Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

(укажите отчетную дату) *(укажите отчетный период)*

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ДОМ ТЕАТРАЛ"

1. Основные виды экономической деятельности

Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе ОКВЭД 68.32.1

2. Учетная политика

Учетная политика для целей бухучета разработана в соответствии со следующим:

- Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утв. приказом Минфина от 29.07.1998 № 34н);
- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утв. приказом Минфина от 06.10.2008 № 106н);
- Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утв. приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н);
- приказом Минфина от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- иными документами, регулирующими бухгалтерский учет.

Основные положения учетной политики ТСЖ (УСН)

1. Бухгалтерский учет (бухучет): ТСЖ использует упрощенную систему налогообложения (Глава 26.2 НК РФ).

- **Метод:** Метод начисления (доходы/расходы признаются по факту их возникновения).
- **Раздельный учет:** Ведется раздельный учет целевых поступлений (взносы на содержание и ремонт) и доходов от предпринимательской деятельности.
- **Основные средства (ОС):** стоимостной лимит для отнесения имущества к ОС (100 000 руб. и более, согласно НК РФ)

•**Материальные запасы:** Порядок списания (по средней стоимости или по ФИФО).

- **Объект налогообложения:** 6% «доходы»
- **Целевые поступления:** Целевые взносы на содержание общего имущества и капремонт не учитываются в доходах (ст. 251 НК РФ).
- **Книга учета доходов и расходов:** Ведение КУДиР — основной регистр налогового учета.

II. Бухгалтерский учет

1. **Учет поступлений:** Целевые поступления (взносы) отражаются на счете 86 «Целевое финансирование». Доходы от аренды/рекламы — на счете 91 «Прочие доходы и расходы».
2. **Расходы:** Расходы, связанные с содержанием дома, списываются за счет целевых поступлений (счет 86). Расходы, связанные с предпринимательской деятельностью, списываются по мере их возникновения.

III. Налоговый учет (УСН)

1. Учет ведется в Книге учета доходов и расходов.
2. Взносы собственников (на содержание и ремонт) не облагаются налогом.
3. Предпринимательская деятельность (аренда, реклама) облагается УСН.
4. В ТСЖ «ДОМ ТЕАТРАЛ » применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы». 11.2. Для целей налогообложения доходы признаются по моменту поступления денежных средств. Расходы признаются по мере их оплаты (статья 346.17) 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 не являются доходом. 11.5. Расходами для целей налогообложения признаются только те затраты, которые не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых не возможно 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), поступившие товариществу на основе представительства, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

4. Учет основных средств

4.1.Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам не отражаются на балансе ТСЖ. 4.2. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету на основе первичных бухгалтерских документов (чеков, накладных, счетов и т. п.) в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление,

включая суммы НДС и транспортные расходы, либо на основе актов приема взносов и иных поступлений. 4.3. Основные средства ТСЖ учитываются на счете 01.01 «Основные средства организации» по первоначальной стоимости. 4.4. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется. Износ по указанному имуществу отражается на забалансовом счете 010 по итогам года. 4.5. Объекты основных средств стоимостью менее 40 000 рублей 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 счет 04 «Нематериальные активы» по первоначальной стоимости. 5.2. Амортизация и износ по нематериальным активам, используемым для уставной деятельности не начисляется.

6. Учет материалов 6.1. Материалы приобретаются в объемах, регламентированных сметой. 6.2. Материалы, используемые в уставной деятельности, оцениваются по полной себестоимости, включающей покупную стоимость материалов и накладные расходы. 6.3. Синтетический учет материалов, используемых для уставной деятельности, ведется на счете 10 «материалы». Вся стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете сразу по их приобретению. 6.4. 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.Согласно п. 2 статьи 152 ЖК ТСЖ может заниматься следующими видами деятельности для получения дохода: сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме. 9.2. При ведении деятельности по сдаче общего имущества в аренду обеспечивается раздельный учет уставной и предпринимательской деятельности. 9.3. Доходы и расходы от сдачи имущества в аренду отражаются непосредственно на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам.

Суммы превышения целевых поступлений над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями, засчитываются или добираются в последующие отчетные периоды.

3.4. ТСЖ признает доходы от аренды/рекламы отчетного периода и отражает ее заключительными оборотами по дебету счета 99 «Прибыли и убытки» и кредиту счета 86 «Целевое финансирование».Чистая прибыль от доходов от аренды/рекламы после уплаты налога по УСН отражается на счете 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» и по решению общего собрания и правления ТСЖ может быть потрачена на содержание и текущий ремонт дома в рамках уставной деятельности ТСЖ.

3. Нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка[1]		переклассифицировано			пер ал (пе ст
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	за _____ 20__ г.[2]		()											
	за _____ 20__ г.[3]		()											
Нематериальные активы - всего в том числе:	за _____ 20__ г.[2]		()											
	за _____ 20__ г.[3]		()											
(группа) в том числе:	за _____ 20__ г.[2]		()											
	за _____ 20__ г.[3]		()											
из них исключительные права[5]	за _____ 20__ г.[2]		()											
	за _____ 20__ г.[3]		()											
(группа) из них исключительные права[4]	за _____ 20__ г.[2]		()											
	за _____ 20__ г.[3]		()											

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

с. 3

Наименование показателя	На _____ 20__ г. [5]	На 31 декабря 20__ г. [6]	На 31 декабря 20__ г. [7]
Амортизируемые нематериальные активы - всего			
в том числе: (группа)			
из них созданные организацией			
Неамортизируемые нематериальные активы - всего			
в том числе: (группа, объект)			
из них созданные организацией			

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

с. 4

Наименование показателя	На _____ 20__ г. [5]	На 31 декабря 20__ г. [6]	На 31 декабря 20__ г. [7]
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего			
в том числе: (группа, объект)			
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего			
в том числе: (группа, объект)			

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
в том числе: (группа, объект)	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
в том числе: (группа, объект)	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____ 20__ г.[3]					()	()		

в том числе: (группа, объект)	за _____ 20__ г. [2]					()	()		
	за _____ 20__ г. [3]					()	()		

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

с. 6

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	за _____ 20__ г. [2]					
	за _____ 20__ г. [3]					
в том числе: (группа, объект)	за _____ 20__ г. [2]					
	за _____ 20__ г. [3]					
из них исключительные права	за _____ 20__ г. [2]					
	за _____ 20__ г. [3]					
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	за _____ 20__ г. [2]					
	за _____ 20__ г. [3]					
в том числе:						

(группа, объект)	за _____ 20__ г.[2]					
	за _____ 20__ г.[3]					
из них исключительные права	за _____ 20__ г.[2]					
	за _____ 20__ г.[3]					

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	н а о
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	за _____ 20__ г.[2]		()		()		()					
	за _____ 20__ г.[3]		()		()		()					
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]		()		()		()					
(группа)	за _____ 20__ г.[3]		()		()		()					
Инвестиционная недвижимость - всего	за _____ 20__ г.[2]		()		()		()					
	за _____ 20__ г.[3]		()		()		()					
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]		()		()		()					
(группа)	за _____ 20__ г.[3]		()		()		()					

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец пер	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	нак амо ц обе
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	за _____ 20__ г.[2]		()		()		()					
	за _____ 20__ г.[3]		()		()		()					
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]		()		()		()					
(объект)	за _____ 20__ г.[3]		()		()		()					

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На _____ 20__ г. [5]	На 31 декабря 20__ г. [6]	На 31 декабря 20__ г. [7]
Амортизируемые основные средства - всего			
в том числе: (группа, объект)			
Неамортизируемые основные средства - всего			
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы (группа, объект)			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (группа, объект)			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости (группа, объект)			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На _____ 20__ г. [5]	На 31 декабря 20__ г. [6]	На 31 декабря 20__ г. [7]
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего			
в том числе: (группа)			
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего			
в том числе: (группа)			
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего			
в том числе: (группа)			
из них			

основные средства, находящиеся в залоге			

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
(группа)	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
(группа)	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	зза _____ 20__ г.[3]					()	()		
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____					()	()		

(группа)	20__ г.[3]								

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
(группа)	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
(группа)	за _____ 20__ г.[3]					()	()		
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости -	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
	за _____					()	()		

всего	20__ г.[3]								
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]					()	()		
(группа)	за _____ 20__ г.[3]					()	()		

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		процентры (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/ резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	за _____ 20__ г.[2]				()						
	за _____ 20__ г.[3]				()						
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]				()						
	за _____				()						

(вид, группа)	20__ г.[3]										
Краткосрочные финансовые вложения - всего	за _____ 20__ г.[2]				()						
	за _____ 20__ г.[3]				()						
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]				()						
(вид, группа)	за _____ 20__ г.[3]				()						
Итого	за _____ 20__ г.[2]				()						
	за _____ 20__ г.[3]				()						

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На _____ 20__ г.[5]	На 31 декабря 20__ г.[6]	На 31 декабря 20__ г.[7]
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего			
в том числе: (вид, группа)			
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего			
в том числе: (вид, группа)			
Иное использование финансовых вложений			

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость / резерв под обесценение		
Запасы - всего	за _____ 20__ г.[2]		()		()			X / X		()
	за _____ 20__ г.[3]		()		()			X / X		()
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]		()		()					()
(вид)	за _____ 20__ г.[3]		()		()					()

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На _____ 20__ г.[5]	На 31 декабря 20__ г.[6]	На 31 декабря 20__ г.[7]
Запасы, находящиеся в пути, - всего			
в том числе: (вид)			
Запасы, находящиеся в залоге, - всего			
в том числе: (вид)			

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			перекласс ифициров ано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за _____ 20__ г. [2]		()			()	()				()
	за _____ 20__ г. [3]		()			()	()				()
в том числе:	за _____ 20__ г. [2]		()			()	()				()
(вид)	за _____ 20__ г. [3]		()			()	()				()
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за _____ 20__ г. [2]		()			()	()				()
	за _____ 20__ г. [3]		()			()	()				()
в том числе:	за _____ 20__ г. [2]		()			()	()				()

(вид)	за _____ 20__ г. [3]		()			()	()				()
Итого	за _____ 20__ г. [2]		()			()	()		X		()
	за _____ 20__ г. [3]		()			()	()		X		()

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На _____ 20__ г. [5]		На 31 декабря 20__ г. [6]		На 31 декабря 20__ г. [7]	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего						
в том числе: (вид)						

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		перекласс ифициров ано	
			в результате фактов хозяйственно й жизни (по	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		

			условиям договора)					
Долгосрочные обязательства - всего	за _____ 20__ г.[2]				()	()		
	за _____ 20__ г.[3]				()	()		
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]				()	()		
(вид)	за _____ 20__ г.[3]				()	()		
Краткосрочные обязательства - всего	за _____ 20__ г.[2]				()	()		
	за _____ 20__ г.[3]				()	()		
в том числе:	за _____ 20__ г.[2]				()	()		
(вид)	за _____ 20__ г.[3]				()	()		
Итого	за _____ 20__ г.[2]				()	()	X	
	за _____ 20__ г.[3]				()	()	X	

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На _____ 20__ г.[5]	На 31 декабря 20__ г.[6]	На 31 декабря 20__ г.[7]
Всего			
в том числе: (вид)			

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	за _____ 20__ г.[2]			()	()	
	за _____ 20__ г.[3]			()	()	
в том числе: (группа)	за _____ 20__ г.[2]			()	()	
	за _____ 20__ г.[3]			()	()	

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На _____ 20__ г.[5]	На 31 декабря 20__ г.[6]	На 31 декабря 20__ г.[7]
Полученные - всего			
в том числе: (вид)			
Выданные - всего			
в том числе: (вид)			

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За _____ 20__ г.[2]	За _____ 20__ г.[3]
Материальные затраты		
атраты на оплату труда		
Отчисления на социальные нужды		
Амортизация		
Прочие затраты		
Итого по элементам		

Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции		
Итого расходы по обычным видам деятельности		

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За _____ 20__ г. [2]	За _____ 20__ г. [3]
Получено бюджетных средств - всего		
в том числе: на финансирование капитальных затрат		
на финансирование текущих расходов		

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	за _____ 20__ г. [2]			()	
	за _____ 20__ г. [3]			()	
в том числе: (назначение)	за _____ 20__ г. [2]			()	
	за _____ 20__ г.			()	