

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025год

(укажите отчетную дату)

(укажите отчетный период)

Товарищество собственников жилья «Япеева 10,12»

1.

1. Общие положения 1.1. ТСЖ «Япеева 10,12» - основанное на членстве добровольное объединение собственников помещений для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, расположенных по адресу РТ, г. Казань, ул. Япеева дом 10 для обеспечения эксплуатации, владения и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

1.2. ТСЖ «Япеева 10,12» является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

1.3. Предметом основной (уставной) деятельности ТСЖ является содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав общего имущества в многоквартирных домах определен Жилищным кодексом РФ. Код вида деятельности по ОКВЭД 70.32.1.

2. 2. Общий порядок ведения бухгалтерского учета и отчетности

2.1. Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется в соответствии с Законом о бухгалтерском учете №402-ФЗ; Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ «34н от 29.07.1998 г.; Положениями по ведению бухгалтерского учета (ПБУ), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению; другими действующими нормативными документами.

2.2. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдения законодательства при выполнении хозяйственных операций несет Председатель правления ТСЖ.

2.3. Ведение бухгалтерского учета и своевременное предоставление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляет бухгалтер ТСЖ.

3. Целевые поступления

3.1. Основным источником финансирования ТСЖ служат целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности.

3.2. Средства Товарищества собственников жилья образуются из: - Целевых взносов членов ТСЖ: членские взносы и поступления из бюджета; - Платы Собственников жилых и нежилых помещений : плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление газовое снабжение; - Членских взносов: обязательные платежи, вносимые членами ТСЖ, а также собственниками жилых и нежилых помещений, на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества Собственников. Примечание: В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доли участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Это означает, что в деятельности ТСЖ членские взносы являются обязательными платежами. Для условий ТСЖ доля в праве общей собственности на общее имущество и, следовательно, размер членских взносов пропорциональны размеру общей площади помещений. - иных взносов физических и юридических лиц, в том числе целевых взносов; - иных поступлений незапрещенных законодательством Российской Федерации. ТСЖ не ведет предпринимательской деятельности, не осуществляет продажу товаров, работ и услуг. Единственным видом деятельности ТСЖ является Управление эксплуатацией жилого фонда 70.32.1.

3.3. Учет ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК» в редакции 3.0 на базе 1С: Бухгалтерия 8». В связи с этим, применяются типовые проводки и сводные регистры учета, формируемые в автоматизированной системе. Специальный раздел по типовым проводкам и формам журналов и ведомостей, предназначенных для заполнения вручную в бумажном виде, в настоящую учетную политику не включен.

3.4. В целях бухгалтерского учета также применяются: ■ рабочий план счетов бухгалтерского учета (Приложение 2); ■ формы первичных учетных документов (Приложение 3); ■ формы специальных регистров бухгалтерского учета (Приложение 4); ■ график документооборота (Приложение 5). 3.5. При необходимости в бухгалтерском учете могут применяться дополнительные формы первичных учетных документов и формы регистров бухгалтерского учета, содержащиеся в применяемом программном продукте 1С: Бухгалтерия 8».

3.6. Перечень должностных лиц, имеющих право подписи в первичных учетных документах, денежных и расчетных документах: 1) Председатель Правления ТСЖ; 2) Управляющий ТСЖ; 3) главный бухгалтер; 4) иные действующие по доверенности лица. Если иное не установлено Уставом ТСЖ, председатель ТСЖ вправе назначить иных должностных лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, денежных и расчетных документов.

3.7. Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование»

3.8. 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.

3.9. Целевые поступления могут поступать на расчетный счет ТСЖ, а также через платежные терминалы. Наличные средства в кассу предприятия не поступают.

Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием собственников помещений.

4. Учет основных средств

- 4.1. Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам не отражаются на балансе ТСЖ.
- 4.2. 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.
- 4.3. Основные средства ТСЖ учитываются на счете 01.01 «Основные средства организации» по первоначальной стоимости.
- 4.4. 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.
- 4.5. Объекты основных средств стоимостью менее 40 000 рублей за единицу списываются на расходы по смете сразу при их вводе в эксплуатацию. Износ по указанным объектам не начисляется. В целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий оперативный учет и контроль.
- 4.6. 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".
- 4.7. Затраты на ремонт основных средств относятся на счет 20 «Основное производство» в размере фактических затрат по мере осуществления ремонта, согласно сметы. Документами, подтверждающими произведенный ремонт, считать акты сдачи-приемки работ.

5. Учет нематериальных активов

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

6. Учет материалов

- 6.1. Материалы приобретаются в объемах, регламентированных сметой.
- 6.2. Материалы, используемые в уставной деятельности, оцениваются по полной себестоимости, включающей покупную стоимость материалов и накладные расходы.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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.
- 6.5. Расходы на приобретение литературы, 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).
- 6.6. При отсутствии данных о стоимости предмета, подлежащего оценке, постоянно действующая Ревизионная (инвентарная) комиссия производит условную оценку предмета, путем определения рыночной стоимости предмета идентичного по качествам и характеристикам на день оценки. Условная стоимость определяется на основании объявлений о продаже, информации о стоимости, размещенных в СМИ и сети Интернет. Условная

оценка оформляется Актом о приеме к учету основных средств и\или малоценного имущества.

7. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств ТСЖ

7.1. Органом контроля за деятельностью ТСЖ является Ревизионная комиссия, которая в пределах своей компетенции проводит ежегодную инвентаризацию имущества ТСЖ.

7.2. Итоги ежегодной инвентаризации оформляются соответствующим актом и вносятся в инвентарную книгу.

7.3. Для осуществления текущей инвентаризации председателем ТСЖ создаётся постоянно действующая инвентаризационная комиссия, состоящая из управляющего, главного бухгалтера и одного члена ревизионной комиссии. Если в ТСЖ не создана постоянно действующая инвентаризационная комиссия ее функции исполняет Ревизионная комиссия.

7.4. Инвентаризация основных средств, отраженных на балансе, а также малоценных предметов, отраженных на забалансовом учете, проводится один раз в год Ревизионной комиссией в процессе ежегодной инвентаризации всего имущества ТСЖ.

7.5. В случае изменения состава Правления, а также в случае смены Управляющего или Председателя, Правление (общее собрание) образует отдельную комиссию из трех членов, которая составляет акт о наличии имущества и денежных средств. Правление принимает материальные ценности на основании данного акта.

7.6. Инвентаризация материалов и дебиторской задолженности проводится один раз в год в течение четвертого квартала не позднее 31 декабря отчетного года.

7.7. Инвентаризация кассы при её наличии проводится ежемесячно.

7.8. Инвентаризация расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами проводится ежеквартально перед составлением соответствующей отчетности.

7.9. При смене материально-ответственного лица проводится инвентаризация всего передаваемого имущества.

7.10. Итоги всех видов инвентаризаций оформляются соответствующими актами.

7.11. Выявленные при инвентаризации расхождения фактического наличия имущества с данными бухгалтерского учета (излишки, недостача) регулируются в соответствии с действующим законодательством.

8. Учет текущих расходов по уставной деятельности

8.1. Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год. Свободные денежные средства, поступившие в счет членских платежей, направляются на формирование фонда целевого финансирования (текущий, аварийный, капитальный ремонт).

8.2. Для отражения расходов по уставной деятельности счета затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 96 «резервы предстоящих расходов», субсчет «Резерв расходов по смете» с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо. В начале каждого месяца пополняется резерв расходов по смете на величину предусмотренного сметой месячного объема расходов. Для этого дебетуются счета 86-1 «Целевые поступления от собственников» и 76-8 «расчеты с собственниками», а при наличии у ТСЖ доходов от предпринимательской деятельности – также и счет 84-1 «Прибыль, подлежащая распределению» в корреспонденции со счетов 96-1 «Расходы по смете».

9. Предпринимательская деятельность

9.1. Согласно п. 2 статьи 152 ЖК ТСЖ может заниматься следующими видами деятельности для получения дохода: сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

9.2. При ведении деятельности по сдаче общего имущества в аренду обеспечивается отдельный учет уставной и предпринимательской деятельности.

9.3. Доходы и расходы от сдачи имущества в аренду отражаются непосредственно на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам.

10. Контроль над хозяйственными операциями Контроль над хозяйственными операциями ведется Ревизионной комиссией, действующей согласно Уставу ТСЖ.

11. Налогообложение

11.1. В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы минус расходы».

11.2. Для целей налогообложения доходы признаются по моменту поступления денежных средств. Расходы признаются по мере их оплаты (статья 346.17)

11.3. 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).

11.4. Коммунальные платежи не подлежат включению в налоговую базу, так как для ТСЖ не являются доходом.

11.5. Расходами для целей налогообложения признаются только те затраты, которые не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых не возможно получение соответствующего дохода.

11.6. 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. 11.7. 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.

Председатель правления ТСЖ «Япеева 10,12» _____ Т.З. Сибгатуллин

"30"марта 2026 г.