

Товарищество собственников жилья «Космонавтов 13» (далее ТСЖ)

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025
в текстовой форме.

1. Общие сведения о ТСЖ:

- Полное название: Товарищество собственников жилья «Космонавтов 13»
- Краткое название: ТСЖ «Космонавтов 13»
- Председатель правления: Блотнер Ирина Анатольевна
- Адрес местонахождения (юридический) и фактический адрес: 196211, г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д.13, лит. А, кв.28
- Дата основания: 28.04.2006
- ОГРН 1069847498478
- ИНН 7810060378
- Обособленных подразделений нет.
- Уставный капитал отсутствует.
- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 3 человека, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Правление	1 человек
Бухгалтер	1 человек
Работники	1 человек

- Среди работников 2 пенсионер. Предпенсионеров в компании нет.

2. Виды экономической деятельности

КОД ОКВЭД 68.32.1 управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

3. Сведения из учетной политики

3.1. Общие положения

- 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 31.10.2000 г. № 94-н), приказом Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66-н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», 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».

- ТСЖ является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.
- 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 (УПН), утвержденная Приказом, остается в целом без изменения.
- В учетной политике утвержден рабочий план счетов.
- Бухгалтерский учет ведет бухгалтер.

3.2 Целевые поступления

- Основным источником финансирования ТСЖ являются членские взносы на ведение уставной деятельности ТСЖ, включающие в себя обязательные платежи всех собственников жилых и нежилых помещений (независимо от их членства в ТСЖ) за управление содержанием, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, ресурсы на содержание общего имущества и плату за коммунальные услуги. Все обязательные платежи, вступительные и иные взносы собственников помещений в многоквартирном доме (на капитальный ремонт и иные целевые сборы по решению общего собрания являются целевыми поступлениями (членскими взносами) и отражаются на счете 86 «Целевое финансирование» для аналитического учета, по которому открываются необходимые субсчета.
- Целевые поступления (членские взносы) не являются объектом налогообложения НДС, налогом на прибыль, единым налогом при УСН.

3.3 Налогообложение

- ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы.
- 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.

3.4 Учет основных средств

- 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 течение длительного времени, т.е. свыше 12 месяцев; не предполагается последующая перепродажа данного объекта; стоимость объекта превышает лимит. (ФСБУ 6/2020)
- Основные средства ТСЖ учитываются на счете 01 по первоначальной (восстановительной) стоимости. Лимит для основных средств в бухгалтерском учете составляет 100 000,00 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 контроль (журнал учета основных средств до их полного износа).
- По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется.

3.5 Учет запасов

- ТСЖ вправе списывать запасы, которые использует 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 100 000 рублей, приобретенные ТСЖ для содержания и ремонта МКД, отражаются в составе запасов на счете 10 по их фактической стоимости и списываются на целевые расходы (86сч) сразу после их приобретения.

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

3.6 Учет нематериальных активов

- ТСЖ не признает в балансовом учете НМА, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб. Основание: пункты 4 и 7 ФСБУ 14/2022.

- ТСЖ оценивает нематериальные активы по всем видам и группам по первоначальной стоимости. Основание: пункты 15 и 16 ФСБУ 14/2022.

- С учетом принципа рациональности по п. 7.4 ПБУ 1/2008 несущественный показатель в виде программного обеспечения отразить, как и прежде, в текущих расходах.

3.7 Контроль

- Инвентаризация имущества и денежных средств обязательно проводится ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случае чрезвычайных ситуаций, реорганизации или ликвидации ТСЖ.

- В соответствии с п.4 ст.29 закона № 402-ФЗ при смене председателя правления обеспечивается передача документации бухгалтерского учета.

- Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за истекший год проводится ежегодно в январе-марте до проведения общего отчетного собрания членов ТСЖ силами ревизионной комиссии (ревизора)

4. Валюта отчетности

- Бухгалтерская отчетность составляется в рублях (п. 7 ст. 13 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ).

5. Аудит бухгалтерской отчетности ТСЖ (ТСЖ)

- ТСЖ не подлежит обязательному аудиту.

- ТСЖ осуществляет уставную некоммерческую деятельность и не отвечает критериям по показателям выручки и активов за предыдущий год. ТСЖ является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

6. Основные факторы, которые приносят доход

- Доходами, приносящими прибыль ТСЖ, являются поступление пени, процентов банков от депозитов и неснижаемых остатков на расчетном счете, от сдачи общего имущества в аренду.

- Доход ТСЖ от коммерческой деятельности (внебюджетный доход) за отчетный период составил 44,356 тыс. руб.

7. Способ раскрытия информации о господомощи

В отчетном периоде ТСЖ господомощь не получал.

8. Расшифровка показателей отчетности

8.1. Дебиторская задолженность (раскрываем сальдо по дебету свернуто по счетам)

8.1.1. остаток денежных средств по расчетному счету 5 532 814,51, в том числе основной р/с - 1 229 615,15 р., специальный р/с - 4 303 199,36 р.

8.1.2. находятся средства на депозитах 0,00 р.

8.1.3. авансовые платежи поставщикам услуг 0 р.

8.1.4. переплата по единому налоговому платежу 6 467,03 р.

8.1.5. долги собственников помещений МКД по обслуживанию дома и коммунальным услугам - 384 025,36 р., по кап.ремонту - 268 840,23

8.2. Обязательства (раскрываем сальдо по кредиту свернуто по счетам)

8.2.1. обязательства перед поставщиками 500 р.

8.2.2. долги собственников по пеням 53 186,85 р.

8.2.3. долг по единому налоговому платежу и перед СФР 0 р.

8.2.4. долг перед работниками по заработной плате 0 р.

8.2.5. долг перед работниками по авансовым отчетам 6 416,75 р.

8.2.6. остаток целевых средств (счет 86) 0 р.

Отчетность составлена в соответствии с Федеральными и отраслевыми стандартами.

Дата составления текстовых пояснений 28 февраля 2026 года.

Председатель правления ТСЖ _____ /И.А. Блотнер/