Пояснительная записка
к годовой бухгалтерской отчетности
Товарищества собственников жилья «Приморье» за 2025 г.

Товарищество собственников жилья «Приморье» :юридический и фактический адрес :197372 Санкт-Петербург, ул. Камышовая , д.32,корп.1.
Дата государственной регистрации 29.04.1996 г.
ОГРН 1037832015396
ИНН 7814052667
КПП 780401001
ТСЖ «Приморье» некоммерческая организация с основным видом деятельности по ОКВЭД: 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
Обособленных подразделений нет.
Уставной капитал отсутствует
ТСЖ «Приморье» применяет УСН (доходы-расходы)
Органами управления товарищества собственников жилья являются :
-Общее собрание членов Товарищества собственников жилья
-Правление Товарищества собственников жилья
Исполнительным органом ТСЖ «Приморье» является Правление товарищества собственников жилья, из состава которого избран председатель правления Комратова В.А. Полномочия председателя подтверждаются протоколом.
Объектом уставной деятельности товарищества является общее имущество собственников МКД, а обязанностями , определяющими уставную деятельность ТСЖ, являются управление общим имуществом, обеспечение его эксплуатации ,владения,пользования.
Основным источником финансирования ТСЖ являются целевые поступления на ведение уставной деятельности ТСЖ, включающие в себя обязательные платежи всех собственников жилых и нежилых помещений(независимо от их членства в ТСЖ) за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД и плату за коммунальные ресурсы. При этом ТСЖ действуя от своего имени, по поручению, в интересах и за счет всех собственников помещений в МКД выступает заказчиком и заключает договоры на работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту инженерных систем и строительных конструкций МКД, на работы по благоустройству земельного участка, обеспечению коммунальных и прочих услуг, а также контролю за их выполнением.

ТСЖ, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. ТСЖ вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, предусмотренную законодательством лишь для достижения целей, ради которых он создан. Доходы, получаемые товариществом от предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях по решению Общего собрания членов товарищества. При осуществлении ТСЖ предпринимательской деятельности, датой получения дохода считать день поступления средств на расчетный счет ТСЖ в банке. С этой даты возникают обязанности ТСЖ по уплате налогов. Предусматривается, что если ТСЖ ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается раздельный учет каждой из них.

ТСЖ по решению общего собрания своих членов может осуществлять самоуправление МКД, содержание и ремонт общего имущества в нём, введя в штат работников правления товарищества, рабочих и специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданских правовых договоров.

Все обязательные платежи и иные взносы собственников помещений в МКД (на капитальный ремонт, разовые сборы по решению общего собрания) являются целевыми поступлениями и отражаются по кредиту счета 86 « Целевое финансирование», для аналитического учета по которому открываются необходимые субсчета.

Расходы на эксплуатацию дома и коммунальные услуги (включая АУР) покрываются за счет целевого финансирования и отражаются на счете 86 «Целевое финансирование»

Целевые поступления не являются объектом налогообложения, единым налогом при УСН не облагаются.

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.

Расходование целевых средств осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием ТСЖ.

По итогам финансового года неиспользованные остатки целевых средств могут направляться на формирование специальных фондов, порядок образования и расходования которых утверждается общим собранием членов ТСЖ.

Контроль за финансовой и хозяйственной деятельностью осуществляется ревизионной комиссией.

ТСЖ не подлежит обязательному аудиту.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ,утвержденного приказом МФ РФ от 29.07.1998 № 34н,Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации « (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н,Планом счетов бухгалтерского учета и инструкцией по его применению(утвержден приказом Минфина РФ от 31.10.20000г. № 94-н0,приказом Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66-н « О формах бухгалтерской отчетности организации» ,ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» утвержденный приказом Минфина от 16.04.2021 № 62н.,ФСБУ 4/2023»Бухгалтерская (финансовая) отчетность»,ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»,ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

В соответствии с ПБУ учетная политика в ТСЖ применяется последовательно из года в год, поэтому учетная политика в целях бухгалтерского учета (УПБ) и налогового учета (КПН), утвержденная Приказом , остается в целом без изменения.

В ТСЖ все жилые и нежилые помещения находятся в собственности граждан, а все, что находится вне квартир, является их общедолевой собственностью, поэтому многоквартирный дом не отражается на балансе ТСЖ в составе основных средств. Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности ТСЖ, в том числе для управленческих нужд. При этом должны соблюдаться условия :-объект предназначен для использования в течении длительного времени, т.е. свыше 12 месяцев . Не предполагается последующая перепродажа данного объекта

Основные средства ТСЖ учитываются на счете 01 по первоначальной (восстановительной стоимости. Лимит для основных средств в бухгалтерском учете составляет 100000,00 рублей. Объекты основных средств списываются на расходы по смете сразу при вводе их в эксплуатацию. В целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий инвентарный учет и коньроль (журнал учета основных средств до их полного износа)

По основным средствам, используемых для основной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется.

ТСЖ вправе списывать запасы, которые используются для управленческих нужд, сразу в расходы отчетного периода, К этой категории относятся : офисная бумага,картриджи, канцелярские и прочие принадлежности администрации юр.лица, которые не соответствуют признакам основного средства.

Материальные ценности , стоимостью до 100000 рублей, приобретенные ТСЖ для содержания и ремонта МКД, отражаются в составе запасов на счете 10 по их фактической стоимости и списываются на целевые расходы (86 сч) сразу после их приобретения.

Складской учет запасов не предусмотрен. Контроль за их сохранностью осуществляется одним из членов правления, на которого эти обязанности возложены председателем.

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	15.12.2025	-
Материально-производственные запасы	15.12.2025	-
Нематериальные активы	15.12.2025	-
Денежные активы	31.12.2025	1640226

Внереализационный доход ТСЖ за 2025г. составил 1041760
- пени 169149
- арендная плата 818475
- размещение оборудования 48636
-% банка 5500

Расшифровка показателей отчетности

Дебиторская задолженность 3890437
Остаток денежных средств на расчетном счету 1640226
Долги собственников помещений МКД 2250211

Обязательства 3890437
Обязательства перед поставщиками 1175423
Долги собственников по пеням 371132
Остаток целевых средств (86 сч) 2324948
Налог УСН 18934

Председатель правления ТСЖ «Приморье» Комратова В.А.

Главный бухгалтер Шахова Н.Б.