Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании ТСЖ «ЧАПАЕВ ДОМ» за 2025 год

1. Общие сведения об организации

ТСЖ «ЧАПАЕВ ДОМ» зарегистрировано в 2013 году как некоммерческая организация в форме товарищества собственников жилья.

ИНН: 5402569251, ОГРН 1135476165505

Юридический адрес: 630105, г. Новосибирск, ул. Кавалерийская д. 9

Основной вид деятельности: «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе», ОКВЭД :68.32.1

Среднесписочная численность работников в 2025 году 4 человека, в 2024 году 4 человека.

2. Учетная политика организации

Основа представления отчетности
Ведение бухгалтерского и налогового учета, включая составление бухгалтерской и налоговой отчетности, осуществляется ТСЖ самостоятельно.

Обработка учетной информации и формирование учетных регистров в 2025 году осуществляется с применением компьютерной технологии в программе «1С: Бухгалтерия 8.3 (базовая)».

Бухгалтерская отчетность ТСЖ сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». При составлении бухгалтерской отчетности ТСЖ применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».
ТСЖ «Чапаев Дом» применяет упрощенные способы учета и формирования отчетности.

Информация о существенных показателях отражается в бухгалтерском балансе обособленно. Существенная информация, для которой не предусмотрено в бухгалтерской отчетности отдельных строк (с кодом строки), отражается в пояснениях к отчетности.

Учетная политика предприятия сформирована исходя из общепринятых допущений (имущественной обособленности, непрерывности деятельности, временной определенности факторов хозяйственной деятельности, последовательности применения учетной политики).

Данные в бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Нематериальные активы и основные средства
Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020).

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

В составе отражаются здания, машины и оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью более 100 000,00 рублей за единицу. НМА отсутствуют.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом. Амортизация не начисляется: по земельным участкам.

Бухгалтерский учет НМА осуществляется в соответствии с ФСБУ 14/2020 «Нематериальные активы».

Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. При выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости. Способ оценки МПЗ в отчетном периоде не менялся.

Целевое финансирование

Основной источник финансирования ТСЖ – целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности. К целевым поступлениям относятся поступления от собственников жилых и нежилых помещений на текущее содержание, капитальный ремонт и содержание общего имущества (электроэнергия, холодная и горячая вода, водоотведение). Целевые средства поступают на расчетный счет ТСЖ.

Аналитический учет на счете 86 «Целевое финансирование» ведется в разрезе источников финансирования по методу начисления.

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.

Доходы

Доходы ТСЖ «Чапаев Дом» включают в себя:

- доходы от предпринимательской деятельности (сдачи в аренду помещений, сдача в аренду МОП для размещения оборудования провайдеров и размещения рекламных конструкций)
- доходы от размещения свободных денежных средств во вклад (депозит) и на условиях неснижаемого остатка в кредитных организациях;
- доходы в виде штрафов (пеней и других санкций);
- другие, не запрещенные законом источники целевых поступлений.

Учет доходов от предпринимательской деятельности организован на счете 90.01.

ТСЖ признает чистую прибыль отчетного периода в качестве источника целевого финансирования и отражает ее заключительными оборотами по дебету счета 99 «Прибыли и убытки» и кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

Раздельный учет чистой прибыли, направляемой на финансирование разных целевых программ, ведется в соответствии с решениями Общих собраний собственников.

Расходы

Все затраты организации учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей сметы, утвержденной на конкретный год. Закрытие счета осуществляется на счет 86 «Целевое финансирование» в разрезе видов целевого финансирования.

Расходы, связанные с деятельностью, финансируемой за счет доходов от предпринимательской деятельности, отражаются в Отчете о финансовых результатах.

Дебиторская и кредиторская задолженность
Дебиторская, кредиторская задолженности, по которым истек срок исковой давности, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа председателя ТСЖ. Списание задолженности уменьшает целевое финансирование фонда.

Упрощенная система налогообложения
ТСЖ «Чапаев Дом» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения "доходы, уменьшенные на величину расходов"(Основание: абз. 3 п. 1 ст. 346.14 НК РФ). Суммы авансового платежа и налога, уплачиваемых в связи с применением упрощенной системы налогообложения, рассчитываются по ставке 15%.

2. Раскрытие основных показателей отчетности

2.1. По бухгалтерскому балансу:

2.1.1. Запасы

В состав запасов включены остатки материалов, которые используются для текущего обслуживания дома (материалы для использования дворниками, уборщицей, электриком, сантехником), а также инвентарь.

Вид	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Материалы	88	96	98
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	7	8	9
Итого	**95**	**104**	**107**

2.1.2. Денежные средства и денежные эквиваленты

Вид	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Денежные средства в кассе	33	24	16
Денежные средства на р/счете	620	1 019	402
Денежные средства на депозитном счете	500	350	350
Денежные средства на счете капитального ремонта	21 368	14 250	9897
Итого	**22 521**	**15 463**	**10 665**

2.1.3. Финансовые и другие оборотные активы

Вид	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Дебиторская задолженность собственников жилых и нежилых помещений	1 414	1 243	1 190
Дебиторская задолженность арендаторов	382	183	111
Авансы по налогам	15	52	-
Авансы поставщикам	26	49	6
Итого	**1836**	**1527**	**1307**

2.1.4. Целевые средства

В состав целевых средств включены остатки смет прошлых лет, а также средства, начисленные собственникам жилых и нежилых помещений на содержание общего имущества (вода, электроэнергия).

2.1.5. Фонд капитального ремонта

С 2014 года собственники квартир при помощи взносов на капитальный ремонт сами формируют фонд, за счет которого в последствии будет ремонтироваться их дом.
Средства на капитальный ремонт не могут быть использованы на текущий ремонт, а могут быть использованы, согласно статье 174 ЖК РФ, только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных работ, услуг, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами.

В бухгалтерском балансе ТСЖ данную сумму отражает обособленно, денежные средства находятся на специальном счете капитального ремонта и включают средства начисленные собственникам, а также процентный доход, полученный по договору с банком.

2.1.6. Другие долгосрочные обязательства

В состав других долгосрочных обязательств включены средства резервного фонда. Резервный фонд формируется и расходуется в соответствии с Положением о резервном фонде ТСЖ «Чапаев дом».
В бухгалтерском учете ТСЖ предусмотрен отдельный счет «Резервный фонд», на котором формируется резервный фонд и отражаются расходы.

Средства резервного фонда размещаются на депозите, увеличиваются на проценты полученные в конце срока депозита.
Размер резервного фонда товарищества составил на 31.12.2025 - 444 тыс. руб, на 31.12.2024 – 372 тыс. руб., на 31.12.2023 – 315 тыс. руб. Расходов по данной статье не было.

2.1.7. Краткосрочная кредиторская задолженность

Вид	**На 31.12.2025 (тыс. руб.)**	**На 31.12.2024 (тыс. руб.)**	**На 31.12.2023 (тыс. руб.)**
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	248	225	289
Авансы полученные	356	133	218
Задолженность по налогам	76	95	47
Задолженность по авансовым отчетам	74	9	11
Итого	**754**	**460**	**565**

2.2. По отчету о финансовых результатах:

В состав ***выручки*** включены доходы ТСЖ от предпринимательской деятельности: сдачи в аренду собственных помещений и предоставление мест общего пользования для размещения оборудования провайдеров и рекламы. В 2025 году выручка составила 3 692 тыс. руб., в 2024 году – 3 587 тыс. руб.

Расходы по обычным видам деятельности включают расходы, произведенные ТСЖ по решению общего собрания на мероприятия, связанные с благоустройством территории ТСЖ. В 2025 году расходы составили 4 228 тыс. руб., в 2024 году – 3 245 тыс. руб.

2.3. По отчету о целевом использовании средств

В отчете о целевом использовании средств по строкам 6250 «Прочие поступления» и 6350 «Прочее» включены субсидии, полученные от Мэрии г. Новосибирска, на благоустройство спортивной и детской площадки в 2025 году в размере 1 152 тыс. руб. и благоустройство придомовой территории в 2024 году в размере 100 тыс. руб.

Председатель Правления ТСЖ «Чапаев Дом» К.Г.Дарвин

31 марта 2026 года

Товарищество собственников жилья улица Кавалерийская дом 9 «Чапаев дом» Россия г.Новосибирск