

1. Деятельность

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:

Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (68.32.1)

2. Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется автоматизированным способом с применением специализированного программного комплекса 1С Бухгалтерия 8.3

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

4. Учет целевого финансирования

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

4.2 Ведение раздельного учета доходов и расходов по их видам реализуется путем аналитического учета на субсчетах, открытых к счету 86 "Целевое финансирование" и предусмотренных Рабочим планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ

ТСЖ, являясь организацией, не распределяющей полученную прибыль, признает полученный от деятельности доход в качестве целевого источника финансирования и отражает в бухгалтерском учете заключительными оборотами декабря по дебету счета 99 "Прибыли и убытки" в корреспонденции с кредитом счета 86 "Целевое финансирование".

5. Общехозяйственные расходы ТСЖ учитываются с применением счета 26 "Общехозяйственные расходы".

Общехозяйственные расходы по реализуемым целевым проектам на конец каждого отчетного периода списываются с кредита счета 26 "Общехозяйственные расходы" в дебет счета 86 "Целевое финансирование" за счет соответствующего целевого источника финансирования.

Общехозяйственные расходы, связанные с деятельностью ТСЖ, приносящей доход на конец каждого отчетного периода, списываются с кредита счета 26 "Общехозяйственные расходы" в дебет счета 90 "Продажи".

В случае отсутствия возможности прямого распределения расходов, связанных с реализацией отдельных целевых проектов, распределение таких расходов осуществляется пропорционально размеру средств целевого финансирования, полученных в рамках реализации соответствующего проекта/программы в общей сумме целевого финансирования, полученного ТСЖ за период.

В случае, когда определение суммы общехозяйственных расходов, приходящейся на некоммерческую уставную деятельность ТСЖ и деятельность ТСЖ, связанную с получением дохода, не представляется возможным, распределение таких расходов осуществляется пропорционально суммам выручки и полученных целевых средств.

6. Учет основных средств и капитальных вложений

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

6.2 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).

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".

6.3. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

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

6.5. Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

6.6. По всем амортизируемым объектам ОС в бухучете ТСЖ применяется линейный метод.

7. Учет нематериальных активов

7.1. 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.

В целях контроля наличия и движения результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

7.2. 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".

7.3. 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.

8. Учет запасов

8.1. Для целей бухгалтерского учета ТСЖ запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые 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, учитываются в составе запасов по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы" (п. 9 ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный Приказом Минфина России от

15.11.2019 N 180н (далее - ФСБУ 5/2019 "Запасы").

8.2. Материальные ценности, полученные ТСЖ для безвозмездной передачи другим лицам, не признаются МЗ. Учет таких ценностей в ТСЖ ведется обособленно.

8.3. МЗ, предназначенные для использования в некоммерческой деятельности ТСЖ, после их признания учитываются по фактической себестоимости и резервы под обесценение по ним в ТСЖ не создаются (п. 33 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

9. ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения "доходы минус расходы» в соответствии с положениями гл. 26.2 "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации.

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.

Доходы в виде добровольных взносов, вносимых лицами, не являющимися членами и (или) участниками ТСЖ, являются платой, а не целевыми взносами, и относятся к доходам, учитываемым в целях налогообложения.

10. С 1 апреля 2024г. в связи с заключением договора управления собственниками многоквартирного дома (МКД) с управляющей организацией (УО) ТСЖ утратило права и обязанности по управлению МКД, поскольку в соответствии со ст. 162 ЖК РФ такими правами и обязанностями наделяется УО.

Председатель правления _____ Иванова Татьяна Александровна

30 марта 2026 г.