

# **ТСН «Чайная горка»**

298607, Республика Крым, г. Ялта, ул. Сеченова, д.21/31, к.3, кв.9

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 года в текстовой форме составленные в соответствии ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».**

## **1. Общие сведения об юридическом лице и его деятельности.**

Полное наименование	Товарищество собственников недвижимости «Чайная горка»
Краткое наименование	ТСН «Чайная горка»
Адрес	РК, г.Ялта, ул. Сеченова, д.21/31, корпус 3, кв.9
ИНН/КПП	9103105097/910301001
ОКПО	82973175
ОГРН	1249100014536
Кем управляется	Общим собранием собственников ТСН

ТСН «Чайная горка» зарегистрировано 26.09.2024 года в МИФНС №8 по РК.

Устав ТСН «Чайная горка» утвержден на общем собрании собственников 05.09.2024 года протоколом №1.

Председателем правления является Ютландова Елена Владимировна (собственник квартиры 9).

Участниками ТСН «Чайная горка» являются собственники жилых помещений (квартир) – физические лица (18 собственников) и нежилых помещений – юридическое лицо (ООО «Ялита») в МКД по адресу: РК, г.Ялта, ул. Сеченова, д.21/31, корпус 3.

ТСН «Чайная горка» осуществляет свою деятельность в соответствии с ОКВЭД 68.32.1.

ТСН является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли. Источниками финансирования ТСН являются целевые взносы собственников. В рамках уставной деятельности между ТСН и собственниками отсутствуют отношения купли-продажи. Все виды взносов собственников являются целевыми взносами.

ТСН использует упрощенный способ ведения бухгалтерского учета. Бухгалтерская отчетность составлена в упрощенном виде (упрощенный бухгалтерский баланс, упрощенный отчет о целевом использовании средств и пояснения к ним) в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации (ТСН «Чайная горка» является НКО и согласно ФСБУ 4/2023 в состав отчетности входит: бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и пояснения к ним, кроме того не относится к организациям, указанным в п. 5 ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ).

Система налогообложения: Упрощенная (доходы).

## **2. Учетная политика.**

Учетная политика утверждена приказом от 01.10.2024 года. Изменения в учетную политику в 2025 году не вносились.

Согласно учетной политики ТСН «Чайная горка» применяет сокращенную форму ведения учета, а именно, использует двойную запись, и не ведет регистры.

### **2.1.Способы оценки активов и обязательств**

Расчеты с собственниками отражаются на счете: 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Расчеты с поставщиками на счете: 60 «Расчеты с поставщиками». Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». 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.

## 2.2. Методы амортизации основных средств и нематериальных активов

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСН. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету на основе первичных бухгалтерских документов (чеков, накладных, счетов и т. п.) в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление, включая суммы НДС и транспортные расходы, либо на основе актов приема взносов и иных поступлений. Первоначальная стоимость прочих основных средств формируется с использованием счета 08 "Вложения во внеоборотные активы". Основные средства ТСН учитываются на счете 01.01 «Основные средства организации» по первоначальной стоимости. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется. Износ по указанному имуществу отражается на забалансовом счете 010 по итогам года. Объекты основных средств стоимостью менее 100 000 рублей за единицу списываются на расходы по смете сразу при их вводе в эксплуатацию. Износ по указанным объектам не начисляется. Срок полезного использования основных средств устанавливается бухгалтерией самостоятельно на основании Постановления Правительства РФ от 01.01.02 № 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы". Затраты на ремонт основных средств относятся на счет 20 «Основное производство» в размере фактических затрат по мере осуществления ремонта.

Нематериальные активы принимаются к учету на счет 04 «Нематериальные активы» по первоначальной стоимости. Амортизация и износ по нематериальным активам, используемым для уставной деятельности не начисляется.

## 2.3. Порядок учета запасов

Материалы приобретаются в объемах, регламентированных сметой ТСН. Материалы, используемые в уставной деятельности, оцениваются по полной себестоимости, включающей покупную стоимость материалов и накладные расходы. Синтетический учет материалов, используемых для уставной деятельности, ведется на счете 10 «материалы». Вся стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете сразу по их приобретению. Оперативный учет затрат на приобретение материалов, используемых для уставной деятельности, ведется в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль за сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования. Расходы на приобретение малоценных и быстроизнашиваемых предметов, спецодежды, спецобуви, специнвентаря признаются в качестве объектов материальных запасов и списываются на затраты в момент передачи в эксплуатацию (или признаются в качестве объекта основных средств).

## 2.4. Принципы признания выручки и расходов

Для целей бухгалтерского учета используется метода по начислению.

Для целей налогообложения:

- доходы признаются по моменту поступления денежных средств.
- расходы признаются по мере их оплаты (статья 346.17).
- взносы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы. (п.3 ст.39, п.1 ст.146; пп.9 п.1 ст.251; п.2 ст.251 НК РФ).

- коммунальные платежи не подлежат включению в налоговую базу, так как для ТСЖ не являются доходом.
- расходами для целей налогообложения признаются только те затраты, которые не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых невозможно получение соответствующего дохода.
- в соответствии с п.1 ст.39 НК РФ взносы собственников на осуществление товариществом основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не являются реализацией.
- в соответствии с пп.9 п.1 ст. 251 НК РФ имущество (включая денежные средства), поступившие товариществу на основе представительства, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

## 2.5.Порядок учета финансовых вложений

Критерий для квалификации депозитов в банке в качестве денежных эквивалентов или финансовых вложений зависит от срока вклада.

Краткосрочный депозит, размещенный на срок три месяца или менее, не относится к краткосрочным финансовым вложениям, а отражается в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» и учитывается на счете 55.

Депозитные вклады в кредитных организациях относятся к финансовым вложениям организации в случае, если они размещены на срок более трех месяцев и поэтому к организации переходят финансовые риски, в частности кредитный риск (риск прекращения деятельности банка), исходя из пп. 2, 3 ПБУ 19/02. Данные вклады учитываются на счете 58.

## 2.6.Критерии существенности.

Принят критерий существенности – 5% (пять процентов) от валюты баланса.

## 3. Расшифровка нематериальных активов.

На 31.12.2025 года нематериальных активов ТСН не имеет. Движения НМА в течение 2025 года не было.

## 4. Расшифровка основных средств.

Жилые и нежилые помещения не принадлежит ТСН как юридическому лицу и не отражены на статьях бухгалтерского баланса.

На 31.12.2025 года основных средств ТСН не имеет. Движения ОС в течение 2025 года не было.

## 5. Расшифровка финансовых вложений.

В 2025 году ТСН финансовых вложений не производило.

Движение по расчетному счету:

Наименование расчетного счета	Входящее сальдо на 01.01.2025	Поступило на расчетный счет	Перечислено с расчетного счета	Исходящее сальдо на 31.12.2025 г.
40703810538000112097 ПАО Сбербанк	2 000,00	1 326 711,13	1 264 228,54	64 482,59

Все поступления на расчетный счет являются взносами собственников помещений и не являются доходом.

Списания с расчетного счета имеют следующую корреспонденцию:

Счет	Назначение платежа	Сумма, руб.
60	Выплаты ресурсоснабжающим организациям за коммунальные услуги, поставщикам услуг, товаров для осуществления уставной деятельности	1 174 315,17
68	Платежи в бюджет по ЕСП: НДС/Л ТСН в качестве налогового агента, страховых взносов по единому тарифу, штрафы.	12 248,00
69	Страховые взносы по ОСС и НСПиПЗ	1 052,94
71	Расчеты с подотчетными лицами	40 060,00
76	Расчеты по договорам ГПХ	28 320,00
91	Услуги банка	8 232,43
	ИТОГО	1 264 228,54

#### **6. Расшифровка запасов.**

На 01.01.2025 года запасов ТСН не имело. В течение 2025 года приобретались материалы для осуществления уставной деятельности, отраженные на счете 10 и программное обеспечение, не списанное на затраты до 31.12.2025 года на 97 счете.

На 31.12.2025 года дебетовый остаток по 10 счету составил – 4776,00 руб.

Сальдо счета 97 – 961,65 руб.

Итого по строке 1210 баланса – 5737,65 руб. (5,7 тыс. руб.)

#### **7. Расшифровка дебиторской задолженности**

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 года составляет 1096800,18 руб. и состоит из:

сальдо счета 76.06 «Расчеты с собственниками» - 579119,77 руб. – целевые взносы собственников согласно доходной части сметы ТСН.

сальдо счета 60 «Расчеты с поставщиками» - 517680,41 руб. – авансы выданные РСО и поставщикам услуг/товаров по затратной части сметы ТСН.

#### **8. Обязательства**

По состоянию на 31.12.2025 года у ТСН «Чайная горка» обязательства (строка 1520 баланса) составляют 60272,65 рубля и имеют следующую структуру:

- Кредиторская текущая задолженность за декабрь 2025 года РСО (электроснабжение ООО «Ялита», водоснабжение/водоотведение - ГУП «Водоканал ЮБК») в размере 52531,01 руб.

- Кредиторская текущая задолженность за декабрь 2025 года по заработной плате – 2001 руб., по договору ГПХ – 3506 руб.

- Кредиторская текущая задолженность (налоги, взносы с заработной платы за декабрь 2025 года) перед бюджетом в размере 2234,64 руб.

Заемных средств ТСН не имеет.

#### **9. Обеспечение обязательств.**

Забалансовых счетов 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» и 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» у ТСН нет.

#### 10. Расшифровка доходов и расходов в разрезе видов деятельности

Все начисления собственникам являются взносами собственников помещений и не являются доходом. Оплата за коммунальные услуги осуществляются через ТСН и данные начисления также являются взносами собственников и отражаются на 86 счете. Начисление по кредиту 86 счета представлены в таблице (строка 6220 Отчета о целевом использовании средств):

Наименование статьи доходной части сметы	Сумма, руб.
Коммунальные услуги	501 466,50
Прочие расходы (дополнительные услуги собственникам вне сметы -установка замка и изготовление ключей)	6 950,00
Содержание общего имущества согласно смете	447 414,40
Целевой взнос на реконструкцию ТП	950 000,00
ИТОГО	1 905 830,90

Все затраты, понесенные ТСН в течение 2025 года, были по основному виду деятельности ОКВЭД 68.32.1. отражены по дебету 86 счета (строка 6310 Отчета о целевом использовании средств) и имеют следующую структуру:

Статья затрат	Сумма, руб.
Коммунальные услуги (по ИПП)	470 971,77
Прочие расходы (установка замка и изготовление ключей)	6 950,00
Содержание общего имущества согласно смете	323 041,36
ИТОГО	800 963,13

Кредитовый остаток целевых средств на 01.01.2025 года -1 880,00 руб. (строка 6100 Отчета о целевом использовании средств).

Остаток целевых средств на 31.12.2025 года равен 1 106 747,77 рублей (строка 1350 Баланса и строка 6400 Отчета о целевом использовании средств).

#### 11. Государственная помощь.

В 2025 году ТСН «Чайная горка» государственную помощь не получало.

Председатель правления ТСН «Чайная горка» Ютландова Елена Владимировна.

+7 978 507 14 00.