

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ВИКТОРИЯ»

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ за 2025 год

1. Общие сведения

Товарищество собственников жилья «Виктория» ИНН 7606087549, КПП 760601001, ОГРН 1127606003535 зарегистрировано 03.07.2012 года по адресу 150003, г. Ярославль, ул. Победы, дом 16, корпус 2.

Вид экономической деятельности (68.32) «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе».

В обязанности ТСЖ входит осуществление деятельности по управлению МКД, а также обеспечение выполнения всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества 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 Товарищества - 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). Уставный капитал отсутствует.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление ТСЖ «Виктория», 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 ТСЖ (согласно ст. 147 Жилищного кодекса РФ). В 2025 году обязанности председателя правления ТСЖ исполняла Павлова Анна Васильевна.

При управлении многоквартирным домом правление руководствуется следующими нормативными документами: Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСЖ «Виктория», 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 собственниками многоквартирного дома для самостоятельного управления общим имуществом, его содержания, ремонта, благоустройства, обеспечения коммунальными услугами и комфортного проживания членов товарищества и собственников МКД.

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, связанные с управлением МКД:

1. Техническое обслуживание: Эксплуатация и ремонт общего имущества МКД, обслуживание коммуникаций.
2. Санитарное содержание: Уборка подъездов, придомовой территории.
3. Финансово-хозяйственная деятельность: Прием платежей, оплата коммунальных услуг, привлечение подрядчиков, контроль над расходами, ведение реестра членов Товарищества.
4. Управление ресурсами: 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 и прочей деятельности (это поступления от провайдеров; пени, поступившие от собственников), Товарищество отчисляет налог, равный 6%. Плательщиком НДС и налога на прибыль ТСЖ не является.

Товарищество собственников жилья - это некоммерческая организация. Согласно ОКВЭД вид деятельности Товарищества - (68.32) «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе». Поэтому 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).

Начисления собственникам коммунальных ресурсов при содержании мест общего пользования осуществляются через счет 76-ТРЗ «Транзитные перевыставляемые услуги». 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 сдается 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 (п. 3 ст. 152 ЖК РФ).

В Товариществе открыт специальный счет на капитальный ремонт (ст. 175 ЖК РФ) - это банковский счет для накопления взносов на ремонт многоквартирного дома. Средства капремонта носят целевой характер и могут быть потрачены только на капитальный ремонт данного МКД в соответствии с решением Общего собрания собственников. Средства капитального ремонта могут размещаться в банковской организации на НСО или депозите (согласно решению ОСС). Это дает возможность получить дополнительный доход в виде процентов, который зачисляется только на спецсчет (ст. 175.1 ЖК РФ). Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, образуют фонд капремонта и могут использоваться только на проведение капитального ремонта МКД в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Средства фонда капитального ремонта имеют целевой характер и не подлежат налогообложению.

4. Отчетность

Упрощенная бухгалтерская 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.

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 в отчете о финансовых результатах не указывает целевые поступления собственников (в том числе по капитальному ремонту), а только поступления от предпринимательской деятельности (сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме и прочее). Проценты, полученные от размещения на депозите средств фонда капремонта, образуют фонд капремонта и не отражаются в отчете о финансовых результатах.

По строкам «Прочие доходы» и «Прочие расходы» отражаются доходы и расходы, связанные с прочей деятельностью ТСЖ. Среди прочих, к таким доходам относятся: проценты к получению по депозитам; проценты, начисленные банком на остаток по расчетному счету; пени, полученные от собственников; неустойка от подрядчиков и прочее.

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, погашаются за счет средств собственников и списываются на счет целевого финансирования. Расходы, связанные с предпринимательской и прочей 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 и списываются за счет средств целевого финансирования. В случае, 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.

5. Основные показатели деятельности Товарищества за 2025 год.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» включает денежные средства товарищества на расчетном и специальном счетах. На расчетном счете на 31.12.2025г. – 72,7 тыс. руб., на специальном счете – 1432,6 тыс. руб..

Строка 1240 «Финансовые и другие оборотные активы» включает дебиторскую задолженность, в том числе задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги и взносам на капитальный ремонт. Всего задолженность на конец года составила 459 тыс. руб., в том числе задолженность собственников – 190,7 тыс. руб.

Строка 1350 «Целевые средства» включает средства на содержание, текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома и этот показатель равен по итогам года 1640,00 тыс. руб.

Строка 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность» отражает сумму кредиторской задолженности на конец отчетного года. Этот показатель на конец отчетного периода составил 324 тыс. руб., из них задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 315 тыс. руб.

В форме «Отчет о целевом использовании средств» указывается сумма поступивших в Товариществе денежных средств от уставной и прочей 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, взносы на капитальный ремонт; проценты, полученные от размещения временно свободных средств капремонта на депозите/НСО; пени от собственников и поступления по договорам с провайдером за размещение телекоммуникационного оборудования. Поступившие средства в отчетном периоде были направлены на управление и обслуживание многоквартирного дома.