

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о целевом использовании средств  
Товарищества собственников жилья «КРУТИЦКОЕ»  
за 2025 год**

Товарищество собственников жилья «КРУТИЦКОЕ» ИНН 7705920666 КПП 770501001 ОГРН 1107746494448 зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, 18.06.2010 г., по адресу: 109044 г. Москва пер. 4-й Крутицкий д. 14.

Товарищество собственников жилья «Крутицкое», согласно статье 135 ЖК РФ, является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно ч. 5 ст. 155 ЖК РФ члены ТСЖ вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

Товарищество собственников жилья «Крутицкое» не ставит своей целью получение прибыли (дохода), а занимается своей основной уставной деятельностью – управлением общим имуществом, его содержанием, обслуживанием и ремонтом, что соответствует коду ОКВЭД – 68.32 - "Управление недвижимым имуществом".

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности (приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66 (в редакции от 04.12.2012 г. № ПЗ-10/2012).

Формы бухгалтерской отчетности: Бухгалтерский баланс (упрощенная форма), Отчет о целевом использовании средств.

Уставная деятельность Товарищества собственников жилья «Крутицкое» - обеспечение эксплуатации многоквартирного дома. Обеспечение эксплуатации осуществляется силами Товарищества и/или путем заключения Товариществом от своего имени, но по поручению и за счет членов Товарищества, договоров о содержании и ремонте общего имущества и предоставлении коммунальных услуг. В рамках основной уставной деятельности между ТСЖ и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества не могут признаваться

выручкой от реализации, следовательно, указанные взносы собственников помещений представляют собой целевые поступления.

Организация проведения капитального ремонта (при принятии такого решения Общим собранием собственников) осуществляется силами Товарищества и/или путем заключения договоров с подрядными организациями.

Товарищество создано с целью удовлетворения потребности членов Товарищества в управлении общим имуществом собственников. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему (капитальному) ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.
- Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.
- Организация финансирования содержания, эксплуатации, развития общего имущества жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций.
- Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями по вопросам деятельности Товарищества.
- Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления по вопросам деятельности Товарищества.
- Оформление прав на объекты недвижимости, входящие в состав общего имущества.
- Содержание и благоустройство придомовой территории.
- Текущий и капитальный ремонт помещений (в случае принятия решения общим собранием собственников помещений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в виде открытия специального счета владельцем которого является Товарищество), конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений.
- Обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества.
- Консультирование собственников помещений по вопросам деятельности Товарищества.
- Передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, элементов здания, придомовой территории многоквартирного дома, в случаях,

если решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома было принято решение о передаче данных полномочий Товариществу.

- Ведение реестра собственников помещений.

Все поступления в ТСЖ - это целевые поступления на уставную деятельность (членские взносы) и обязательные взносы на капитальный ремонт, поступающие на внутренние нужды и ведение уставной деятельности ТСЖ, согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 152 ЖК РФ эксплуатация, обслуживание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме являются одним из основных видов уставной деятельности ТСЖ. Членские взносы – это основной источник финансирования некоммерческой организации (п.1 и 2 ст. 26 Закона № 7-ФЗ). Оплата платежей, предусмотренных уставом, не считаются доходами товарищества и учитываются как средства, полученные для целевого финансирования, и отражаются на счете 86 «Целевое финансирование» и не отражаются в КУДиР.

Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, его содержанием, обслуживанием и ремонтом, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год на общем собрании собственников жилья.

**ТСЖ** может осуществлять не только хозяйственную деятельность в рамках ч. 2 ст. 152 ЖК РФ, но и **предпринимательскую**, которая должна служить достижению целей, ради которых создано **товарищество**, и соответствовать этим целям. В 2025 г. ТСЖ предпринимательскую деятельность не вело.

Финансовыми вложениями ТСЖ в 2025 году были размещаемые краткосрочные депозиты. Доход от размещения депозитов в 2025 году составил 14 тыс.руб. Налог на доход составил 2 тыс.руб. После уплаты налога по УСН, полученный доход используется для основных целей товарищества.

В книге доходов и расходов отражено поступление денежных средств от размещаемых краткосрочных депозитов ТСЖ применяет упрощённую систему налогообложения. Налог по УСН уплачивается полностью.