ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 г. и к отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Товарищество собственников недвижимости «Мой дом»

1. Основные сведения об организации

Товарищество собственников недвижимости «Мой дом"
Юридический адрес: 443095 г. Самара, ул. Ташкентская, д.139
Фактический адрес: 443095 г. Самара, ул. Ташкентская, д.139
Дата государственной регистрации: 28.02.2017 г.
ОГРН: 1176313017022
ИНН: 6312170175
КПП: 631201001
Численность работающих на конец отчетного периода составила 3 чел

2. Общие положения

Бухгалтерская отчётность ***товарищества*** составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учёта Российской Федерации.

В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ***товарищество*** применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью.

Вид деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда

Правовой статус: в соответствии с ЖК РФ ТСН - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Уровень существенности, закрепленный ***товариществом*** в учетной политике для целей бухгалтерского учета, составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

3.Сведения об учетной политике организации

Изменения в учетную политику ***товарищества*** в отчетном периоде не вносились.

В связи с применением упрощенных способов учета упрощенная бухгалтерская отчетность составлена с учетом того, что не применяются следующие Положения по бухгалтерскому учету: ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

Способы ведения бухгалтерского учета в разрезе объектов учета:

Основные средства:

Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве основных средств, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за

единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

При направлении целевых средств ТСН на финансирование капитальных вложений (основных средств) учет таких операций осуществляется в общеустановленном порядке с использованием счетов 01, 08, 86, 83 (израсходование целевых средств на финансирование капитальных вложений отражается в учете следующей проводкой: Д 86 К 83). Счет 83 также используется ТСН для отражения стоимости основных средств, полученных безвозмездно в рамках целевого финансирования.

Срок полезного использования основных средств определяется при принятии объекта ОС к бухгалтерскому учету на основании «Классификации основных средств», утвержденных Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. В случае приобретения ОС, бывших в употреблении, срок полезного использования уменьшается на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником. В случае невозможности определения срока использования объекта ОС с помощью «Классификации основных средств» срок его полезного использования определяется самостоятельно и утверждается приказом председателя правления.

Стоимость многоквартирных домов учитывается на забалансовом счете 012.1.

По основным средствам, полностью используемым в основной (некоммерческой) деятельности, амортизация не начисляется. Обобщение информации о суммах начисляемого износа производится на забалансовом счете 010 в пообъектной аналитике.

Имущество ТСН , применяемое в основной деятельности (газонокосилки и проч.) и используемое в деятельности товарищества, учитывается на балансе ТСН как объекты основных средств. Имущество, являющееся результатом деятельности ТСН и увеличивающее общее имущество (детские площадки и проч.), подлежит учету на забалансовых счетах. При этом, затраты на создание такого общего имущества относятся на расходы по уставной деятельности ТСН.

Переоценка объектов основных средств не осуществляется.

Материально-производственные запасы:
Стоимость приобретенных материалов и инвентаря отражается в учете исходя из фактических затрат, связанных с приобретением материально-производственных запасов с применением способа оценки по стоимости единицы товара. С целью списания израсходованных материалов и инвентаря применяется метод оценки материально- производственных запасов по стоимости единицы запасов.

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов обобщается на счете 10.

4. Учет доходов

Обязательные платежи и взносы собственников помещений в многоквартирном доме, используемые товариществом на оплату стоимости содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда, а также на оплату коммунальных услуг, являются **целевыми поступлениями** собственников помещений в многоквартирном доме на содержание созданной ими

некоммерческой организации и ведение товариществом уставной деятельности по управлению комплексом недвижимого имущества и обеспечению эксплуатации этого комплекса.

Предусмотренные законом обязательные платежи собственников помещений в многоквартирном доме на коммунальные услуги, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, имеют строго целевой характер и, следовательно, не учитываются - в силу пункта 2 статьи 251 Налогового кодекса - при определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость и налогу на прибыль.

Членами товарищества была утверждена смета расходов по обслуживанию и техническому содержанию дома на отчетный год. Источниками покрытия данных расходов являлись **целевые взносы** членов товарищества. При этом товарищество непосредственно никаких коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений не оказывало. Коммунальные услуги, представляемые специализированными организациями, оплачивались товариществом из средств, полученных от жильцов (собственников) в качестве членских взносов и обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Товарищество **не реализовывало коммунальные услуги,** а только платило за их предоставление от имени жильцов многоквартирного дома, перечисляя организациям, оказывающим услуги по теплоснабжению, водоснабжению, электроснабжению, поступающие на его счет коммунальные платежи.

Товарищество выполняет предусмотренную Уставом обязанность по обеспечению коммунальными услугами собственников жилья. Указанная деятельность носит **некоммерческий характер.**

В данном случае денежные средства не поступают в доход товарищества, и оно не осуществляет реализацию услуг, не получает доходов от такой реализации, в связи с чем объекта обложения установленными НК РФ налогами не возникает.

На основании вышеизложенного, ТСН ведет деятельность от имени и в интересах своих членов, не является субъектом с самостоятельными экономическими интересами, а представляет интересы своих членов и само коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту общего имущества не оказывает.

Средства на оплату коммунальных услуг являются целевыми поступлениями, направленными на ведение товариществом уставной деятельности — содержание общего имущества многоквартирного дома, что подтверждается уставом ТСН, сметами расходов, квитанциями на оплату коммунальных услуг.

Целевые поступления учитываются на балансовом счете 86 «Целевые средства» и отражаются в разделе 3 Декларации по УСН и Отчете о целевом использовании средств.

5.Учет расходов.

Основой для учета целевых средств и их расходования является смета.

Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Для учета расходов средств целевого финансирования по смете вводится отдельный синтетический счет 96 «Резервы предстоящих расходов на содержание общего имущества ТСН и

оплату коммунальных услуг» с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо. Ежемесячное начисление расходов по смете, т. е. формирование источника финансирования на ближайший период, рассматривается как пополнение резерва предстоящих расходов — счет 96 ежемесячно кредитуется на сумму предполагаемых расходов в пределах утвержденной сметы в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование». Фактические расходы по смете выступают как использование резерва и отражаются по дебету счета 96 в корреспонденции со счетами 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 71 «Расчеты с подотчетными лицами» и др.

6. Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности

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 ТСН не относятся и на счете 99 «Прибыли и убытки» не учитываются.

7. Прочие доходы и расходы

В соответствии со ст.24 Закона о некоммерческих организациях ТСН может осуществлять **предпринимательскую деятельность** (в рамках достижения целей, определенных Уставом). Получаемые доходы от предпринимательской деятельности после налогообложения их в соответствии с налоговым законодательством направляются на осуществление уставной деятельности и формирование имущества ТСН в соответствии со сметой.

В ТСН обеспечивается раздельный учет доходов и расходов от некоммерческой и предпринимательской деятельности:

1) выручка от реализации товаров(работ, услуг) от предпринимательской деятельности отражается по дебету счета 62 в корреспонденции со счетом 91.1 «Прочие доходы и расходы».

2) расходы по предпринимательской деятельности учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с отнесением на счет 91.2.

3) бухгалтерский учет доходов и расходов от коммерческой деятельности ведется в общеустановленном порядке в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99.

4) чистая прибыль от предпринимательской деятельности направляется на финансирование уставной деятельности и учитывается по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

Председатель правления
ТСН «Мой дом» Лефлер Т.Н.