



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

Пояснения

к годовой бухгалтерской(финансовой) отчетности за 2025год

1) Основные виды деятельности.

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**

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

Бюджетное финансирование отсутствует.

2) Информация об учетной политике.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились

Резервы по сомнительным долгам не создавались.

Применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

2.1) Неприменение федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ.

Как малое предприятие не применяет ПБУ 8/2020 и ПБУ 18/02.

2.2) Учет запасов.

ТСН «БОГОСЛОВСКИЙ» сообщает, что с 2021года **не применяет** ФСБУ 5/2019 «ЗАПАСЫ» в отношении **запасов, предназначенных для управленческих нужд.**

Материалы и товары для управленческих нужд, как и прежде, **признаются расходами периода на дату приобретения**

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**, без обесценивания.

Баланс Стр.1210 «Запасы» отражена цифра 33 тыс. руб.

2.3) Основные средства.

С 01.01.2022 года **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).

Начисленный износ по основным средствам 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.

2.4.) Нематериальные активы.

ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

Не применяет подпункты «б», «в», «д», «з»-«л» пункта 49, пункты 50 и 51 настоящего Стандарта.

Установлен лимит НМА. Объекты стоимостью меньше **100000,00 рублей** списываются в расходы в момент принятия к учету и учитываются на забалансовом счете 013.

Начисление амортизации по всем НМА начисляется **линейным способом** начиная с даты признания его в бухгалтерском учете.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения настоящего стандарта отражаются **перспективно**.

2.5) Учет аренды и лизинга

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

3) Финансовые вложения

Депозит сроком размещения до трех месяцев - денежные эквиваленты.

Операции с депозитом на срок более трех месяцев относятся к инвестиционным

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.

Полученные проценты не являются доходом организации (ст.251 п.1 пп.14 НК РФ).

Ввиду экономической целесообразности, временно свободные денежные средства, полученные от предпринимательской деятельности, размещаются в кредитной организации на депозит. Отражаются в бухгалтерском учете, как финансовые инвестиции. **Проценты** полученные на расчетный счет, **являются доходом** организации и учитываются в составе налогооблагаемой базы по УСН.

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

4) НДС

С 01.01.2025 года автоматически **освобождены от** обязанности по исчислению и уплате НДС в бюджет, в связи с тем, что доход по УСН за 2024г. не превысили 60 млн рублей. (п. 1 ст.145 НК РФ)

5) Дебиторская задолженность.

В бухгалтерском балансе за 2025г. отражена долгосрочная (свыше 12 месяцев) Дебиторская задолженность (стр. 1240 раздел 1) в размере 1140 тыс. руб.

В отношении взыскания задолженности обратились в Пресненский районный суд г. Москвы.

22 января 2026 г. на основании ч. 7 ст. 321 ГПК РФ, Пресненским районным судом г. Москвы принято решение о передаче ходатайства собственника квартиры №49 о восстановлении сроков на подачу апелляционной жалобы на рассмотрение в Московский городской суд.

6) Порядок определения доходов в бухгалтерском учёте.

В организации **ведется раздельный учет доходов:**

6.1) доходы, полученные от предпринимательской деятельности;

6.2) **целевые средства** (сметы доходов и расходов («плановой сметы»)) принятой на основании решения собственников на общем собрании собственников МКД).

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.

«Дефицит» по смете доходов покрывается за счет «накоплений прошлых периодов по смете». Если накоплений недостаточно, то «дефицит» по смете покрывается за счет прибыли, полученной от предпринимательской деятельности. (Протокол общего собрания собственников МКД)

Учитывая рациональность ведения учета, применяется счет 26 «Общехозяйственные расходы» в аналитике со статьями сметы. В бухгалтерском учете счет 20 «Основное производство» не применяется.

Для определения дохода в бухгалтерском учете применяется метод «начисления».

7) Порядок определения доходов в налоговом учёте.

Применяет систему налогообложения «Доходы» со ставкой 6%.

Среднесписочная численность работников за 2025 год: 5 человека.

Для определения дохода в налоговом учете применяется метод «оплата» (на основании Статьи 346.15. НК РФ не учитываются доходы, указанные в статье 251 НКРФ)

В соответствии со статьей 155 п.14 ЖК РФ Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, **обязаны** уплатить кредиторы пени.

Пени ЖКУ, оплаченные собственником, **являются доходом** и включаются в налогооблагаемую базу по УСН.

Порядок определения доходов для налогового учета. (Статья 346.15. НК РФ)

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 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.**

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

Председатель правления _____ Саркисов Владимир Владимирович

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