

## **Товарищество собственников жилья «Капанова,4»**

### **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств за 2025г.**

#### **Раздел 1. Общая информация о товариществе собственников жилья**

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Капанова,4».

Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ «Капанова,4».

ТСЖ «Капанова,4» является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

Предметом основной (уставной) деятельности ТСЖ является содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом.

Основной вид экономической деятельности: 68.32 – управление недвижимым имуществом.

Основным источником финансирования ТСЖ служат целевые поступления на содержание общего имущества и ведение уставной деятельности.

К целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы и ассигнования из бюджета.

В 2025г. источники целевого финансирования состояли из ежемесячных взносов собственников жилья.

Поступлений от предпринимательской деятельности в 2025г не было.

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

#### **Раздел 2. Основные элементы учетной политики Товарищества.**

Бухгалтерский учет в ТСЖ осуществляет сторонняя организация ООО Аудиторское бюро «2 Лайонс Солюшн» на основании договора №1 - 01/11 от 02.02.2011г.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет Председатель правления ТСЖ.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

##### **2.1. Учет целевых поступлений.**

Учет средств целевого финансирования ТСЖ и его расходования ведется с применением счета 86 "Целевое финансирование" и счета 76 "Расчеты с различными дебиторами и кредиторами".

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.

ТСЖ осуществляет свою деятельность в рамках сметы доходов и расходов.

Смета доходов и расходов ТСЖ формируется из платежей на покрытие эксплуатационных расходов на содержание и обслуживание общего имущества, коммунальных расходов, расходы на содержание административно-управленческого аппарата, взносов на формирование фонда капитального ремонта.

Средства на формирование фонда капитального ремонта собираются на специальном банковском счете.

Сметой предусмотрено создание и пополнение резервов на текущий и капитальный ремонт общего имущества, на восстановление основных средств, других резервов в целях уставной деятельности ТСЖ.

Смета утверждается на каждый календарный год на ежегодном собрании членов ТСЖ.

В рамках реализации отдельных проектов составляются отдельные сметы по каждому из таких целевых мероприятий с указанием информации о планируемых поступлениях денежных средств, о планируемых расходах на реализацию мероприятий, об этапах и сроках реализации целевых проектов.

## **2.2. Учет основных средств.**

Объекты основных средств, право собственности, на которые принадлежит собственникам МКД - членам ТСЖ, не отражаются на балансе ТСЖ.

Объекты основных средств, предназначенные для использования в деятельности, направленной на достижение уставных целей ТСЖ (в том числе в деятельности, приносящей доход и осуществляемой в соответствии с действующим законодательством), для ее управленческих нужд, стоимостью, превышающей 100 000 рублей, удовлетворяющие условиям, указанным в п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н (далее - ФСБУ 6/2020 "Основные средства"), принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных (далее - ОС) (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Если стоимость актива ТСЖ не превышает установленного лимита, то такой актив в качестве ОС не признается, а затраты на его приобретение и создание отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля сохранности активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Приобретенные ТСЖ в соответствии с утвержденной сметой ОС отражаются в бухгалтерском учете при принятии объекта к учету по дебету счета 01 "Основные средства" с кредитом счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" и дебету счета 86 с кредитом счета 83 "Добавочный капитал".

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

По всем амортизируемым объектам ОС в бухучете ТСЖ линейный метод.

### **2.3. Учет нематериальных активов.**

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н (далее - ФСБУ 14/2022), относится к объектам нематериальных активов (далее - НМА), если его стоимость больше 40 000 руб.

Если НМА не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Первоначальная стоимость НМА, полученных безвозмездно, учитывается исходя из их текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету в качестве вложений во внеоборотные активы.

Все объекты НМА оцениваются по первоначальной стоимости.

При использовании ТСЖ объекта НМА в бухгалтерском учете отражается запись по дебету счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 83 "Добавочный капитал".

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

### **2.4. Учет запасов.**

Для целей бухгалтерского учета ТСЖ запасами признаются активы, потребляемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев, используемые ТСЖ для управленческих нужд и в своей уставной деятельности, которые удовлетворяют условиям признания основных средств, перечисленным в п. 4 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", и стоимость которых за единицу не превышает 100 000 рублей. Они учитываются в составе запасов по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы".

Для возможности обеспечения их сохранности и надлежащего контроля, наличия и движения материальных запасов их учет ведется на отдельных субсчетах.

При приобретении материальных запасов за плату их фактическая себестоимость складывается из всех затрат на приобретение, приведение в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Фактическая стоимость материальных запасов, полученных в качестве целевого финансирования, в бухгалтерском учете ТСЖ включает их справедливую стоимость и дополнительные затраты ТСЖ на доставку и иные расходы, связанные с получением этих материальных запасов.

Запасы, предназначенные для использования в некоммерческой деятельности ТСЖ, после их признания учитываются по фактической себестоимости, и резервы под обесценение по ним в ТСЖ не создаются.

При отпуске и выбытии материальных запасов их стоимость определяется по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля сохранности инструментов, инвентаря, спецодежды стоимость таких материалов после их передачи в эксплуатацию принимается на забалансовый учет.

## **2.5. Учет расходов и доходов.**

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы минус Расходы».

В целях подтверждения целевого использования средств в ТСЖ ведется отдельный учет доходов, поступивших в рамках целевой и (или) коммерческой деятельности.

Доходы в виде взносов собственников квартир - членов ТСЖ, а также коммунальные платежи не формируют налоговую базу по налогу УСН, в силу того, что не являются доходом ТСЖ и учитываются как целевое финансирование.

Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, не являются экономической выгодой для владельца специального счета и согласно подпункт 14.п.1.ст.251 НК РФ не учитываются в целях налогообложения и в базу по налогу при УСН не включаются (пп. 1 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ).

Начисленные проценты отражаются на счете 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

Эксплуатационные расходы на содержание и обслуживание общего имущества отражаются на счете 20 «Основное производство» с указанием статей расходов согласно утвержденной сметы.

Административно-управленческие расходы отражаются аналогично, но на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

Ежемесячно расходы ТСЖ списываются с кредита счетов 20 и 26 в дебет счета 86.03 «Целевое поступление средств» за счет соответствующего целевого источника финансирования.

Целевое финансирование в виде субсидий учитывается ТСЖ на дату фактического их получения корреспонденцией счетов дебет 51 или 55 и кредит 86.01 «Целевое финансирование из бюджета».

ТСЖ, являясь организацией, не распределяющей полученную прибыль, признает полученный от деятельности доход в качестве целевого источника финансирования и отражает в бухгалтерском учете на счете 86 "Целевое финансирование".

## **2.6. Бухгалтерская отчетность ТСЖ.**

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет о целевом использовании средств;
- отчет о движении денежных средств.
- пояснения.

### **Раздел 3. Пояснения.**

#### **Пояснение 3. Нематериальные активы.**

Нематериальных активов у ТСЖ на балансе нет.

#### **Пояснения 4. Основные средства.**

На балансе ТСЖ на конец 2025г. имеется основное средство - Полумоечная машина марки В 60 Ер R55 стоимостью 179 690 руб.

В 2025г списаны с баланса:

Системный блок НР, стоимостью 40тыс., приобретенный в 2020г. и насос дренажный Grundfos DP 2015г. – 158 тыс. руб.

#### **Пояснение 6. Запасы**

В разделе 6 таблица 6.1 отражена стоимость приобретенных материалов и понесенных расходов на содержание и обслуживание общего имущества.

Основная доля запасов – 14 481тыс., это расходы на содержание и обслуживание общего имущества за 2025г.

Данные расходы поименованы согласно сметы и включают такие статьи:

1. Коммунальные расходы;
2. Расходы на ремонт общего имущества;
3. Расходы на материалы;
4. Расходы на техобслуживание общего имущества;
5. Расходы на ремонт систем и механизмов;
6. Расходы на охрану.

#### **Пояснение 7. Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность на конец 2025г. в сумме 2033тыс.руб. состоит из:

- оплаченный аванс поставщику за хоз.материалы - 42 тыс. руб.;
- задолженность собственников ТСЖ по начислениям за ноябрь и декабрь 2025г. в сумме 1991тыс. руб.;

Просроченной задолженности на балансе ТСЖ на начало и конец 2025г. нет.

#### **Пояснение 8. Обязательства**

Обязательства на конец 2025г. составляют 836 тыс.

Основная задолженность ТСЖ – это долг за декабрь 2025г. перед коммунальными и техническими службами – 654тыс.руб.;

И задолженность по страховому взносу за декабрь 2025г., срок уплаты, по которому еще не наступил – 169тыс.руб.;

Просроченных и оценочных обязательств ТСЖ на начало и конец 2025г не имеет.

## **Пояснения 10. Расходы по обычным видам деятельности**

В 2025г. ТСЖ, как таковой финансовой деятельности не вела, все поступления являются целевыми поступлениями.

Единственное поступление, которое не относится к целевому поступлению – это агентское вознаграждение от ПАО «Ростелеком». За 2025г получено 9 тыс. руб.

В отчетном году объем целевых поступлений на расчетные счета ТСЖ составил 24 147 тыс.руб.:

- от собственников жилья на целевые расходы – 22 397 тыс.руб.,
- взносы на капитальный ремонт – 1 730 тыс.;
- проценты по специальному счету, аккумулирующему средства на капитальный ремонт - 20 тыс. рублей.

Платежи в 2025г. составили 22 259 тыс.руб :

- эксплуатационные расходы на содержание и обслуживание ТСЖ – 15 357 тыс. руб.;
- административно-управленческие расходы – 6 866 тыс. руб.;
- прочие (услуги банка) – 35 тыс. руб.
- налог, с дохода полученного с агентского вознаграждения – 1тыс.руб.

Остаток денежных средств на 2025г. составил 5 292 тыс. рублей. Из них 5 074 тыс. руб. составляет фонд капитального ремонта. Денежные средства на капитальный ремонт в 2025г. не расходовались.

Начислено собственникам жилья взносов на сумму 23 869 тыс. руб.

Понесенные расходы, согласованные сметой, составили 22 592 тыс. руб.

Сэкономленные средства по смете переходят на следующий отчетный период.

Председатель Правления

Заполовский А.А.

26 марта 2026г.





## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	2	-	14 585	(14 587)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	13 070	(13 068)	-	-	X	X	2	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	2	-	1 856	(106)	-	-	(1 752)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 196	(117)	-	-	(1 077)	-	2	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	12 729	(14 481)	-	-	1 752	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	11 875	(12 952)	-	-	1 077	-	-	-

### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 296	-	2 026	-	(2 290)	-	-	-	2 033	-
	За 2024 г.	2 095	-	2 291	-	(2 090)	-	-	-	2 296	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	42	-	-	-	-	-	42	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2 296	-	1 984	-	(2 289)	-	-	-	1 991	-
	За 2024 г.	2 093	-	2 291	-	(2 089)	-	-	-	2 296	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 296	-	2 026	-	(2 290)	-	-	X	2 033	-
	За 2024 г.	2 095	-	2 291	-	(2 090)	-	-	X	2 296	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	666	655	-	(484)	-	-	836
	За 2024 г.	480	663	-	(337)	-	-	666
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	477	654	-	(477)	-	-	654
	За 2024 г.	337	477	-	(336)	-	-	477
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	13	-	-	(1)	-	-	12
	За 2024 г.	-	154	-	-	-	-	13
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	168	1	-	-	-	-	169
	За 2024 г.	143	25	-	-	-	-	168
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	7	-	-	(6)	-	-	1
	За 2024 г.	-	7	-	-	-	-	7
Итого	За 2025 г.	666	655	-	(484)	-	X	836
	За 2024 г.	480	663	-	(337)	-	X	666

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-