Пояснения к бухгалтерской отчетности
Товарищество собственников жилья "Старостина 35"

г. Мурманск **16.03.2026г.**

1. Сведения об организации

Полное наименование организации	Товарищество собственников жилья "Старостина 35"
Юридический и почтовый адрес	183036, Мурманская обл, Мурманск г, Старостина ул, дом №35, кв.64
Основной вид деятельности по ОКВЭД-2	68.32 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
Статус организации	Микропредприятие, некоммерческая организация (добровольное объединение собственников жилья в многоквартирном доме)

ТСЖ «Старостина 35» (далее – ТСЖ) – некоммерческая организация собственников многоквартирного жилого дома. Уставная деятельность ТСЖ ведется в целях совместного управления, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению такого имущества, обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами (п.2.1 Устава).

2. Характеристика деятельности ТСЖ.

Основным источником финансирования ТСЖ служат целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности.

Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год общим собранием членов ТСЖ.

К целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы и ассигнования (субсидии) из бюджета.

Вступительные взносы – денежные средства, вносимые на покрытие расходов, связанных с появлением новых собственников помещений (в том числе приемом новых членов ТСЖ).

Членские взносы – денежные средства, вносимые членами ТСЖ (собственниками жилых и нежилых помещений) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества. Членские взносы делятся на текущие – ежемесячно вносимые на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества и дополнительные – вносимые на покрытие перерасхода по смете.

Ассигнования из бюджета – целевые поступления из бюджета в виде жилищных субсидий, субсидий по коммунальным платежам, дотаций и субвенций на обеспечение эксплуатации общего имущества (в том числе на проведение капитального ремонта) и др.

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 средства, направляемые поверенному (кооперативу, товариществу) в счет возмещения затрат по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Размер взносов собственников – не членов ТСЖ определяется аналогично размеру членских взносов членов ТСЖ, т.е. в соответствии с требованием ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ.

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 своего лица и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

На расчетный счет ТСЖ поступают средства от членов ТСЖ и собственников на оплату оказываемых им коммунальных и иных услуг (коммунальные платежи).

Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими организациями.

3. Особенности бухгалтерского учета ТСЖ.

Жилищный фонд, нежилые помещения, принадлежащие собственникам, а также общедомовое имущество не отражаются на балансе ТСЖ. Их учет при необходимости ведется на забалансовых счетах.

Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Целевые поступления не являются объектом налогообложения (п.3 ст.39; п.1, 2 ст.146; пп. 14, п. 1 ст.251; пп. 1, п. 2 ст.251; пп.1 и пп. 4 пункта 1.1 ст. 346.15 НК РФ).

Взносы собственников ТСЖ начисляются по дебету счета 76.06 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование». При этом по кредиту счета 86 образуется обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных взносов строго по назначению, т.е. на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Для отражения расходов по уставной деятельности используется счет 96.09 «Резервы предстоящих расходов по смете». Аналитический учет расходов ведется в соответствии со статьями сметы ТСЖ. Ежемесячно счет 86 дебетуется на долю месячных сметных расходов в корреспонденции со счетом 96.09 «Резервы предстоящих расходов по смете». Фактические расходы по смете выступают как использование резерва и отражаются по дебету счета 96.09.

Коммунальные платежи членам ТСЖ и собственникам помещений начисляются по дебету счета 76.06 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 76.05 «Расчеты по коммунальным платежам» как транзитные платежи. При этом по кредиту счета 76.05 образуется обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживающими организациями.

В конце отчетного года излишне начисленные коммунальные платежи (кредитовое сальдо по счету 76.05) по решению общего собрания членов ТСЖ или сторнируются, или используются по назначению в последующих отчетных периодах.

В ТСЖ обеспечивается требование ведения раздельного учета уставной и предпринимательской деятельности. Предпринимательская деятельность выражается в получении процентов на вклады и депозиты в банках, пени, начисляемые за задолженность по жилищно-коммунальным платежам, а также сдача в аренду общего имущества ТСЖ. Прочие доходы и расходы отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам ведения бухгалтерского учета. Прибыль от коммерческой деятельности направляется на цели уставной деятельности.

4. Пояснения к бухгалтерской отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована по состоянию на 31.12.2025 г. с целью отразить финансовое состояние ТСЖ.

4.1. Бухгалтерский баланс

Стр. 1210 «Запасы» - отражает остатки сырья, материалов и других аналогичных ценностей.

Стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» – отражает остатки денежных средств.

Стр. 1230 «Финансовые и другие оборотные активы»– отражает дебиторскую задолженность перед ТСЖ (в основном это задолженность населения и контрагентов).

Стр. 1350 «Целевые средства» - отражает остатки целевых взносов собственников и членов ТСЖ на содержание и ремонт, капитальный ремонт общего имущества.

Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» - отражает кредиторскую задолженность ТСЖ перед контрагентами и госорганами.

4.2. Отчет о финансовых результатах

Стр. 2340 «Прочие доходы» - отражает доходы от вкладов и депозитов в банках, пени, начисляемые за задолженность по жилищно-коммунальным платежам, а также доходы от сдачи в аренду общего имущества.

Стр. 2410 «Налоги на прибыль (доходы)» - отражает налоги на доходы от коммерческой деятельности и аналогичные платежи.

4.3. Отчет о целевом использовании средств

Стр. 6100 «Остаток средств на начало отчетного года» - отражает обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных целевых взносов, т.е. на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Стр. 6220 «Взносы и иные целевые поступления» - отражает сумму начислений собственникам и членам ТСЖ взносов на осуществление уставной деятельности.

Стр. 6240 «Прибыль от приносящей доход деятельности» - отражает доходы от вкладов и депозитов в банках, пени, начисляемые за задолженность по жилищно-коммунальным платежам, а также доходы от сдачи в аренду общего имущества.

Стр. 6250 «Прочие поступления» - отражает прочие поступления, не включенные в показатели строк 6220, 6240.

Стр. 6310 «На целевые мероприятия» - отражает затраты на содержание, текущий ремонт, фонд капитального ремонта общего имущества.

Стр. 6320 «На содержание организации» - отражает затраты на оплату труда сотрудников, иные выплаты сотрудникам.

Стр. 6330 «На приобретение основных средств и иного имущества» - отражает затраты на приобретение хозяйственного инвентаря, материалов, иного имущества.

Стр. 6350 «Прочее» - отражает расходы, не перечисленные выше.

Стр. 6400 «Остаток средств на конец отчетного года» - отражает сведения о неиспользованных суммах целевых взносов на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Расшифровка всех строк отчета о целевом использовании средств (Форма №6):

Код строк баланса	**Анализ счета**	**Сумма**	**Примечание**
Остаток на начало		2 659 663,13	
6210	Кт 86.02		Вступ.взносы новых членов ЖСК
6220	Кт 86.02	2 978 007,75	Начислено за СиР и Кап.рем.
6240	Кт 84.01		Пени, аренда
6310	Дт 96.09 (СиР)	842 750,75	СиР+Кап.рем.+фонд тек.рем.-инвентарь-з/п председателя
6320	Дт 86.02	358 202,09	З/плата персонала управления
6330	Дт 10.09		Инвентарь и имущество
6350	Дт 86.02	600 442,39	Прочие управл.расходы
Остаток на конец		**3 836 275,65**	

Председателя правления: Мостовая И.Н.