

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к Бухгалтерскому балансу за 2025 г.

Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «Рассвет» (ТСЖ «Рассвет») ИНН 2127330042, ОГРН: 1042127004897, зарегистрирована Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Калининскому району г. Чебоксары Чувашской Республики 24 марта 2004 г.

Основным видом деятельности Товарищества является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД 68.32.1). С 01.01.2010 г. товарищество применяет УСН с объектом налогообложения «Доходы». ТСЖ – это результат объединения собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом в доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в таком доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ). 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. Поступившие от членов ТСЖ денежные средства в оплату жилищно-коммунальных услуг не являются доходом товарищества, то есть его экономической выгодой. Деятельность ТСЖ носит некоммерческий характер.

В пункте 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 № 57 разъяснен особый статус ТСЖ. ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов товарищества. Соответствующие обязательства ТСЖ перед организациями, непосредственно оказывающими услуги (выполняющими работы), не могут быть большими, чем в случае заключения этими организациями прямых договоров с жильцами – членами ТСЖ, в связи с чем при реализации коммунальных услуг по регулируемым ценам (тарифам), ТСЖ оплачивает такие услуги, предназначенные жильцам, по тарифам, утвержденным для населения, а не для юридических лиц. Таким образом, ТСЖ, заключая договоры на оказание коммунальных услуг, эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в МКД, а также трудовые договоры со специалистами, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов ТСЖ.

В целях установления налоговых обязательств, зависящих от величины полученного дохода, используется определение, закрепленное в п. 1 ст. 41 НК РФ. Доход – экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемая в соответствии с гл. 23 «Налог на доходы физических лиц», 25 «Налог на прибыль организаций» НК РФ. Денежные средства, поступившие от собственников жилых помещений в оплату жилищно-коммунальных услуг, содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда, не являются доходом, так как ТСЖ не получает какую-либо выгоду в связи с передачей от собственников помещений сумм оплаты указанных коммунальных работ (услуг) их поставщикам. Фактическая деятельность ТСЖ соответствует его предназначению, установленному жилищным законодательством. Все платежи за жилищно-коммунальные услуги, содержание, обслуживание и ремонт жилого фонда, поступившие от собственников помещений, ровно в той же сумме перечисляются поставщикам коммунальных ресурсов. Следовательно, поступления от собственников помещений доходами не являются.

С 01.01.2018 действует прямое указание на то, что ТСЖ, ТСН, УК, применяющие УСНО, при определении объекта налогообложения не учитывают доходы, полученные от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями (пп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ).

Денежные средства, поступившие на расчетный счет в банке и в кассу в 2025 г. являются целевыми (членскими) и предназначены для оплаты коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям, предоставившим их в соответствии заключенными договорами, а также на цели содержания, обслуживания и ремонта жилого многоквартирного дома, капитального ремонта МКД. Источником доходов по дому №58 по пр. Тракторостроителей является сумма дохода, полученная от размещения оборудования связи в доме и рекламы в лифтовых кабинах, выплата

процентов по депозиту, начислены бонусы за операции СберБизнес Спасибо а также пени, оплаченные жильцами. В 2025 г. выручка товарищества от вышеперечисленных источников составила 57840,31 руб., которая направляется на пополнение целевого фонда Товарищества и используется на содержание общедомового имущества.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» включает в себя денежные средства на расчётных счетах и в кассе организации. На основном расчётном счёте на 31.12.2025 г. имеется 30 тыс. руб. В строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» отражена часть средств основного счета в размере 200 тыс. руб., которые размещены на депозитном счёте сроком на 1 месяц, проценты по которому будут выплачены в январе 2026 г. На специальном счёте, на котором находятся средства капитального ремонта, на 31.12.2025 г. имеется 161 тыс. руб. Также на депозитном счёте размещены денежные средства капитального ремонта в размере 4000 тыс. руб.

Строка 1230 включает дебиторскую задолженность в размере 1322 тыс. руб., в том числе задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги 1077 тыс. руб. и капитальный ремонт 244 тыс. руб.

Строка 1330 «Целевые средства» в размере 4864 тыс. руб. включает в себя, в том числе средства капитального ремонта 4402 тыс. руб., средства на содержание и текущий ремонт общедомового имущества – 462 тыс. руб.

Строка 1520 включает кредиторскую задолженность 913 тыс. руб., в том числе 696 тыс. руб. задолженность перед ресурсоснабжающими организациями за поставляемые в дом коммунальные ресурсы: тепловая энергия, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия. Кредиторская задолженность носит текущий характер, просроченной задолженности нет.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- аналитический учет по счету 86 «Целевое финансирование» ведется по субсчетам, по назначению целевых средств и в разрезе источников поступления;
- средства, поступающие от собственников помещений в МКД являются целевыми и в налоговом учете не принимаются;
- целевые средства, неизрасходованные в течение отчетного периода, переносятся на следующий налоговый период и в налоговой базе не учитываются.

Управляющий ТСЖ «Рассвет»

З.В.Покровская