

Пояснительная записка

к материалам предоставляемым Правлением общему собранию собственников ТСЖ «Родомир» за 2025 год.

Основные цели и задачи ТСЖ

Товарищество собственников жилья – ТСЖ – это некоммерческая организация, куда входят владельцы помещений многоквартирного дома (МКД). В задачи товарищества входит всё, что касается управления домом – решение вопросов об эксплуатации и содержании, благоустройство прилегающей территории и бесперебойное предоставление ЖКУ. Деятельность ТСЖ регламентирует Жилищный кодекс РФ.

Основной целью такого объединения является эффективное совместное управление принадлежащей товарищам жилой недвижимостью.

Реализация цели ставит перед участниками ТСЖ такие основные задачи:

- содержание имущества ТСЖ;
- ремонт имущества ТСЖ;
- создание комфортных условий проживания и пользования имуществом для всех собственников.

Помимо основных целей, определяющих некоммерческую направленность деятельности ТСЖ (товарищи ведут деятельность для самих себя), возможны ситуации, когда ТСЖ извлекает доход. Например:

- получает вознаграждение за размещение на здании рекламы, за использование имущества для оказания услуг интернета, кабельного телевидения, коммерческой телефонии и т. п.;
- сдает в аренду относящиеся к имуществу нежилые помещения.

Бухгалтерский учет и отчетность в ТСЖ

(нюансы, влияющие на принятие решений собственниками жилья)

Особенности ведения деятельности определяют нюансы организации бухучета в ТСЖ.

Одной из главных задач является формирование финансового отчета за год, представляющего товарищам полную и достоверную информацию о деятельности ТСЖ. Помимо этого, Правление ТСЖ готовит смету поступлений (доходов) и

расходов ТСЖ на следующий год. Смета утверждается на общем собрании товарищей и в дальнейшем является основным планово-расчетным документом при ведении бухучета ТСЖ.

Информация об исполнении сметы поступлений и расходов ТСЖ за отчетный год, годовой отчет о деятельности правления ТСЖ, а также информация об исполнении обязанностей по организации капремонта общего имущества МКД (если ТСЖ осуществляет эту деятельность) подлежит размещению в ГИС ЖКХ (закон о ГИС ЖКХ от 21.07.2014 № 209-ФЗ).

Кроме того, бухгалтерия ТСЖ обеспечивает представление отчетности и расчеты с налоговыми органами и СФР.

Несмотря на некоммерческую суть деятельности, ТСЖ в любом случае отчитывается перед ИФНС (налоговой службой Российской Федерации).

ТСЖ представляет бухгалтерскую отчетность в упрощенном составе:

- 1) бухгалтерский баланс;
- 2) отчет о финансовых результатах;
- 3) отчет о целевом использовании средств.

Особенности составления и представления бухгалтерской отчетности некоммерческими организациями заключаются в следующем. Они могут не представлять в составе бухгалтерской отчетности отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, приложение к бухгалтерскому балансу при отсутствии соответствующих данных. При этом некоммерческим организациям рекомендуется включать в состав бухгалтерской отчетности отчет о целевом использовании средств.

В Отчете о целевом использовании средств некоммерческие организации указывают данные:

- об остатках средств, поступивших в виде вступительных, членских, добровольных взносов;
- о поступлении средств в течение отчетного периода;
- о расходовании средств в течение отчетного периода;
- об остатках средств на конец отчетного периода.

Смета поступлений (доходов) и расходов ТСЖ

Главным документом, на основании которого некоммерческие организации осуществляют свою деятельность является смета поступлений и расходов. Смета составляется ежегодно исходя из сумм предполагаемых поступлений и направлений расходования имеющихся и поступивших денежных средств. Смета поступлений и расходов утверждается общим собранием членов ТСЖ.

Смета поступлений и расходов может иметь следующую структуру:

1. Поступления:

1.1. Целевые поступления:

- членские взносы;
- бюджетные поступления;
- прочие целевые поступления.

1.2. Доходы от предпринимательской деятельности.

2. Расходы:

2.1. Содержание и обслуживание общего имущества ТСЖ:

- 1) заработная плата обслуживающего персонала, выплачиваемая по трудовым и гражданско-правовым договорам. К обслуживающему персоналу относятся лица, осуществляющие техническое, административное и хозяйственное обслуживание многоквартирного дома;
- 2) расходы по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и управлению эксплуатацией многоквартирного дома, осуществляемым сторонней организацией;
- 3) расходы на инвентарь и хозяйственные принадлежности;
- 4) расходы на материалы;
- 5) содержание правления ТСЖ (отопление, водоснабжение, освещение, оплата телефона);
- 6) коммунальные услуги по содержанию общего имущества;
- 7) канцелярские и почтовые расходы;
- 8) обучение обслуживающего персонала (повышение квалификации, приобретение нормативно-правовых документов и специальной литературы);
- 9) приобретение основных средств (хозяйственное оборудование, оргтехника, компьютеры, конторская мебель и пр.);
- 10) содержание и ремонт основных средств;
-
- 12) оплата консультационных услуг;
- 13) оплата услуг банка;
- 14) служебные разъезды;
-

• 2.2. Ремонт жилищного фонда:

- 1) текущий и капитальный ремонт строительных конструкций здания;
- 2) текущий и капитальный ремонт инженерного оборудования;
- 3) отчисления в резерв на ремонт жилищного фонда.

2.3. Прочие расходы:

- 1) премии персоналу;
- 2) материальная помощь;
- 3) прочие расходы.

Учет расходов по смете

(как инструмент управленческого учета).

При осуществлении ТСЖ деятельности основной проблемой, как правило, является учет расходов. Это связано с тем, что в соответствии с требованиями законодательства **некоммерческие организации обязаны вести отдельный учет расходов** по предпринимательской и уставной деятельности, не связанной с предпринимательской.

Необходимо четко разделить все расходы организации на прямые и косвенные. Под прямыми расходами подразумеваются те затраты, которые непосредственно связаны с осуществлением какого-либо одного вида деятельности. Под косвенными понимаются те расходы, которые относятся к нескольким видам деятельности или ко всей деятельности организации в целом.

Определившись с составом прямых затрат, организация должна вести отдельный учет прямых затрат по трем основным группам:

- расходы, связанные с осуществлением уставной деятельности организации в целом;
- расходы, связанные с осуществлением конкретных целевых программ (по видам программ);
- расходы, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.

При этом следует иметь в виду, что определение состава косвенных расходов, подлежащих распределению между видами деятельности, должно носить документально подтвержденный характер как в целях уставной, так и в целях предпринимательской деятельности.

ТСЖ следует определить способ распределения косвенных расходов между видами деятельности. При этом возможны варианты:

- сумма косвенных расходов, приходящаяся на предпринимательскую деятельность, определяется исходя из удельного веса выручки от реализации товаров (работ, услуг) в общем объеме поступлений некоммерческой организации;
- исходя из удельного веса расходов на оплату труда работников.

Таким образом, бухгалтерия ТСЖ готовит и ведет несколько различных блоков учета:

- Бухгалтерский учет
- Налоговый учет
- Управленческий учет для целей формирования «Сметы поступлений и расходов» и отчеты об исполнении сметы для принятия решений на общем собрании.

Изменения законодательства влияющие на изменение системы учета и отчетности в ТСЖ в 2025г

Федеральным законом от 07.06.2025 № 125-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, касающиеся формы отчетности

Перечень сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности названных организаций, и форма такого отчета устанавливается Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Резюме и выводы

На основании вышеизложенных тезисов, можно понять о сложности и трудоемкости процессов бухгалтерского и управленческого учета, а также увеличение форм и количества отчетности в различные государственные органы.

С целью оптимизации процесса организации учета и сплошной интеграции учета ТСЖ с контролирующими системами государственных органов, Правление ТСЖ приняло решение об унификации отдельных форм отчетности ранее используемым в ТСЖ с отчетностью встроенной в систему учета «1С:Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК».

Учитывая ряд изменений в 2025г., предложено несколько упростить часть форм отчетности и таблиц, ежегодно предлагаемых собственникам для изучения в качестве материалов к общему собранию, с другой стороны, интегрировать часть отчетов из системы «1С:Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК», в формы отчетности для управленческого учета и принятия решений на ОСС.

Кроме того, не отражаются в плане расходы на жилищно-коммунальные услуги, так как тарифы на эти услуги устанавливаются уполномоченными государственными органами, а объем потребления определяется по показаниям домовых или индивидуальных приборов учета. В этих случаях функция ТСЖ является сбор оплаты, получения задолженностей и передача этих средств поставщикам коммунальных ресурсов от лица членов Товарищества. На основании изложенного принято решение не включать эти средства в финансовый план ТСЖ поскольку эти средства не являются средствами ТСЖ.

Перечень документов в материалах к общему собранию ТСЖ

- Отчет о средствах на спецсчете на капитальный ремонт
- Отчет о средствах на текущем счете
- Отчет о поставщиках и подрядчиках
- Главная книга
- Оборотная ведомость
- Сводная ведомость о начислениях за услуги
- Отчет о расходах на содержание общего имущества.

Предлагаем на ваше рассмотрение:

- Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по управлению МКД за 2025 год и финансовый план по управлению МКД на 2026 год.

Правление ТСЖ.