

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к Бухгалтерскому балансу за 2025 г.

Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «Эгер» (ТСЖ «Эгер») ИНН 2130017672, ОГРН:1072100000675, зарегистрирована УФНС по Чувашской Республике 23 марта 2007 г.

Основным видом деятельности Товарищества является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД 68.32.1). С 31.10.2007 г. товарищество применяет УСН с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов». 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 Товарищества в банке 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 №42 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 232565,89 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 Товарищества. На основном расчётном счёте на 31.12.2025 г. имеется 247 тыс. руб. В строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» отражена часть средств основного счёта 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 14216 тыс. руб.

Строка 1230 включает дебиторскую задолженность в размере 2628 тыс. руб., в том числе задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги 1215 тыс. руб. и капитальный ремонт 293 тыс. руб.

Строка 1330 «Целевые средства» в размере 16340 тыс. руб. включает в себя, в том числе средства капитального ремонта 14509 тыс. руб., средства на содержание и текущий ремонт общедомового имущества – 1831 тыс. руб. Часть целевых средств на содержание и текущий ремонт общедомового имущества не могут быть использованы, так как не поступили на расчётный счет товарищества, в том числе и по причине имеющейся задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги. Например, целевые средства на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в размере 725 тыс. руб. не могут быть использованы, потому что:

1. 618 тыс. руб. находятся на взыскании у приставов, которые в рамках возбужденного уголовного дела должны быть возвращены товариществу. В 2025 году по этому иску от приставов денежные средства поступили на расчётный счет в размере 20 тыс. руб.

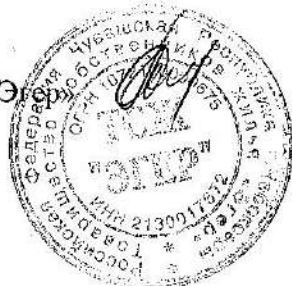
2. 107 тыс. руб. остались замороженными на расчётном счёте ТСЖ в АКБ «Чувашкредитпромбанк» ПАО. Так как 07 ноября 2019 г. Центральным Банком РФ у АКБ «Чувашкредитпромбанк» ПАО была отозвана лицензия на осуществление банковских операций. Все операции по расчётному счёту в АКБ «Чувашкредитпромбанк» ПАО остановлены и впредь осуществляться не будут. В отношении АКБ «Чувашкредитпромбанк» ПАО продолжается процедура банкротства. В 2025 году в рамках процедуры банкротства поступлений денежных средств не было.

Строка 1520 включает кредиторскую задолженность 1009 тыс. руб., в том числе 870 тыс. руб. задолженность перед ресурсоснабжающими организациями за поставляемые в дом коммунальные ресурсы: газ, 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 «Эгер»



А. Ю. Павлова