Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о целевом использовании средств за 2025 год

Товарищество собственников жилья «Гайдара» (ТСЖ «Гайдара»)

1. Общие положения

1.1. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Отраслевые стандарты, регулирующие учет и отчетность с учетом деятельности организации, отсутствуют и поэтому не применяются.
1.2. В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" ТСЖ «Гайдара» применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью.
1.3. В состав упрощенной бухгалтерской отчетности включаются:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о целевом использовании средств;
- Пояснения.

2. Учетная политика

2.1. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.
2.2. В связи с применением упрощенных способов учета упрощенная бухгалтерская отчетность составлена с учетом того, что:
-не применяется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль".
-не применяется ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».
2.3. ТСЖ «Гайдара» является негосударственной коммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной деятельности, основанной на членстве добровольного объединения собственников помещений МКД. Целью и содержанием основной (уставной) деятельности ТСЖ является обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, т.е. содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом.
2.4. Основным источником финансирования ТСЖ служат целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности. Все целевые поступления отражаются (начисляются) по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Для каждого вида целевых поступлений к счету 86 открыт субсчет. Целевые поступления не являются объектом налогообложения (п. 2 ст. 251 НК РФ). Суммы превышения целевых поступлений над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями засчитываются или добираются в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты деятельности ТСЖ не относятся и на счете 99 «Прибыли и убытки» не учитываются. Целевые средства могут поступать как на расчетный счет, так и в кассу ТСЖ. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием членов ТСЖ. При экономии расходов по одной статьи сметы разрешается, при необходимости, увеличение расходов по другой статье сметы.

Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, в соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ выступают по отношению к ТСЖ в роли доверителей. Их взносы на осуществление уставной деятельности представляют собой обязательные платежи, направляемые товариществу в счет возмещения затрат по обеспечению эксплуатации общего имущества. Размер взносов собственников – не членов ТСЖ определяется аналогично размеру членских взносов членов ТСЖ, то есть в соответствии с требованием ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ. В соответствии с пп. 3 п. 3 ст. 39 НК РФ взносы собственников на осуществление товариществом основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не признаются реализацией. Взносы собственников – не членов ТСЖ – являются целевыми поступлениями и отражаются (начисляются) аналогично целевым поступлениям от членов ТСЖ.

2.5. На расчетный счет ТСЖ поступают также от собственников обязательные платежи за оказываемые им коммунальные и иные услуги (коммунальные платежи). ТСЖ не является абонентом коммунальных и иных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ТСЖ выступает как представитель всех собственников, действуя от их имени, в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ). Коммунальные платежи собственников начисляются по дебету счета 76.05 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 76.07.1 «Расчеты по коммунальным платежам» как транзитные платежи. При этом по кредиту счета 76.07 образуется обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживающими организациями. При начислении платежей указанным организациям счет 76.07.1 дебетуется в корреспонденции со счетом 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».
2.6. Учет основных средств. Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСЖ. Основные средства непосредственно ТСЖ учитываются на субсчете 01.1 «Основные средства» по первоначальной (восстановительной) стоимости. Объекты основных средств стоимостью в пределах 40000 рублей за единицу списываются на расходы по смете сразу при их вводе в эксплуатацию. Износ (амортизация) по указанным объектам не начисляется. В целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий оперативный учет на забалансовом счете МЦ.05 «Материальные ценности в эксплуатации». Объекты, относящиеся к общему имуществу всех собственников, учитываются на забалансовом счете 012 «Объекты, относящиеся к общему имуществу».
2.7. Учет нематериальных активов. Нематериальные активы принимаются к учету на счете 04 «Нематериальные активы» по первоначальной стоимости. По нематериальным активам, используемым для уставной деятельности, износ и амортизация не начисляются.
2.8. Учет материалов. Материалы, необходимые для ведения уставной деятельности, приобретаются в объемах, регламентируемых сметой. Поступление материалов в сумме фактических затрат, используемых как для уставной деятельности, так и для предпринимательской, отражается по дебету счета 10 «Материалы» в корреспонденции со счетами расчетов. Выбытие материалов, используемых для уставной деятельности, ведется в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль сохранности материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования. Выбытие материалов, используемых в предпринимательской деятельности, отражается по дебету счета 91.04 «Расходы по коммерческой (предпринимательской) деятельности». Выбытие материалов, используемых для административно-управленческих нужд, отражается по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» с дальнейшим распределением по видам деятельности.
2.9. Учет текущих расходов по уставной деятельности. Расходы по ведению уставной деятельности предусматриваются в смете, утверждаемой общим собранием членов ТСЖ на календарный год. Все затраты ТСЖ по уставной (некоммерческой) деятельности на основании первичных документов отражаются по дебету счета 20 «Расходы по смете». Учет расходов ведется в разрезе видов согласно смете раздельно по жилому/нежилому фонду и двухуровневой автопарковке. Административно-управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», которые ежемесячно распределяются пропорционально начисленным услугам по уставной и предпринимательской деятельности, в дебет счета 20 «Расходы по смете» и дебет счета 91.04 «Расходы по коммерческой (предпринимательской) деятельности». Ежемесячно, учтенные на счете 20 расходы, списываются на счет 86 «Целевое финансирование», предназначенный для отражения использования средств, полученных в качестве целевого финансирования от собственников помещений в разрезе собственников жилых/нежилых помещений и собственников автопарковочных мест. Ежегодно результат уставной деятельности (экономия/перерасход по смете) закрывается на счет 99.01.1 «Финансовый результат от уставной и предпринимательской деятельности».
2.10. Предпринимательская деятельность. Доходы от сдачи в аренду физическим лицам общедомового имущества и автопарковочных мест отражаются по дебету счета 76.08 «Расчеты с арендаторами» и кредиту счета 91.03 «Доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности». Доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, конструктивных элементов здания, рекламных мест и др. юридическим лицам, в т.ч. индивидуальным предпринимателям отражаются по дебету счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» и кредиту счета 91.03 «Доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности». Прямые и косвенные затраты

при осуществлении предпринимательской деятельности учитываются по дебету счета 91.03 «Расходы по коммерческой (предпринимательской) деятельности». Для целей налогообложения доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности определяются кассовым методом (по моменту поступления). При ведении бухгалтерского учета обеспечивается требование раздельного учета уставной и предпринимательской деятельности. Расходами по арендным платежам признаются только те затраты, которые возникли в связи с арендой и не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности. Коммунальные услуги предъявляются арендаторам по показаниям установленных приборов учета (электроэнергия, ГВС, ХВС, водоотведение) и отражаются по сч. 62 (Расчеты с покупателями и заказчиками» в корреспонденции со сч. 76.07.1 «Расчеты по коммунальным платежам». Ежегодно финансовый результат от предпринимательской (коммерческой) деятельности закрывается на сч. 99.01.1 «Финансовый результат от уставной и предпринимательской деятельности». Кредитовое сальдо по сч. 99.01.1 «Финансовый результат от уставной и предпринимательской деятельности» в конце года показывает превышение целевых взносов и прибыли от предпринимательской (коммерческой) деятельности над расходами и формирует резерв расходов на следующий год по кредиту сч. 96.09 «Резервы предстоящих расходов». Дебетовое сальдо по сч. 99.01.1 показывает недобор целевых взносов и результатов от коммерческой (предпринимательской) деятельности для покрытия расходов по смете.

2.11. Рабочий план счетов счетов сформирован на основе общего Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению" с учетом специфики деятельности ТСЖ и специфики ведения бухгалтерского учета ТСЖ.

3. Иная информация

3.1. Актив бухгалтерского баланса. Материальные внеоборотные активы ТСЖ состоят из основных средств, приобретенных в прошлые отчетные периоды, и составляют 1034150 рублей 90 копеек. Уменьшение материальных запасов на складе на 12,86 % по сравнению с предыдущим отчетным периодом связано с эффективным планированием и использованием материалов согласно смете доходов-расходов на 2025 год. Ежегодное увеличение денежных средств и денежных эквивалентов за три отчетных периода обусловлено плановым накоплением средств капитального ремонта для дальнейшей замены грузового и пассажирского лифтов в доме в связи со сроками их эксплуатации. Финансовые и другие оборотные активы состоят исключительно из дебиторской задолженности и составляют 2234883,77 рублей. Основная доля дебиторской задолженности 93 % приходится на расчеты с собственниками за оплату жилищно-коммунальных услуг.

3.2. Пассив бухгалтерского баланса. Основная доля кредиторской задолженности 85 % состоит из текущей (декабрьской) задолженности ТСЖ перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, 6 % предоплата отдельных собственников и 9 % текущая задолженность по налогам и взносам.

3.3. Целевые взносы некоммерческой организации ТСЖ «Гайдара» состоят из целевых взносов членов ТСЖ и собственников исходя из тарифов, принятых на общем собрании членов ТСЖ (9863647,64 руб.), прибыли от сдачи в аренду общедомового имущества (2022208,64 руб.), начисленных процентов за размещение денежных средств в ПАО Сбербанк в виде неснижаемого остатка (2022208,64 руб.). Целевые взносы в размере 9808426,24 руб. использованы исключительно на ведение уставной деятельности: содержание, эксплуатация и ремонт обслуживаемого имущества. Капитальный ремонт в 2025 года не производился, в связи с чем произошло основное накопление (~ на 39 %) целевых средств за счет взносов на кап.ремонт и процентов НСО на спец.счете ТСЖ.

Председатель правления _____ Н.В. Добровольская

"16" 02 2026г.