

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

1. Основные виды деятельности по ОКВЭД, осуществляемые Товариществом: 68.32.1

1.1. ТСЖ «Чехова-4», далее ТСЖ, зарегистрировано 10.01.2003 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 11 по Вологодской области. ТСЖ основано на членстве добровольного объединения собственников (жилья) помещений для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения и в установленных законодательством пределах распоряжением этим имуществом.

1.2. ТСЖ является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

1.3 Предметом основной (уставной) деятельности ТСЖ являются содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется Жилищным кодексом РФ (ст.36).

1.4. Порядок организации и ведения бухгалтерского учета в ТСЖ определяют следующие нормативные документы:

- Федеральный закон "О бухгалтерском учете";
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации;
- Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ);
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению;
- другие действующие нормативные документы.

1.5. Товарищество ведет бухгалтерский учет в упрощенном порядке, годовая бухгалтерская отчетность общества:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- Отчет о целевом использовании средств.

Ведение бухгалтерского учета и своевременное предоставление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляет главный бухгалтер ТСЖ.

1.6. Ведение бухгалтерский учет в программах «1С: Предприятие 7.7 Бухгалтерский учет» редакция 4.5., «1С: Предприятие-Зарплата и Управление персоналом» редакция 2.5

1.7. Начисления квартплаты ведется в программе Домовладелец.

1.8. В настоящее Положение в течение отчетного или налогового периода могут быть внесены изменения и дополнения

2. Организация бухгалтерского учета.

2.1. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций возложить на Председателя Правления.

2.2. Бухгалтерскую отчетность представлять в Федеральную Налоговую Службу по г. Вологде в сроки установленные для сдачи квартальной и годовой отчетности.

2.3. Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, утверждается приказом, подписанным Председателем Правления ТСЖ.

2.4. Утвердить должностные инструкции бухгалтерии.

2.5. Перечень материально-ответственных лиц, имеющих право на получение денежных средств в подотчет, утверждается приказом Председателя Правления ТСЖ.

2.6. Все работники ТСЖ обязаны выполнять требования бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций.

2.7. Основание для записей в регистрах бухгалтерского учета считать первичные учетные документы, фиксирующие факт совершения хозяйственной операции.

2.8. Утвердить и применять рабочий план счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Минфина России от 01.12.2010 № 157н и зарегистрировано в Минюсте России 30.12.2010 № 1945 (приложение № 1).

2.9. Инвентаризацию статей баланса проводить в соответствии со ст.12 Федерального закона от 21.11.96г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» в следующие сроки:

- инвентаризацию основных средств, материальных ценностей, по состоянию на 30 декабря 2023 г;
- инвентаризацию кассовых операций -ежемесячно в последний рабочий день месяца.
- инвентаризацию дебиторов и кредиторов, по состоянию на 30 декабря 2023 г.

В случае смены материально-ответственных лиц инвентаризацию проводить внеочередном порядке.

2.10. Исправление ошибок в регистрах учета должно быть обосновано бухгалтерской справкой с подписью исполнителя.

2.11. Учетные документы, денежные и расчетные документы принимаются к учету, если они подписаны Председателем Правления.

2.12. Первичные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерскую и налоговую отчетность хранить в течение 5 лет. Ответственность за обеспечение сохранности в период работы с ними и сохранность возложить на главного бухгалтера.

2.13. Бухгалтеру соблюдать установленный лимит остатка кассы, утвержденный приказом согласно расчета (приложении № 2).

2.14. Утвердить перечень первичных документов, на которые утверждены унифицированные формы (приложение № 3)

2.15. Утвердить перечень первичных документов, на которые не утверждены унифицированные формы (приложение № 4)

2.16. Капитальное строительство и капитальный ремонт осуществляется согласно плану и сметам, утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ.

2.17. Заключение хозяйственных сделок со сторонними организациями оформлять договорами в письменной форме в соответствии с действующим законодательством.

2.18. Утверждение финансовый план ТСЖ принимается решением очередного общего собрания членов ТСЖ..

2.19. Контроль за хозяйственными операциями и финансовой деятельностью осуществляется ревизионной комиссии ТСЖ в соответствии Уставом.

3. Доходы и расходы ТСЖ..

3.1. Финансовый план ТСЖ (смета доходов и расходов).

Планирование и учет целевого расходования всех средств ТСЖ осуществлять посредством составления финансового плана (п.1 ст.3 ФЗ «О некоммерческих организациях»). Финансовый план представляет собой нормативно - правовой акт, состоящий из статей дохода и расхода денежных средств. Финансовый план утверждается на общем собрании членов ТСЖ собственников жилья (п.3 ст. 29 ФЗ « О некоммерческих организациях») и служит основой для финансирования их деятельности в течение календарного года.

3.2. Учет доходов и расходов.

Доходы:

- связанные с (основной) уставной деятельностью:

основным источником финансирования уставной деятельности являются целевые поступления (денежные средства за коммунальные услуги собственников жилых и нежилых помещений и денежные средства на покрытие текущих расходов по содержанию обслуживанию и ремонту общего имущества, целевые взносы на капитальный ремонт);

Для учета средств целевого финансирования предусмотрен счет 86 «Целевое финансирование».

-Проценты по специальному счету «Капитальный ремонт»

- внереализационные доходы от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, не связанные с основной деятельностью товарищества (провайдеры интернета, аренда помещений).

ТСЖ "ЧЕХОВА - 4"

Анализ счета 86 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Кор. Счет	Дебет	Кредит
Начальное сальдо		7 414 686,52
26	3 265 437,36	
62	3 600,00	
76	3 000,00	4 945 175,96
90	113 061,97	
91	140 814,71	1 119 567,73
Оборот	3 525 914,04	6 064 743,69
Конечное сальдо		9 953 516,17

Для учета данных доходов предусмотрен счет 91.1 «Прочие доходы».

Суммы превышения целевых поступлений над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями засчитываются или добираются в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты деятельности ТСЖ не относятся и на счете 99 «Прибыли и убытки» не учитываются.

Расходы, связанные с (основной) уставной деятельностью это:

целевые средства, которые используются строго в соответствии с финансовым планом по содержанию, эксплуатации и обслуживанию общего имущества ТСЖ, расходы по текущему ремонту общего имущества и прочие расходы по жилому дому;

целевые средства, которые используются строго в соответствии с собранием собственников на капитальный ремонт дома.

В случае превышения расходов над доходами, остаток непокрытых расходов переноситься на следующий год и отражается в финансовом плане следующего года.

Расходы на содержание, эксплуатацию, обслуживание , текущий ремонт и прочие расходы ТСЖ оформляются проводкой по дебету счета 86 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 26 «Общехозяйственные расходы».

Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются.

ТСЖ "ЧЕХОВА - 4"

Анализ счета 91 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Прочие доходы и расходы			
91	Начальное сальдо		
Прочие внереализационные доходы (расходы)	Начальное сальдо		
	51		1 119 567,73
	76	80 370,00	
	86	1 119 567,73	80 370,00
	Оборот	1 199 937,73	1 199 937,73
	Конечное сальдо		
Расходы на услуги банков	Начальное сальдо		
	51	60 444,71	

	86		60 444,71
	Оборот	60 444,71	60 444,71
	Конечное сальдо		
	Оборот	1 260 382,44	1 260 382,44
	Конечное сальдо		

4. Учет основных средств.

4.1. Учет основных средств вести в соответствии с ПБУ 6/2020 «Учет основных средств», утвержденные Приказом Минфина РФ от 30.03.01 №26н и Приказом Минфина РФ от 13.10.03 № 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету ОС».

4.2. На балансе ТСЖ учитывается имущество, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСЖ.

4.3. Объекты ОС, не относящиеся к жилищному фонду и приобретенные за счет средств, находящихся в собственности ТСЖ, представляют собой прочие ОС. К ним относятся объекты внешнего благоустройства, приобретенное оборудование, компьютеры, оргтехника, офисная мебель стоимостью более 100 000 рублей.

Первоначальная стоимость прочих ОС формируется с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

4.4. Основные средства ТСЖ учитываются на субсчете 01-2 по первоначальной (восстановительной) стоимости.

4.5. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 «амортизация основных средств» не используется.

Износ по ОС отражается на забалансовом счете 010 в конце года.

4.6. Объекты основных средств стоимостью в пределах 100 000 рублей за единицу списываются на расходы по финплану сразу при их вводе в эксплуатацию.

4.7. Затраты на ремонт ОС списывать по мере их возникновения без создания ремонтного фонда.

5. Учет МПЗ.

5.1. Материально-производственные запасы (МПЗ) приобретаются в объемах, регламентируемых финансовым планом. При крайней необходимости (срочный ремонт) вопрос о выделении денежных средств на покупку МПЗ принимается решением Правления ТСЖ.

5.2. Учет МПЗ осуществлять в соответствии с ПБУ «Учет МПЗ» (ПБУ 5.01, утв. Приказом Минфина России от 09.06.01 № 44н, а также в соответствии с Методическими указаниями по бухгалтерскому учету МПЗ, утв. Приказом Минфина России от 28.12.01 №119н.)

К бухгалтерскому учету МПЗ принимать по фактической себестоимости, которая определяется исходя из фактических затрат на их приобретение, включая сумму не возмещенных налогов.

5.3. МПЗ стоимостью до 100 000 руб. в целях бухгалтерского учета учитывается на счете 10 «материалы» в разделе аналитических счетов в соответствующих статьях расхода в по финансовом плане.

5.4. Контроль за сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

6. Учет денежных средств.

6.1. Учет и движение денежных средств в учете ТСЖ ведется на счетах 50 «Касса» и 51 «Расчетный счет» в общеустановленном порядке.

6.2. Установить лимит остатка наличных денег (максимально допустимую сумму наличных денег, которая может храниться в месте для проведения кассовых операций) в соответствии с утвержденным ЦБ РФ Положением о порядке

ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России на территории РФ от 12.10.2011 г. №373-П и на основании выполненного расчета лимита остатка наличных денег.

Расчет лимит остатка наличных денег на 2023 год по формуле :

$$L = \frac{V}{P} * N_c,$$

Где:

L - лимит остатка наличных денег в рублях;

V - объем поступлений наличных денег за содержание общего имущества и коммунальные услуги за расчетный период в рублях;

P - расчетный период в рабочих днях; при его определении учитываются периоды пиковых объемов поступлений наличных денег.

N_c - период времени между днями сдачи в банк наличных денег, поступивших за содержание общего имущества и коммунальные услуги, в рабочих днях.

6.3. Согласно статье 155 ЖК РФ собственники жилых и нежилых помещений, вносят обязательные платежи (взносы), связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества в доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением правления в кассу или на расчетный счет ТСЖ.

6.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа следующего за истекшим месяцем. Оплата производится в сроки, согласно ЖК РФ.

Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Банковские счета			

51	Начальное сальдо	155 169,86	
40703810912250100928, ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8638 ПАО СБЕРБАНК	Начальное сальдо	37 408,20	
	60		2 114 215,63
	68		312 125,46
	69		1 184,44
	70		636 275,11
	71		259 641,80
	76	3 416 603,56	48 050,00
	91		46 815,80
	Оборот	3 416 603,56	3 418 308,24
	Конечное сальдо	35 703,52	
40705810012000001874, ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8638 ПАО СБЕРБАНК	Начальное сальдо	117 761,66	
	55	92 207 570,00	94 860 570,00
	76	1 429 378,62	
	91	1 119 567,73	13 628,91
	Оборот	94 756 516,35	94 874 198,91

7. Учет расчетов с подотчетными лицами.

7.1. Учет расчетов ведется на счете 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

7.2. Лица, получившие наличные денежные средства в подотчет, обязаны не позднее 7-ми рабочих дней предъявить в бухгалтерию авансовый отчет об израсходованных суммах и произвести окончательный расчет по ним. К отчету должны быть приложены все подтверждающие документы по расходу.

7.3. Авансовый отчет подписывается подотчетным лицом, главным бухгалтером и утверждается Председателем Правления ТСЖ.

8. Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками.

8.1. Информация о расчетах с поставщиками и подрядчиками обобщается на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

8.2. Аналитический учет организован в разрезе контрагентов.

9. Учет расчетов с покупателями и заказчиками

9.1. Информация о расчетах с поставщиками и подрядчиками обобщается на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

8.2. Аналитический учет организован в разрезе контрагентов.

10. Организация налогового учета

10.1. ТСЖ "Ленинградская-150" (далее -Товарищество) уплачивает налоги и сборы в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, законодательством субъектов Российской Федерации о налогах и сборах, нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и сборах.

Исчисление налогов и сборов в Товариществе, а также ведение в установленном порядке учета доходов (расходов) и объектов налогообложения, составление и представление в установленном порядке в налоговый орган по месту учета налоговых деклараций осуществляется бухгалтерией Товарищества.

Под налоговым учетом Товарищество понимает систему обобщения информации на основе данных первичных документов, требуемую для исчисления налогов:

- налог на прибыль;
- налог на добавленную стоимость;
- налог на имущество.

10.2 Формы учетной документации по налогам

Основу налогового учета в Товариществе образуют применяемые Товариществом регистры бухгалтерского учета и первичные документы.

Если в регистрах бухгалтерского учета содержится недостаточно информации для определения налоговой базы по какому-либо из перечисленных налогов Товарищества дополняет применяемые регистры бухгалтерского учета дополнительными реквизитами и данными, формируя тем самым налоговые регистры.

Подтверждением данных налогового учета являются:

- первичные учетные документы (включая справку бухгалтера), оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также документы, оформленные в соответствии с обычаями делового оборота, применяемыми в иностранном государстве, на территории которого произведены соответствующие расходы, и (или) документы, косвенно подтверждающие произведенные расходы;
- аналитические регистры налогового учета;

Налоговый учет ведется на бумажных носителях, в электронном виде и машинных носителях. Используется комбинированный (смешанный) способ обработки учетной информации.

10.2. Порядок внесения исправлений в регистры налогового учета

При обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения).

В случае невозможности определения периода совершения ошибок (искажений) перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за налоговый (отчетный) период, в котором выявлены ошибки (искажения).

В тех случаях, когда допущенные ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога, возможен перерасчет налоговой базы и суммы налога за налоговый (отчетный) период, в котором выявлены ошибки (искажения), относящиеся к прошлым налоговым (отчетным) периодам п. 1 ст. 54 НК РФ.

11. Налог на прибыль

11.1. Налогоплательщики

Товарищество признается налогоплательщиком в отношении налога на прибыль:

Внереализационной деятельности (провайдеры интернета, аренда помещений) п. 1 ст. 246 НК РФ.

Коммунальные платежи, взносы на капитальный ремонт и процента по капитальному ремонту не подлежат включению в налоговую базу, так как для Товарищества они не являются доходом п. 2 ст. 251 НК РФ

11.2. Объект налогообложения

Объектом налогообложения по налогу на прибыль является прибыль, полученная Товариществом от внереализационной деятельности. Прибылью в целях исчисления налога на прибыль признаются полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов, которые определяются в соответствии с главой 23 НК РФ.

11.3. Доходы

Доходом признается выручка от поступления денежных средств за размещение оборудования провайдерами.

При определении налоговой базы не учитываются доходы, поименованные в статье 251 НК РФ.

11.4. Метод и порядок признания доходов

Доходы определяются по методу начисления.

Для внереализационных доходов датой получения дохода признается дата подписания сторонами акта оказания услуг п.4 ст. 271 НК РФ.

11.5. Расходы

- внереализационные расходы, не связанные с основной деятельностью Товарищества ст. 265 НК РФ.

11.5. Порядок исчисления и уплаты налога на прибыль

Налоговым периодом по налогу признается календарный год п.1 ст.285 НК РФ

Отчетными периодами по налогу на прибыль являются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года п.2 ст.285 НК РФ

Товарищество исчисляет и уплачивает налог и авансовые платежи по прибыли по месту своего нахождения.

12. Налог на добавленную стоимость

12.1. Объект налогообложения

Объектом налогообложения НДС являются операции Товарищества по внереализационной деятельности (провайдеры интернета, аренда помещений).

В соответствии с п. 1 ст. 39 НК РФ взносы собственников на осуществление основной уставной деятельности – взносы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества, капитальный ремонт, не являются реализацией и, согласно пп. 1 п. 2 ст. 146, не признаются объектом обложения налогом на добавленную стоимость.

12.2. Порядок определения налоговой базы

При определении налоговой базы признается выручка от внереализационной деятельности (провайдеры интернета, аренда помещений) на дату подписания сторонами акта оказания услуг.

Учет НДС организован на аналитических счетах бухгалтерского учета согласно рабочему плану счетов (приложение № 1);

Формула расчета НДС:

НДС (исчисленный при реализации) = Налоговая база*20%

НДС (к уплате) = НДС (исчисленный при реализации)

12.3. Порядок составления счетов-фактур

При оформлении счетов-фактур применяется следующий порядок нумерации:

Счета-фактуры нумеруются в общем хронологическом порядке счет-фактура составляется в последний день квартала (31 марта, 30 июня, 31 октября, 31 декабря);

Счета-фактуры оформляются в бумажном варианте и регистрируются в книге продаж.

Книга продаж заполняются в электронной форме.

12.4 Подписание исходящих счетов-фактур производится руководителем и главным бухгалтером или иными уполномоченными лицами компании – перечень таких лиц утверждается приказом председателя.

12.5 Счета-фактуры, полученные от поставщиков, регистрируются в реестр документов, подтверждающих обоснованность применения ТСЖ "Ленинградская-150" налоговых льгот .

12.6 Книгу продаж подписывает председатель и главный бухгалтер.

12.7. Порядок оформления и сдачи отчетности по НДС:

- Ответственным за составление декларации по НДС является главный бухгалтер после проверки соответствия данных Книги покупок информации, отраженной на счетах бухгалтерского учета.

- Оформленная декларация передается руководителю для подписания не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

- Представление декларации в Федеральную Налоговую Службу по г. Вологде производится через ТКС после подписания руководителем.

- Каждая декларация подлежит распечатке на бумажный носитель и хранению вместе с распечатанным уведомлением в Федеральную Налоговую Службу по г. Вологде, подтверждающим прием декларации. Хранение указанных распечаток производится в архиве бухгалтерии.

13. Налог на имущество

13.1. Объект налогообложения, налоговая база и расчет налога, ставки, порядок уплаты налога

Налог обязателен к уплате на территории субъекта РФ, если он установлен и введен в действие соответствующим законом субъекта РФ.

Объектами налогообложения налогом на имущество в Товариществе является движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе Товарищества в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378, 378.1 и 378.2 НК РФ. Налоговая база определяется Товариществом в соответствии ст. 375 НК РФ.

Налоговая база определяется Товариществом отдельно в отношении:

- имущества, подлежащего налогообложению по местонахождению Товарищества.

Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, исчисляется Товариществом отдельно в отношении:

- имущества, подлежащего налогообложению по местонахождению Товарищества;

Порядок исчисления суммы налога, сумм авансовых платежей по налогу, порядок и сроки уплаты налога и авансовых платежей по налогу установлены ст. 382, ст. 383 НК РФ и законами субъектов РФ.

Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

