ТСЖ «ТРИО-ПАРК+»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ за 2025 год.

1. Общие сведения

Товарищество собственников жилья «ТРИО-ПАРК+» ИНН 7606143592, КПП 760601001, ОГРН 1257600007565, зарегистрировано 14.10.2025 года по адресу 150007, Ярославская область, г.Ярославль, ул. Стопани, дом 42а.

Вид экономической деятельности (68.32.1) «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе».

В обязанности ТСЖ входит осуществление деятельности по управлению МКД, а также обеспечение выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущество в соответствии с их долями на общее имущество (ст. 138 ЖК РФ). Собственники несут бремя содержания общего имущества через оплату обязательных платежей, необходимых для содержания и ремонта общего имущества.

Главным финансовым документом ТСЖ является Смета доходов и расходов. Смета лежит в основе деятельности ТСЖ - на основании сметы утверждаются обязательные платежи всех собственников в доме, планируется проведение работ, которые финансируются в пределах сметы.

Товарищество не осуществляет лицензируемые виды деятельности. Товарищество не имеет филиалов (представительств).

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление ТСЖ «ТРИО-ПАРК+», которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и общего собрания членов ТСН (согласно ст. 147 Жилищного кодекса РФ). В 2025 году обязанности председателя правления ТСЖ исполняла Филатова Светлана Алексеевна.

При управлении многоквартирным домом правление руководствуется следующими нормативными документами: Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСЖ «ТРИО-ПАРК+», Учетной политикой Товарищества, а также нормативными документами в сфере жилищного законодательства и управления многоквартирными домами.

2. Цели и виды деятельности Товарищества.

ТСЖ (Товарищество собственников жилья) — это некоммерческая организация, создаваемая жильцами многоквартирного дома для самостоятельного управления общим имуществом: уборки, ремонта, обеспечения коммунальными услугами и благоустройства. Цели ТСЖ заключаются в управлении общим имуществом многоквартирного дома, его содержании, ремонте и обеспечении комфортного проживания членов товарищества.

Основные цели деятельности ТСЖ:

- Управление общим имуществом: Организация использования, содержания, эксплуатации, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (МКД).
- Обеспечение качества жизни: Благоустройство придомовой территории, поддержание исправности инженерных систем (водоснабжение, отопление, электричество).
- Защита интересов: Представление интересов собственников в отношениях с подрядными организациями, ресурсоснабжающими компаниями и государственными органами.
- Финансовый контроль**:** Сбор платежей, планирование расходов (смета) и оптимизация расходов на содержание жилья.

В соответствии с законодательством, ТСЖ вправе осуществлять следующие виды деятельности**:**

1. Техническое обслуживание: Эксплуатация и ремонт общего имущества МКД.
2. Санитарное содержание: Уборка подъездов, придомовой территории.
3. Финансово-хозяйственная деятельность: Прием платежей, оплата коммунальных услуг, привлечение подрядчиков.
4. Управление ресурсами: Оформление прав на объекты недвижимости, участие в программах капитального ремонта.
5. Развитие имущества: Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества.
6. Коммерческая деятельность (ограниченная): Сдача в аренду или наем части общего имущества (крыш, фасадов, подвалов) для нужд товарищества.
7. Безопасность: Обеспечение безопасности придомовой территории и общего имущества.

3. Основные положения учетной политики.

Учетная политика составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденная приказом Минфина от 06.10.2008г. № 106н. В отчетном году изменений в учетную политику не вносилось.

Бухгалтерский учет ведется с применением информационных систем. Для ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности применяется лицензионное программное обеспечение «Сбис Онлайн Бухгалтерия», разработчик ООО «Компания «Тензор».

Доходы и расходы для целей бухгалтерского учета отражаются методом начисления. В ТСЖ организован раздельный учет доходов и расходов.

В целях налогообложения деятельности ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения. Объектом налогообложения являются «Доходы». Учет в целях налогообложения ведется в «Книге учета доходов и расходов организаций», порядок заполнения которой установлен Министерством финансов Российской федерации. Со всех средств, полученных в ходе предпринимательской деятельности (это поступления от провайдеров), Товарищество отчисляет налог, равный 6%. Плательщиком НДС и налога на прибыль ТСЖ не является.

Товарищество собственников недвижимости - это некоммерческая организация, которая имеет право применять упрощенный способ ведения бухгалтерского учета. Согласно ОКВЭД вид деятельности Товарищества - (68.32.1) «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе». Денежные средства, поступающие от собственников, относятся к целевым средствам, которые направляются на ведение уставной деятельности (управление многоквартирным домом) и не подлежат налогообложению.

Согласно учетной политике, затраты на содержание и ремонт многоквартирного дома учитываются на счете 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы». В конце месяца все затраты списываются в дебет счета 86 «Целевое финансирование», поскольку все средства, поступившие от собственников, относятся к целевым. Сальдо на конец периода по счету 86 отражает экономию или перерасход (накопленные средства ТСЖ).

Согласно решению общего собрания собственников, ОДН по коммунальным услугам начисляется ежемесячно по фактическим затратам.

Товарищество собственников жилья как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ и в силу Жилищного законодательства РФ Товарищество собственников жилья создается не только для управления общим имуществом в МКД, но и для обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Таким образом, часть общего имущества может сдаваться провайдерам в аренду для размещения телекоммуникационного оборудования. Пунктом 2 ч. 2 ст. 151 ЖК РФ доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ отнесены к средствам товарищества. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ находится в компетенции общего собрания членов ТСЖ (п. 3 ст. 152 ЖК РФ).

4. Отчетность

Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год представлена следующими формами: Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах, Отчет о целевом использовании средств.

Бухгалтерская отчетность организации сформирована в соответствии с федеральным стандартом ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденная приказом Министерства Финансов РФ от 04.10.2023 № 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ТСЖ за 2025 год не подлежит обязательному аудиту в соответствии с законодательством РФ об аудиторской деятельности.

Поскольку специфика деятельности ТСЖ такова, что при ведении уставной деятельности, не связанной с реализацией, целевые поступления не образуют доходов (экономической выгоды), а расходы по эксплуатации многоквартирного дома не признаются уменьшением экономических выгод, финансовый результат уставной деятельности не формируется в отчете о финансовых результатах деятельности. Соответственно, ТСЖ не указывает в отчете о финансовых результатах такие показатели, как выручка, себестоимость, валовая прибыль, коммерческие и управленческие расход, прибыль (убыток) от продаж.

По строкам «Прочие доходы» и «Прочие расходы» отражаются доходы и расходы, связанные с предпринимательской деятельностью ТСЖ. Среди прочих, к таким доходам относятся: сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме, проценты к получению по депозитам, проценты, начисленные банком на остаток по расчетному счету. В ТСЖ «ТРИО-ПАРК+» в 2025 году доходы от предпринимательской деятельности отсутствовали.

К прочим расходам ТСЖ относят расходы, связанные с предпринимательской деятельностью, договорные неустойки, судебные расходы и прочее.

В ТСЖ прочие расходы, связанные напрямую с уставной деятельностью, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Эти расходы погашаются за счет средств собственников и списываются на счет целевого финансирования. Расходы, связанные с предпринимательской деятельностью, отражаются на счете 91.

Таким же образом учитываются штрафы и пени за правонарушения (налоговые, административные). В случае, если штрафы и пени начислены за нарушения, связанные с уставной деятельностью, они учитываются по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются за счет средств целевого финансирования. В случае, если штрафы и пени за правонарушения связаны с предпринимательской деятельностью, то они списываются в дебет

счета 99 «Прибыли и убытки».

Жилищный фонд собственников, общедомовое имущество не отражаются на балансе ТСЖ.

Резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

5. Основные показатели деятельности Товарищества за 2025 год.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» включает денежные средства товарищества на расчетных, депозитных и специальных счетах. На расчетном счете на 31.12.2025г. – 41,4 тыс.руб.

Строка 1240 «Финансовые и другие оборотные активы» включает дебиторскую задолженность, в том числе задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги. Этот показатель на конец 2025 года составил 396,9 тыс. руб

Строка 1350 «Целевые средства» включает средства на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. По итогам года этот показатель составил 70,3 тыс. руб.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» - отражает сумму кредиторской задолженности на конец отчетного года и эта сумма в размере 368 тыс. руб.

В форме «Отчет о целевом использовании денежных средств» указывается сумма поступивших на расчетный счет денежных средств от уставной деятельности, а также направления расходования средств и остаток целевого финансирования по итогам года.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период являются целевые взносы собственников за жилищно-коммунальные услуги. Поступившие средства в отчетном периоде были направлены на управление многоквартирным домом.