

Пояснительная записка  
к упрощенной бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ТСЖ «Томь» за 2025 год

**1. Общее положение**

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Томь» (далее ТСЖ). Юридический адрес- 634045, г. Томск, ул. Мокрушина, д.16, Дата государственной регистрации- 17.11.2008г.
- 1.2. ТСЖ является некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности.
- 1.3. Предметом основной (уставной) деятельности ТСЖ является содержание, обслуживание, сохранение, текущий ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен Жилищным кодексом РФ.
- 1.4. Целью и содержанием основной деятельностью ТСЖ является обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.5. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ, с последующими изменениями «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности, и Инструкцией по его применению, утвержденные Приказом Минфина РФ №94н от 31.10.2000г. Руководствуясь нормами Налогового кодекса РФ ст.6 Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете» (в ред. от 30.06.2003 г.) и п.5 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (утв. Приказом Минфина от 09.12.1998 г. № 60н), и другими действующими нормативными документами.
- 1.6. Бухгалтерский учет осуществляется в автоматизированной системе 1С. Данные по начислению и оплате услуг на содержание имущества учитываются ежемесячно по каждому лицевому счету собственника в оборотно -сальдовых ведомостях из РИЦ ЖКХ.

**2. Расчеты с собственниками жилья**

- 2.1. На расчетный счет ТСЖ поступают средства от собственников на оплату оказываемых им коммунальных и иных услуг (коммунальные платежи).
- 2.2. Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими организациями. Собственники жилья оплачивают следующие платежи: содержание общего имущества (далее -СОИ), СОИ по электроэнергии, водоснабжение ХВС (далее -холодное водоснабжение), водоотведение ГВС (далее –горячее водоснабжение), на тепловую энергию в ГВС, на холодную воду на нужды ГВС, оплата видеонаблюдения.
- 2.3. ТСЖ не является абонентом коммунальных и иных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ТСЖ выступает как представитель всех собственников, действуя от их лица и за их счет (ч.8 ст. 138 ЖК РФ).
- 2.4. Платежи собственников начисляются по дебету счета 76-09 «Расчеты с собственниками». При этом по кредиту счета 76-09 образуется обязательство ТСЖ

перед собственниками по полному использованию коммунальных платежей для расчетов с обслуживающими организациями. По мере начисления платежей указанным организациям кредиторская задолженность уменьшается (счет 76-09 дебетуется).

### **3. Целевые поступления.**

- 3.1. Основным источником финансирования ТСЖ служат членские взносы всех собственников жилых помещений (независимо от их членства в ТСЖ) на ведение уставной деятельности кооператива, т.е. на содержание, обслуживание, текущий ремонт и управление общим имуществом. К целевым поступлениям относятся также бюджетные ассигнования.
- 3.2. Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» К счету 86 открыты субсчета. Сумма основных затрат в конце месяца списываются в дебет счета 86 «Целевое финансирование».
- 3.3. Целевые поступления не являются объектом налогообложения (п.3 ст.39 НК РФ; п.2 ст.251 НК РФ).
- 3.4. Целевые средства поступают на расчетный счет ТСЖ.
- 3.5. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете расходов, утвержденной общим собранием собственников помещений.

### **4. Прочие доходы**

- 4.1. Обеспечивается требование раздельного учета уставной и предпринимательской деятельности.
- 4.2. Поступления от размещения оборудования от провайдеров по договорам размещения, отражаются по счету 62.01 «Расчеты с покупателями и заказчиками».
- 4.3. Полученные доходы, поступающие на счет ТСЖ направляются на достижение целей, связанных с управлением, эксплуатацией жилого дома.

### **5. Учет основных средств**

- 5.1. Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСЖ.
- 5.2. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется, и счет 02 не используется.

### **6. Учет материалов**

- 6.1. Материалы приобретаются в объемах, регламентируемой сметой.
- 6.2. Складской учет материалов не предусмотрен.
- 6.3. Оперативный учет затрат на приобретение материалов, используемых для уставной деятельности, ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль за сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

### **7. Учет текущих расходов по уставной деятельности**

- 7.1. Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год.
- 7.2. Для отражения расходов по смете используются по дебету счета 86-1 «Целевые поступления на содержание жилья» в корреспонденции со счетом 26 «Общехозяйственные расходы»  
В начале каждого месяца пополняется резерв расходов по смете. Для этого дебетуется счет 76-1 в корреспонденции со счетом 86-1 «Целевые поступления на содержание жилья».  
В конце года определяется результат от полученных доходов, прибыль направляется для осуществления уставной деятельности и отражается по дебету счета 84-1 «Нераспределенная прибыль» в корреспонденции со счетом 86-1 «Целевые поступления на содержание жилья».
- 7.3. Начисленные фактические расходы по уставной деятельности отражаются по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», в корреспонденции со счетами 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 71 «Расчеты с подотчетными лицами» и др.

## **8. Дебиторская и кредиторская задолженность**

- 8.1. Дебиторская задолженность по начисленным

## **9. Формы и регистры бухгалтерского учета**

- 9.1. Для ТСЖ принята модифицированная форма бухгалтерского учета с использованием следующих регистров учета:
- журнал хозяйственных операций;
  - оборотно-сальдовые ведомости;
  - карточки по счетам.

## **10. Рабочий план счетов**

- 10.1. Рабочий план счетов сформирован на основе общего Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 92н.
- 10.2. При формировании рабочего плана счетов учтены следующие требования:
- для использования счетов первого порядка сохранены их наименования в соответствии с общим Планом счетов;
  - нумерация и наименование субсчетов учитывают специфику деятельности ТСЖ и ведение бухгалтерского учета.
- Применяются следующие счета аналитического учета:
- Общехозяйственные расходы (счет 26);
  - Расчетный счет (счет 51);
  - Депозитный счет (счет 55);
  - Переводы в пути (счет 57);
  - Расчеты с поставщиками (счет 60);

- Расчеты с покупателями (счет 62);
- Расчеты по налогам и сборам (счет 68);
- Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (счет 69);
- Расчеты по оплате труда (счет 70);
- Расчеты с подотчетными лицами (счет 71);
- Расчеты с дебиторами, кредиторами (счет 76-1);
- Нераспределенная прибыль (счет 84);
- Целевое финансирование (счет 86);
- Доходы и расходы (счет 90);
- Прочие доходы и расходы (счет 91);
- Прибыли и убытки (счет 99).

## **11. Налогообложение**

11.1. В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «Доходы минус Расходы».

11.2. Для целей налогообложения доходы признаются в момент поступления денежных средств на расчетный счет ТСЖ.

11.3. Взносы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества относятся к доходам, не учитываемых 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 они не являются доходом.

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

11.6. В соответствии с п. 1 ст. 39 НК РФ взносы собственников на осуществление ЖСК основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не является реализацией.

11.7. В соответствии с п. п. 9 п.1 ст. 251 НК РФ имущество (включая денежные средства) поступившее на основе представительства, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль.