

Товарищество собственников жилья «Виктория-Северная»  
(ТСЖ «Виктория-Северная»)  
ИНН 3662114823 КПП 366201001 ОГРН 1063600017931  
адрес: 394077, г. Воронеж, Бульвар Победы, 13, офис 1

## **Пояснения к упрощенной бухгалтерской отчетности — бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о целевом использовании денежных средств за 2025 г.**

1. Основные виды деятельности по ОКВЭД, осуществляемые Товариществом: 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.
2. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 8 человек.
3. Сведения о руководстве и главном бухгалтере:  
Председатель правления: Аулова А.В. (приказ № 8 от 07.11.2023).  
Главный бухгалтер Товарищества: Водзинская В.В. (приказ № 2 от 01.07.2025).
4. Товарищество не подлежит обязательному аудиту.
5. Бухгалтерская отчетность ТСЖ «Виктория-Северная» составлена в тыс.руб.
6. Стандарты, по которым составлена отчетность  
Бухгалтерская отчетность Товарищества составлена в соответствии с федеральными стандартами. При формировании бухгалтерской отчетности учтены правила и нормы, установленные Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в редакции последних изменений и дополнений), Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.
7. Товарищество является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, и создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в соответствии с ЖК РФ, федеральными законами и правовыми актами города Воронежа, Уставом.  
Товарищество не имеет обособленных подразделений.
8. В связи с тем, что Товарищество является некоммерческой организацией и в соответствии с пп.3 п.4 ст.6 Федерального закона № 402-ФЗ Товарищество формирует бухгалтерскую (финансовую) отчетность в сокращенном объеме в составе бухгалтерского баланса, отчета о целевом использовании средств, пояснительной записки. В том случае, когда сумма доходов от прочей деятельности будет превышать установленный Учетной политикой уровень существенности за отчетный период по отношению ко всей сумме полученных Товариществом доходов, то Товарищество формирует Отчет о финансовых результатах за отчетный период. (Основание: п. п.6.1. и 8 Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н; п. 52 ФСБУ 4/2023).  
При формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности показатели включаются в нее по группам статей без их детализации.
9. Уровень существенности установлен в размере 5% от итога данных по соответствующей строке баланса.
10. Товарищество применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность (Основание — п. 51 приказа Минфина от 04.10.2023 № 157н) , не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, не является налогоплательщиком налога на прибыль, не несет затрат на освоение природных ресурсов, не имеет нематериальных активов и расходов на НИИОКР, на основании чего не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:
  - Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н. (Основание: п. 2.1 ПБУ 2/2008);
  - Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н. (Основание: п. 1 ПБУ 18/02);
  - Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н. (Основание: п. 2 ПБУ 12/2010);
  - Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н. (Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02),
  - Положение по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденное Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 27.12.2007 № 153н,
  - Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» ПБУ 17/2002, утвержденные Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 115н;
  - Положение по бухгалтерскому учету 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденное приказом Минфина от 13.12.2010 №167н;

- Федеральный стандарт ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденный Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. № 204н.

11. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись. Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

12. В настоящей отчетности исправлены ошибки прошлого отчетного периода 2024 года, выявленные после даты утверждения такой отчетности в установленном законодательством РФ порядке с применением ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (утв. Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н). Утвержденная бухгалтерская отчетность за предшествующие отчетные периоды не подлежит исправлению и повторному представлению пользователям бухгалтерской отчетности, даже если в ней обнаружены ошибки (ч. 9 ст. 13 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 10 ПБУ 22/2010).

Ошибки прошлого отчетного периода 2024 год были отражены в бухгалтерском учете 05.07.2025г.

В настоящей пояснительной записке приведена существенная ошибка, затронувшая счет 96.09 «Резерв по капитальному ремонту» и счет 86.02 «Целевое финансирование капитального ремонта». Основанием для внесения исправлений в бухгалтерский учет послужило наличие дебетового сальдо по счету 96.09 «Резерв на капитальный ремонт» в сумме 2 798,5 тыс. руб. В результате проведенной инвентаризации по договорам и актам выполненных работ по капитальному ремонту за 2024 год были выявлены некорректные бухгалтерские проводки по начислению резерва, не был начислен резерв по некоторым договорам, не была отражена корректировка резерва по уменьшению (увеличению) суммы по договорам по капитальному ремонту.

#### Корректировка за 2024г. резерва капитального ремонта

№№ пп	Дебет		Кредит		Сумма, руб.	Содержание проводки
	Счет бухгалт ерского учета	Содержание операции, аналитика	Счет бухгалтерс кого учета	Содержание операции, аналитика		
1	96.09	Резерв по капитальному ремонту общедомового имущества Договор № 2607242 от 26.07.2024 (ремонт входных дверей, входных групп дома)	86.02	На капитальный ремонт общедомового имущества	-1 311 177,67	Начисление резерва на капитальный ремонт
2	86.02	На капитальный ремонт общедомового имущества	96.09	Резерв по капитальному ремонту общедомового имущества Договор № 2607242 от 26.07.2024 (ремонт входных дверей, входных групп дома)	1 311 177,67	Исправительная проводка по начислению резерва капитального ремонта по договору, утвержденному общим собранием собственников Товарищества
3	96.09	Резерв по капитальному ремонту общедомового имущества Договор № 2607241 от 26.07.2024 (ремонт цоколя и отмостки фасада МКД)	86.02	На капитальный ремонт общедомового имущества	-1 835 252,08	Начисление резерва на капитальный ремонт
4	86.02	На капитальный ремонт общедомового имущества	96.09	Резерв по капитальному ремонту общедомового имущества Договор № 2607241 от 26.07.2024 (ремонт цоколя и отмостки фасада МКД)	1 835 252,08	Исправительная проводка по начислению резерва капитального ремонта по договору, утвержденному общим собранием собственников Товарищества
5	86.02	На капитальный ремонт общедомового имущества	96.09	Резерв по капитальному ремонту общедомового имущества Договор № 03/11-21В от 23.11.2021 г.	984 340,00	Исправительная проводка — увеличение резерва капитального ремонта по договору вследствие корректировки стоимости услуг по капитальному ремонту по договору

6	96.09	Резерв по капитальному ремонту общедомового имущества Договор № 04/11-21В от 23.11.2021 г.	86.2	На капитальный ремонт общедомового имущества	1 325 619,56	Исправительная проводка - уменьшение резерва на капитальный ремонт по договору вследствие корректировки стоимости услуг по капитальному ремонту по договору
7	96.09	Резерв по капитальному ремонту общедомового имущества Договор № 23/11-21ТН от 23.11.2021 г.	86.2	На капитальный ремонт общедомового имущества	6 607,13	Исправительная проводка - уменьшение резерва на капитальный ремонт по договору вследствие корректировки стоимости услуг по капитальному ремонту по договору
	86.02	На капитальный ремонт общедомового имущества	96.09	Резерв по капитальному ремонту общедомового имущества Договор № В2607/2024-СК от 26.07.2024 Строительный контроль	30 000,00	Исправительная проводка по начислению резерва капитального ремонта по договору, утвержденному общим собранием собственников Товарищества

13. В состав запасов по строке 1210 баланса входят материалы. Основную часть материальных запасов составляет хозяйственные материалы, используемые для содержания общедомового имущества в нормальном состоянии: лампочки, мешки для мусора, пескосмесь.

14. Основным источником дохода Товарищества являются денежные средства, поступающие от собственников жилых и нежилых помещений в МКД, которые являются целевыми и направлены на ремонт и содержание общего имущества.

15. Учредительными документами Товарищества предусмотрено право на осуществление разрешенной законодательством предпринимательской деятельности, приносящей доход, подлежащий направлению на уставные цели Товарищества:

- доходы от хозяйственной деятельности Товарищества (сдача общедомового имущества в аренду, отчислений провайдеров и иных аналогичных доходов), направленных на осуществление целей, задач и выполнение своих обязанностей;

- доходы от финансовой деятельности – проценты от размещения средств на специальных счетах, депозитах;

- доходы по судебным искам.

16. Товарищество осуществляет свою деятельность в рамках сметы доходов и расходов, сметы доходов и расходов по целевым проектам, сметы поступлений и расходов на капитальный ремонт общедомового имущества.

17. Фонд капитального ремонта формируется из средств собственников жилых и нежилых помещений исходя из норматива, принятого Правительством Воронежской области и площади, принадлежащей каждому собственнику жилых и нежилых помещений.

Средства фонда капитального ремонта размещаются на специальном счете в банковской организации, имеющей лицензию на совершение банковских операций. Товарищество размещает свободные денежные средства капитального ремонта на депозитах в банковской организации, имеющей лицензию на совершение банковских операций.

Расходование средств капитального ремонта осуществляется в строгом соответствии с действующим законодательством РФ.

Решение о проведении капитального ремонта общедомового имущества принимаются на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений.

Планируемая Смета по проведению капитального ремонта из средств фонда капитального ремонта принимается на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений, после этого утверждается председателем правления Товарищества.

Расчеты собственников по взносам на капитальный ремонт, проценты, полученные от размещения средств на депозитах, не признаются доходами Товарищества и в бухгалтерском учете и в налоговом учете.

18. Начисление платежей по плате по содержанию жилых и нежилых помещений каждому собственнику жилых и нежилых помещений и рассылку соответствующих платежных документов собственникам осуществляет ЕРКЦ «Домостроитель». Денежные средства собственники жилых и нежилых помещений направляют на расчетный счет ООО ЕРКЦ «Домостроитель» в банк, указанный в квитанции ЕРКЦ.

Расчеты собственников по плате по содержанию жилых и нежилых помещений признаются доходами Товарищества и в бухгалтерском учете и в налоговом учете.

19. Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы минус расходы», являясь плательщиком единого налога, взимаемого в связи с применением указанного специального режима налогообложения, вплоть до утраты права на его применение либо до добровольного отказа от его применения в соответствии с положениями гл. 26.2 "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации.

Председатель правления \_\_\_\_\_ Аулова А.В.