

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 20.03.2026 и отчету о финансовых результатах за 2025г.

Товарищество жилья «Полюс» (ТСЖ «Полюс»)

1. Общие положения

1.1 Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

1.2 В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", ТСЖ «Полюс» применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью.

1.3 Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2. Учетная политика

1. Общие положения

1.1. ТСЖ «Полюс» — основанное на членстве добровольное объединение собственников помещений для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

1.2. ТСЖ «Полюс» является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

1.3. Предметом основной (уставной) деятельности ТСЖ является содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен Жилищным кодексом РФ.

1.4. Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению, другими действующими нормативными документами.

1.5. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет председатель правления ТСЖ.

1.6. Ведение бухгалтерского учета и своевременное предоставление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляет главный бухгалтер ТСЖ.

2. Целевые поступления

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

К целевым поступлениям относятся членские взносы и ассигнования из бюджета.

Членские взносы – обязательные платежи (см. прим.), вносимые членами ТСЖ (собственниками жилых и нежилых помещений) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Примечание: В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Это означает, что в деятельности ТСЖ членские взносы являются обязательными платежами. Для условий ТСЖ доля в праве общей собственности на общее имущество и, следовательно, размер членских взносов пропорциональны размеру общей площади помещения.

2.2. Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

2.3. 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.

2.4. Целевые средства поступают на расчетный счет. ТСЖ имеет право снимать с расчетного счета наличность денежных средств для расчетов с работниками и в подотчет. При этом остаток наличных денежных средств в кассе на конец дня не должен превышать установленного в соответствии с Положением о порядке ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России на территории РФ, утв. Банком России 12 октября 2011 г. № 373-П лимита остатка кассы.

2.5. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием собственников помещений.

3. Коммунальные платежи

3.1. На расчетный счет ТСЖ поступают также от собственников обязательные платежи за оказываемые им коммунальные и иные услуги (коммунальные платежи).

3.2. Коммунальные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими (ресурсоснабжающими) организациями.

3.3. ТСЖ не является абонентом коммунальных и иных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ТСЖ выступает как представитель всех собственников, действуя в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

3.4. Коммунальные платежи собственников начисляются по дебету счета 76-1 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 76-1-1 «Расчеты по коммунальным платежам» как транзитные платежи. При этом по кредиту счета 76-1-1 образуется обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживающими организациями. При начислении платежей указанным организациям счет 76-1-1 дебетуется в корреспонденции со счетом 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

4. Учет основных средств

4.1. Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСЖ.

4.2. Основные средства ТСЖ учитываются на субсчете 01-2 по первоначальной (восстановительной) стоимости.

4.3. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется. Износ по указанному имуществу отражается на забалансовом счете 010 в конце года.

4.4. Износ начисляется по установленным нормам в течение срока полезного использования основных средств с применением линейного метода.

4.5. Объекты основных средств стоимостью в пределах 40 000 рублей (без НДС) за единицу списываются на расходы по смете сразу при их вводе в эксплуатацию. Износ по указанным объектам не начисляется. В целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий оперативный учет и контроль.

5. Учет нематериальных активов

5.1. Нематериальные активы принимаются к учету на счете 04 «Нематериальные активы» по первоначальной стоимости.

5.2. По нематериальным активам, используемым для уставной деятельности, износ и амортизация не начисляются.

6. Учет материалов

6.1. Материалы приобретаются в объемах, регламентируемых сметой.

6.2. Синтетический учет материалов, используемых для уставной деятельности, ведется на счете 10. Вся стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете сразу по их приобретению.

7.5. Оперативный учет затрат на приобретение материалов, используемых для уставной деятельности, ведется в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль за сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

7. Учет текущих расходов по уставной деятельности

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

Свободные денежные средства поступившие в счёт членских платежей направляются на формирование фонда целевого финансирования (текущий, капитальный ремонт).

7.2. Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «Резерв расходов по смете» с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

В начале каждого месяца пополняется резерв расходов по смете на величину предусмотренного сметой месячного объема расходов. Для этого дебетуются счета 86-1 «Целевые поступления собственников» и 76-2 — 76-5 «Расчеты с собственниками – юр. лицами», а при наличии у ТСЖ доходов от предпринимательской деятельности – также и счет 84-1 в корреспонденции со счетом 96-1 «Расходы по смете».

Начисляемые фактические расходы по уставной деятельности отражаются по дебету счета 96-1 «Расходы по смете» 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.

8. Предпринимательская деятельность

8.1. Обеспечивается требование раздельного учета уставной и предпринимательской деятельности.

8.2. Прочие доходы и расходы, связанные с оказанием услуг, отражаются непосредственно на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам.

9. Рабочий план счетов

9.1. Рабочий план счетов сформирован на основе общего Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 92н.

9.2. При формировании рабочего плана счетов учтены следующие требования:

для использованных счетов первого порядка сохранены их наименования в соответствии с общим Планом счетов;

нумерация и наименование субсчетов учитывают специфику деятельности ТСЖ и ведения бухгалтерского учета.

9.3. В табл. 1 представлен рабочий план счетов для отражения уставной деятельности ТСЖ, в табл. 2 – для предпринимательской деятельности (оказание платных услуг).

10. Форма и регистры бухгалтерского учета

10.1. Для ТСЖ принята модифицированная форма бухгалтерского учета с использованием следующих регистров:

оборотная ведомость по счетам с определением сальдо на начало каждого месяца.

10.2. Аналитический учет ведется по следующим регистрам:

Целевые поступления (счет 86),

Расходы по уставной деятельности (счет 96),

Расчеты по платежам собственников (счет 76-1),

Расчетный счет в банке (счет 51),

Кассовая книга (счет 50),

Поставщики (счет 60),

Расчеты с персоналом (счета 70, 71),

Налоги и фонды (счета 68, 69),

Расчеты с заказчиками услуг (счет 76),

Резервный капитал (счет 84).

11. Налогообложение.

11.1. В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы минус расходы».

11.2. Для целей налогообложения доходы признаются по моменту поступления денежных средств.

11.3. Взносы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы (п. 3 ст. 39; п. 1 ст. 146; пп. 9 п. 1 ст. 251; п. 2 ст. 251 НК РФ).

11.4. Коммунальные платежи не подлежат включению в налоговую базу, так как для ТСЖ они не являются доходом.

11.5. Расходами для целей налогообложения признаются только те затраты, которые не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых невозможно получение соответствующего дохода.

11.6. В соответствии с п. 1 ст. 39 НК РФ взносы собственников на осуществление товариществом основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не являются реализацией.

11.7. В соответствии с пп. 9 п. 1 ст. 251 НК РФ имущество (включая денежные средства), поступившее товариществу на основе представительства, не учитывается при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

Председатель ТСЖ «Полюс» _____ Е.И. Буракова

20.03.2025

