целей ТСН (Ж) или для ее управленческих нужд;
- 3) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев;
- 4) организация не предполагает последующей перепродажи данного объекта.

ТСН(Ж) может использовать имущество, приобретенное за счет прибыли от предпринимательской деятельности, как на ведение уставной, так и предпринимательской деятельности одновременно.

## **Нематериальные активы**

Как Некоммерческая организация, ТСН(Ж) учет нематериальных активов (НМА) обязана вести в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Объекты, в отношении которых одновременно выполняются условия, перечисленные в ФСБУ 14/2022 "Учет нематериальных активов", принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериального актива (далее - НМА).

ТСН(Ж) приняло решение не применять ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками нематериальных активов (п. 4 ФСБУ 14/2022), но имеющих стоимость ниже 100 000 руб.

При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

Для целей бухгалтерского учета Общество выделяет следующие виды нематериальных активов:

- 1) произведения науки, литературы и искусства;
- 2) программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ);
- 3) базы данных;
- 4) изобретения;
- 5) полезные модели;

- б) промышленные образцы;
- 7) секреты производства (ноу-хау);
- 8) селекционные достижения;
- 9) лицензии и разрешения.

Приобретенные ТСН(Ж) объекты НМА принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости, которая включает в себя все затраты ТСН(Ж), связанные с их приобретением, на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы".

На дату принятия ТСН(Ж) к бухгалтерскому учету фактическая (первоначальная) стоимость объекта, сформированная на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", списывается в дебет счета 04 "Нематериальные активы".

Обесценение НМА в ТСН(Ж) не производится на основании п. 15 ФСБУ 14/2022.

При использовании ТСН(Ж) объекта НМА в бухгалтерском учете отражается запись по дебету счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 83 "Добавочный капитал".

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта нематериальных активов определяются комиссией при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Начисление амортизации объекта нематериальных активов:

- а) начинается с даты его признания в бухгалтерском учете;
- б) прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета.

Амортизация начисляется линейным способом по всем объектам нематериальных активов.

НМА на балансе ТСН(Ж) на 31.12.2024 и на 31.12.2023 отсутствуют.

### **Основные средства**

Объекты основных средств, право собственности на которые принадлежит собственникам квартир - членам ТСН(Ж), не отражаются на балансе ТСН(Ж).

Объекты, предназначенные для использования в деятельности, направленной на достижение уставных целей создания ТСН(Ж) (в том числе в деятельности, приносящей доход и осуществляемой в соответствии с действующим законодательством), для ее управленческих нужд отражаются на балансе ТСН(Ж) .

Стоимостной лимит таких объектов с 2023 года свыше 100 тыс. руб. (п.5 ФСБУ 6/2020).

Согласно п. 4 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

1. имеет материально-вещественную форму;
2. предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
3. предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
4. способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

На основании п. 10 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Основные средства подлежат классификации по видам (недвижимость, машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь) и группам. Группой основных средств считается совокупность объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее – инвестиционная недвижимость).

Не относятся к основным средствам (п. 6 ФСБУ 6/2020):

- капитальные вложения;
- долгосрочные активы к продаже.

Приобретенные ТСН(Ж) в соответствии с утвержденной сметой основные средства отражаются в бухгалтерском учете при принятии объекта к учету по дебету счета 01 "Основные средства" с кредитом счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" и дебету счета 86 с кредитом счета 83 "Добавочный капитал".

С момента применения ФСБУ 6/2020 с 2022 года ТСН(Ж) начисляет амортизацию аналогично коммерческим организациям (Информационное сообщение Минфина от 03.11.2020 N ИС-учет-29), линейным способом. Амортизация относится, в зависимости от использования ОС:

на расходы — если ОС используется в коммерческой деятельности;

на добавочный капитал (счет 83)— если ОС используется в уставной деятельности.

Начисление амортизации объектов основных средств производится по всем объектам линейным способом.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета).

Начисление амортизации линейным способом производится таким образом, чтобы подлежащая амортизации стоимость объекта основных средств погашалась равномерно в течение всего срока полезного использования этого объекта. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Сроки полезного использования основных средств (в годах) используемые в Обществе для начисления амортизации, указаны ниже в таблице:

Здания, сооружения	от 20 лет
Жилые и нежилые помещения	от 15 лет до 20
Передаточные устройства	от 7 лет до 10
Транспортные средства, оборудование	от 3 лет до 7
Инвентарь	от 2 лет до 3
Машины и оборудование	от 1 года до 2

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации – это элементы амортизации объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

- Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

- Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;

- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);

- ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 5 % от стоимости объекта ОС.

Не проверяем ОС и капитальные вложения на обесценение (п. 4, 17 ФСБУ 26/2020, п. 3 ФСБУ 6/2020.)

### **Запасы**

С 2021 года учет запасов ведется ТСН(Ж) в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019).

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по учетной цене, под которой принимается цена поставщика в соответствии с договором поставки (купли - продажи).

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются сразу расходами периода (п. 5 ФСБУ 6/2020):

В бухгалтерской (финансовой) отчетности может раскрываться с учетом существенности следующая информация:

- балансовая стоимость запасов на начало и конец отчетного периода;
- сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период;
- в случае восстановления ранее созданного резерва под обесценение причины, которые привели к увеличению чистой стоимости продажи запасов;
- балансовая стоимость запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге;
- способы расчета себестоимости запасов;
- последствия изменения способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом);
- авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов.

Информация о запасах (сырье и материалы, незавершенное производство и др.) отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в разрезе видов запасов

### **Система налогообложения**

ТСН(Ж) применяет упрощенную систему налогообложения, являясь плательщиком единого налога, взимаемого в связи с применением указанного специального режима налогообложения, вплоть до утраты права на его применение либо до добровольного

отказа от его применения в соответствии с положениями гл. 26.2 "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации.

Объектом налогообложения на основании п. 1 ст. 346.18 Налогового кодекса Российской Федерации признается денежное выражение доходов ТСН(Ж), определяемое в соответствии с гл. 26.2 "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации.

Изменение объекта налогообложения возможно с начала очередного налогового периода.

Об изменении объекта налогообложения ТСН(Ж) обязано уведомить налоговый орган до 31 декабря года, предшествующего году, в котором предполагается такое изменение.

### **Раскрытие основных показателей бухгалтерского баланса**

ТСН(Ж) формирует годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность в упрощенном виде.

Нематериальные активы в собственности ТСН(Ж) на 31.12.2023 года и на 31.12.2024 года отсутствуют.

В бухгалтерском балансе за 2024 год :

Стоимость основных средств (строка1150) на 31.12.2024 года составила **14 715 тыс. руб. :**

29522 тыс. руб. – стоимость ОС

+ 287 тыс. руб.- капвложения

- 15094 тыс. руб. - амортизация

В бухгалтерском балансе за 2023 год :

Стоимость основных средств (строка1150) на 31.12.2023 года составила **16 635 тыс. руб. :**

29317 тыс. руб. – стоимость ОС

+ 391 тыс. руб.- капвложения

- 13073 тыс. руб. - амортизация

В 2024 году проведена система видеонаблюдения (2 этап) на сумму 416 тыс. руб., является объектом ОС. (в 2023 году проведена система видеонаблюдения (1 этап) на сумму 3897,1 тыс. руб)

212 тыс. руб – списание ликвидированных ОС (насос канализационный- 2 шт.)

В 2023 году списания ОС не было. В 2023 году приобретен объект ОС на сумму 360 тыс.руб.

На 31.12.2024 г. ТСН имеет накопленную дебиторскую в сумме 8033 тыс. руб. (строка баланса 1230) и кредиторскую задолженность в сумме 2722 тыс. руб. (строка баланса 1520) с поставщиками и собственниками , а именно:

Дебиторы - в сумме **8033** тыс. руб. ,из них:

- задолженность по взносам от собственников 6490 тыс. руб.
- задолженность по поставщикам в сумме 1442 тыс. руб.
- задолженность прочих дебиторов - в сумме 101 тыс. руб.

Кредиторы - в сумме 2722 тыс. руб., из них:

- авансы поставщикам в сумме 277 тыс. руб.
- авансы по взносам от собственников 1026 тыс. руб.
- авансы по платежу за межевание от собственников 1100 тыс. р.
- Единый налог по сроку платежа в 2025 г 319 тыс. руб.

Соответственно в 2023 году:

На 31.12.2023 г. ТСН имеет накопленную дебиторскую в сумме 5790 тыс. руб. (строка баланса 1230) и кредиторскую задолженность в сумме 2107 тыс. руб. (строка баланса 1520) с поставщиками и собственниками , а именно:

Дебиторы - в сумме 5790 тыс. руб. ,из них:

- задолженность по взносам от собственников 5380 тыс. руб.
- задолженность по поставщикам в сумме 288 тыс. руб.
- налоги - в сумме 122,3 тыс. руб.

Кредиторы - в сумме 2107 тыс. руб. , из них:

- авансы поставщикам в сумме 992,1 тыс. руб.
- авансы по взносам от собственников 27 тыс. руб.
- зарплата и налоги в сумме 1088,4 тыс. руб.

В 2024 году сумма от прочих доходов составила всего: **1401** тыс. руб., в том числе:

- проценты банка от размещения неснижаемого остатка –12,5 тыс. руб.
- реализация откатных ворот – 103,3 тыс. руб.
- полученные пени за просрочку платежей – 46,3 тыс. руб.
- Поступления от собственников помещений за проведение кадастровых работ по межеванию земельных участков - 1090,0 тыс. руб.
- Возмещение госпошлины и услуг юриста по решению суда – 9,4 тыс. руб.
- Компенсация затрат по договорам – 139,0 тыс. руб.

Соответственно в 2023 году сумма от прочих доходов составила всего: **359,4** тыс. руб., в том числе:

- проценты банка от размещения неснижаемого остатка –5,9 тыс. руб.
- реализация имущества метки для проезда – 2,3 тыс. руб.

- полученные пени за просрочку платежей - 224,7 тыс. руб.
- Возмещение услуг юриста по решению суда- 30,0 тыс. руб.  
Возврат госпошлины по решению суда – 18,5 тыс. руб.  
Компенсация затрат по ЦКПП – 78,0 тыс. руб.

Включение полученной ТСН(Ж) чистой прибыли в состав целевого финансирования связано с тем, что в соответствии с гражданским законодательством РФ ТСН(Ж), как некоммерческая организация может осуществлять деятельность, приносящую доход, лишь для достижения целей, ради которых она создана.

Соответственно, полученная прибыль является источником осуществления уставной деятельности ТСЖ, формирования имущества товарищества в соответствии со сметой.

Целевые средства на 31.12.2023 г в сумме 13396 тыс. руб. (строка 6400) составляют остаток неиспользованных средств на конец года.

Целевые средства на 31.12.2024 в сумме 15828 тыс. руб. (строка 6400) составляют остаток неиспользованных средств на конец года.

Фонд имущества (строка 1360) или по-другому прирост стоимости основных средств составляет 6205 тыс. руб. с учетом приобретенных в отчетном 2024 году основных средств ОС в сумме 416 т. руб. (Система видеонаблюдения) за минусом списанных ОС в сумме 212 т.руб.

Соответственно в 2023 году:

Фонд имущества (строка 1360) или по-другому прирост стоимости основных средств составляет 8229 тыс. руб. с учетом приобретенных в отчетном 2023 году основных средств ОС в сумме 4257 т. руб. (Снегоуборщик гусеничный Honda 18HP и Система видеонаблюдения).

В течение второго квартала текущего года ТСН(Ж) размещает в ГИС ЖКХ годовую бухгалтерскую отчетность за отчетный год, в котором велась деятельность по управлению ТСН(Ж).

### **Связанные стороны**

На основании п. 27 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» ТСН(Ж), как некоммерческая организация, а также в соответствии с требованиями п.10; п.11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» ТСН(Ж) раскрывает следующую информацию.

Единственной связанной стороной ТСН(Ж) является лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ) в ТСН(Ж) - Председатель Правления собственников. Других связанных сторон, которые могли бы контролировать или влиять на деятельность ТСН(Ж) нет.

Председатель Правления – Антонюк Борис Дмитриевич (ИНН: 772900343985).

Антонюк Б.Д. также являлся учредителем ООО «Пилигрим» ИНН 2311084254 (доля 75 %). На основании представленной выписки из ЕГРЮл ООО «Пилигрим» ликвидировано 31.01.2025 года.

Между указанной компанией и ТСН(Ж) никаких операций, как связанных сторон, не производилось.

### **Вознаграждения основному управленческому персоналу**

Информация о размерах вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода всего: 7443,8 тыс. руб.

- фонд оплаты труда –6 587,5 тыс. руб.
- сумма НДФЛ –856,3 тыс. руб.
- социальные страховые платежи 2000,1 тыс. руб.

Соответственно в 2023 году:

Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода всего: 7104,42 тыс. руб.

- фонд оплаты труда –6 289 тыс. руб.
- сумма НДФЛ –815,7 тыс. руб.
- социальные страховые платежи – 1 844 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения не начислялись и не выплачивались.

ТСН(Ж) не прерывает свою деятельность, так как осуществляет жилищно-коммунальное обслуживание своих членов товарищества в сфере энергетики и общедомового имущества.

### **События после отчетной даты**

Факты уставной и хозяйственной деятельности ТСН(Ж) АНГЕЛОВО, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние или на результаты деятельности Товарищества отсутствуют.

### **Непрерывность**

Бухгалтерская финансовая отчетность ТСН(Ж) подготовлена с применением принципа непрерывности деятельности. По состоянию на дату подписания настоящей отчетности ТСН(Ж) не известны события после отчетной даты, подтверждающие существовавшие на

отчетную дату хозяйственные условия, в которых ТСН(Ж) осуществляло свою деятельность и которые могут оказать влияние на финансовое состояние ТСН(Ж).

31.03.2025г.

Председатель Правления Товарищества  
собственников недвижимости (Жилья)  
«Международная клубная резиденция Ангелово»

Антонюк Б.Д.

