

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств

1. Деятельность

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:

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

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

Отчетность составлена в соответствии с РСБУ - Российскими стандартами Бухгалтерского учета. ТСЖ "Звездное" применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составляет бухгалтерскую отчетность по упрощенной форме (ч.4 ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ)

2.5. Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств и нематериальных активов объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей.

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Начисление амортизации объекта основных средств (нематериальных активов) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (нематериальных активов) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств (нематериальных активов) с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов).

Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

2.6. Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

2.7. Целевые поступления

К целевым поступлениям, не являющимися доходом (п.3 ст.39, по.1 ст.146; пп.9 п.1 ст.251; п.2 ст.251 НК РФ) в 2025 году отнесены:

- Взносы на текущий ремонт общего имущества
- Обслуживание лифтов
- Обслуживание общедомовых приборов учета
- Обслуживание ПЗУ
- Обслуживание АППЗ
- Радио
- Антенна
- Услуги вычислительного центра

Расходная часть в разрезе этих статей исполняется сторонними организациями на основании заключенных договоров на обслуживание общего имущества дома и не учитывается в составе расходов при налогообложении.

Поступления по коммунальным платежам (ХВС, ГВС, ВО, Отопление, вывоз ТКО) также не являются доходом ТСЖ. Соответственно расходы по статьям коммунальных услуг не включаются в расходы, учитываемые при налогообложении (п.2 ст.346.17; пп.4 п.1 ст.346.15 НК РФ).

Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 "Целевое финансирование". Суммы превышения целевых поступлений над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями засчитываются или добираются в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на фин. результаты деятельности ТСЖ не относятся и на счете 99 "Прибыли и убытки" не учитываются.

2.8. Доходы ТСЖ

Учет доходов и расходов ведется кассовым методом

В составе доходов ТСЖ учитывает:

- плату за услуги и работы, которые ТСЖ выполняет самостоятельно, в том числе по содержанию общего имущества, уборке территории, уборке общедомовых помещений, коммунальные услуги, относящиеся к общедомовой собственности.
- плату за аренду общедомовой собственности.
- пению за просроченную оплату услуг ЖКХ

Доходы ТСЖ отражаются в графе 4 "Доходы, учитываемые при исчислении налоговой базы" разд.1 КУДиР согласно п.1 ст.346.15 НК РФ.

В 2025 году сумма доходов, учитываемых при налогообложении составила 9 844 032,31 руб.

2.8. Налогообложение ТСЖ

В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения с объектом учета "Доходы минус Расходы"

Доходы и расходы отражаются кассовым методом.

Целевые взносы на содержание и обслуживание общего имущества не относятся к доходам, учитываемым при налогообложении (п.3 ст.39; п.1 ст.146; пп.9 п.1 ст.251; п.2 ст.251 НК РФ). Расходами по уставной деятельности для целей налогообложения признаются только те затраты, которые предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых невозможно получение соответствующего дохода (п.1 ст.252 НК РФ).

По данным Книги учета Доходов и Расходов ТСЖ за 2025 год, доход, учитываемый при налогообложении составил 9 844 032,31 руб., расход, учитываемый при налогообложении составили 11 160 082,96 руб. Убыток за 2025 год по налогооблагаемой деятельности составил 1 316 050,65 руб. Сумма исчисленного минимального налога за 2025 год по УСН составила 98 440 руб. (1% от полученного дохода)

Председатель Правления _____ Любовский Николай Дмитриевич

19 марта 2026 г.