

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025

Товарищество собственников жилья «Лира»

1. Общие сведения

Товарищество собственников жилья «Лира» (ТСЖ «Лира»)
г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр-кт, дом 41/14, лит. А

Председатель правления Степанов Алексей Владимирович

ИНН 7806330180 КПП 780601001 ОГРН 1067847107261

Обособленных подразделений нет;

Уставный капитал отсутствует.

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет один человек, в том числе:

Председатель правления – один человек

Пенсионеров - один человек

2. Виды экономической деятельности

ОКВЭД 68.32.1 управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.
ОКВЭД 68.20 аренда и управление собственным недвижимым имуществом.

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».

-ТСЖ является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

- В соответствии с ПБУ учетная политика в ТСЖ применяется последовательно из года в год, поэтому учетная политика в целях бухгалтерского учета (УПБ) и налогового учета (УПН), утвержденная Приказом № 1 от 28.01.2023г., остается в целом без изменения.

3.2 Целевые поступления

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

- ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы.
- При осуществлении ТСЖ предпринимательской деятельности, датой получения дохода считать день поступления средств на расчетный счет ТСЖ в банке или в кассу ТСЖ (кассовый метод). С этой даты возникают обязанности ТСЖ по уплате налогов.
- Предусматривается, что если ТСЖ ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается раздельный учет каждой из них.
- ТСЖ является налоговым агентом по НДС, т.к. им заключен договор аренды помещения с СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

3.4 Учет основных средств

- В ТСЖ все жилые и нежилые помещения находятся в собственности граждан, а все, что находится вне квартир, является их общедолевой собственностью, поэтому МКД не отражается на балансе ТСЖ в составе основных средств.
- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности 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.
- Основные средства ТСЖ 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 (журнал учета основных средств до их полного износа).
- По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется.

3.5 Учет запасов

- 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, которые не соответствуют признакам основного средства.
- Материальные ценности, стоимостью до 100 000 рублей, приобретенные ТСЖ для содержания и ремонта МКД, отражаются в составе запасов на счете 10 по их фактической стоимости и списываются на целевые расходы (сч.86) 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

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

- ТСЖ не подлежит обязательному аудиту.
- В ТСЖ является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

6. Основные факторы, которые приносят доход

- доходами, приносящими прибыль ТСЖ, являются поступления пени, процентов банков от депозитов, от сдачи общего имущества в аренду.

- доход ТСЖ от коммерческой деятельности (внереализационный доход) за отчетный период составил 907 тыс. руб.

7. Способ раскрытия информации о господомощи

В отчетном периоде ТСЖ господомощь не получал.

8. Расшифровка показателей отчетности

Дебиторская задолженность тыс.руб	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
остаток средств на расчетном счете	3125	2052	2164
Остаток средств на спецсчете(кап.ремонт)	12446	10151	8308
переплата по ЕНП	172	22	17
долги собственников помещений МКД	5079	5449	6723
Обязательства тыс.руб.			
обязательства перед поставщиками услуг	820	702	842
остаток целевых средств (резервный фонд)	5970	5170	6453
целевой фонд капитального ремонта	14032	11802	9888
Задолженность по заработной плате			29

9. Целевое использование средств

Прочие расходы	На 31.12.2025	На 31.12.2024
на содержание МКД	2648	2754
на текущий ремонт МКД	461	183
на ХВС и ВО	1795	1585
на отопление	3887	4140
на содержание МОП	96	96

27 февраля 2026 года.

Председатель правления



Степанов А.В.