

Товарищество собственников жилья «Луначарского 62/1»
Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025
год в текстовой форме.

Общие сведения ТСЖ:

- Товарищество собственников жилья «Луначарского 62/1»;
- Ф. И. О. руководителя :
Председатель правления ТСЖ Андриановская Светлана Павловна
- Адрес местонахождения (юридический) и фактический адрес:
194354, город Санкт-Петербург, проспект Луначарского дом 62, корпус 1, литера А,
подъезд 8, этаж 1, помещение правления ТСЖ
- Дата основания
2006-02-02, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой служб № 15 по г.
Санкт-Петербургу ;
- ОГРН и ИНН ТСЖ
ОГРН 1067847172250 / ИНН 7802345080
- Обособленных подразделений нет;
- Уставный капитал отсутствует
- Численность сотрудников человек состоянию на 31.12.2025 составляет 5 человек, в том числе:
Правление – 1 человек;
Бухгалтер – 1 человек;
Работники - 3 человека.
- Пенсионеров и предпенсионеров в ТСЖ:
Пенсионеров -2 человека;
Предпенсионеров – 2 человека.

2. Виды экономической деятельности

Основным видом деятельности ТСЖ в соответствии с учредительными документами является управление эксплуатацией жилого фонда.
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.

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, содержание, 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 (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.

- Предусматривается, что если ТСЖ ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается раздельный учет каждой из них.

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. -ЖСК (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 феврале-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 не подлежит обязательному аудиту.
- В ТСЖ осуществляют 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.

4. Основные факторы, которые приносят доход

- доходами, приносящими прибыль ТСЖ, являются поступления пени, процентов банков от депозитов и неснижаемых остатков на расчетном счете, от сдачи общего имущества в аренду и проценты за услуги по сбору и перечислению платежей за антенну и радио.
- Доход ТСЖ от коммерческой деятельности (внебюджетный доход) за отчетный период составил 1083 тыс. руб.

7. Способ раскрытия информации о господомощи

В отчетном периоде ТСЖ господомощь не получало.

8. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	15.12.25	-
Материально-производственные запасы	25.12.25	-
Нематериальные активы	28.12.25	-
Денежные активы	31.12.25	5369 тыс. руб.

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

9. Расшифровка показателей отчетности

9.1. Дебиторская задолженность:

9.1.1. остаток денежных средств по расчетному счету на 31 декабря:
2023г. – 4377 т.руб. 2024г. – 4953 т.руб. 2025г. – 5369 т.руб.

9.1.2. в том числе находятся средства на депозитах:
2023г. - 0 т.руб 2024г. – 1000 т.руб 2025г. - 2700 т.руб.

9.1.3. авансовые платежи поставщикам услуг:
2023г. – 12 т.руб 2024 - 29,9 т.руб 2025г. –64,95 т.руб

9.1.4. переплата по единому налоговому платежу:
2023г. – 3,5 т.руб 2024 - 3,5 т.руб 2025г. – 3,5 т.руб

9.1.5. долги собственников помещений МКД:
2023г. – 2865,97 т.руб 2024 - 2775,4 т.руб 2025г. – 2409,7 т.руб

9.2. Обязательства:

9.2.1. обязательства перед поставщиками:
2023г. – 294,9 т.руб 2024 - 207,59 т.руб 2025г. – 33,3 т.руб

9.2.2. долги собственников по пеням:
2023г. – 608,2 т.руб 2024 – 767,3 т.руб 2025г. – 970,8 т.руб

9.2.3. долг по единому налоговому платежу и перед СФР:
2023г. – 5,76 т.руб 2024 - 7,77 т.руб 2025г. – 6,1 т.руб

9.2.4. долг перед работниками по заработной плате:
2023г. – 0 т.руб 2024 - 0 т.руб 2025г. – 0 т.руб

9.2.5 долг перед работниками по авансовым отчетам:

2023г. – 0 т.руб 2024 - 0 т.руб 2025г. – 0 т.руб.

9.2.6. остаток целевых средств (счет 86):

2023г. – 720,8 т.руб 2024 - 474,6 т.руб 2025г. – 1094,7 т.руб

Дата составления текстовых пояснений 23 марта 2026 года.

Председатель правления ТСЖ Андриановская Светлана Павловна