

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "АВРОРА"

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах (если доход существенный) за 2025 год

1. Общие сведения о ЖСК (ТСЖ):

- ТСЖ "АВРОРА"; ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "АВРОРА"
- Албул Наталья Валерьевна
- 194044, Город Санкт-Петербург, ул. Оренбургская, дом 2;
- Дата основания, 08.10.2004;
- ОГРН/ ИНН 1047855104252/7801366909
- Уставный капитал отсутствует.
- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 4 человек, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Председатель	1 человек
Главный бухгалтер	1 человек
Управляющий	1 человек
Охранник	1 человек

- Пенсионеров и предпенсионеров в компании нет (или написать сколько есть).

2. Виды экономической деятельности

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».

- ЖСК (ТСЖ) является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.
- В соответствии с ПБУ учетная политика в ЖСК (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.
- Организация вправе применять упрощенные способы учета и руководствуется исключительно требованием рациональности.
- При составлении отчетности существенность оценивается на основе профессионального суждения

3.2 Целевые поступления

- Основным источником финансирования ЖСК (ТСЖ) являются членские взносы на ведение уставной деятельности ЖСК (ТСЖ), включающие в себя обязательные платежи всех собственников жилых и нежилых помещений (независимо от их членства в ЖСК) за управление содержанием, 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 (на капитальный ремонт 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

- ЖСК (ТСЖ) применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы.
- При осуществлении ЖСК (ТСЖ) предпринимательской деятельности, датой получения дохода считать день поступления средств на расчетный счет ЖСК в банке. С этой даты возникают обязанности ЖСК (ТСЖ) по уплате налогов.
- Предусматривается, что если ЖСК (ТСЖ) ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается раздельный учет каждой из них.

3.4 Учет основных средств

- В ЖСК (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 ЖСК (ТСЖ) в составе основных средств.
- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности ЖСК (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 **100 000р.** (ФСБУ 6/2020)
- Основные средства ЖСК 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.
- По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется.

3.5 Учет запасов

- ЖСК (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 ЖСК (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

- ЖСК (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 ЖСК (ТСЖ).
- В соответствии с п.4 ст.29 закона № 402-ФЗ при смене председателя правления обеспечивается передача документации бухгалтерского учета.
- Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК (ТСЖ) за истекший год проводится ежегодно в феврале-марте до проведения общего отчетного собрания членов ЖСК (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 ЖСК (ТСЖ)

- ЖСК (ТСЖ) не подлежит обязательному аудиту.
- В ЖСК (ТСЖ) осуществляют уставную некоммерческую деятельность и не отвечает критериям по показателям выручки и активов за предыдущий год. ЖСК (ТСЖ) является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

4. Основные факторы, которые приносят доход

- доходами, приносящими прибыль ЖСК (ТСЖ), являются поступления пени, процентов банков от депозитов и неснижаемых остатков на расчетном счете, от сдачи общего имущества в аренду.

5. Способ раскрытия информации о господомощи

В отчетном периоде ЖСК (ТСЖ) господомощь не получал.

6. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	29.12.2025	—
Материально-производственные запасы	29.12.2025	—
Нематериальные активы	29.12.2025	—
Денежные активы	31.12.2025	
...

В ходе инвентаризации недостатков и излишков не установлено.

7. Расшифровка показателей отчетности на 31.12.25.

7.1. Дебиторская задолженность

- остаток денежных средств по расчетному счету 12 989 174,64 р.
- находятся средства на депозитах 6 000 000,00 р.
- авансовые платежи поставщикам услуг 26 542,65 р.
- долги собственников помещений МКД 7 361 569,92 р.
- Переплата по енс 179 713,23 р

7.2. Обязательства

- обязательства перед поставщиками 605 476,96 р.
- долг перед работниками по заработной плате 0 р.
- долг по налогам и сборам 133 384,00 р.
- остаток целевых средств (счет 86) 12 455 873,10 р.
- остаток целевых средств (счет 96) 13 449 159,42 р

Дата составления текстовых пояснений 28 марта 2026 года.

Главный бухгалтер

Павленко О.П.