

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств Товарищества собственников жилья «Новация» за 2025 год

1. Общие сведения

- 1.1. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Новация» (далее — ТСЖ «Надежный дом»).
- 1.2. Местонахождение (юридический адрес): 119049, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 50.
- 1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1077799008187.
- 1.4. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 770601001.
- 1.5. Основной вид деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).
- 1.6. Количество многоквартирных домов, находящихся в управлении: 1 (по адресу: г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 50).

2. Стандарты, по которым составлена отчетность. Отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета. ТСЖ применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составляет бухгалтерскую отчетность по упрощенной форме (ч. 4 ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ).

ТСЖ применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства", 5/2019 «Запасы», ПБУ 9/99 "Доходы организации", ПБУ 10/99 «Расходы организации», а также прочие обязательные стандарты и положения.

ТСЖ не применяет ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль" и ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», так как вправе вести упрощенный бухучет. Организация не получала в 2025 году имущество в аренду и государственную помощь.

3. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Материально-производственные запасы	25.12.2025	—

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

4. Учетная политика организации

Учетная политика ТСЖ утверждена Приказом председателя правления № 1 от 29.12.2024. Основные положения:

4.1. Метод признания доходов и расходов: кассовый метод – метод признания доходов при УСН (6%), согласно пункту 1 статьи 346.17 Налогового кодекса РФ. Выручка, поступающая от арендаторов за содержание и ремонт нежилых помещений, возмещение за ЖКУ, приносящая доход, на конец каждого отчетного периода, списываются с дебета счета 62 "Выручка" в дебет счета 90 "Продажи" и учитывается в книге Доходов и расходов.

4.2. Учет основных средств: объекты стоимостью до 40 000 руб. списываются в состав материально-производственных запасов (МПЗ) при вводе в эксплуатацию. Амортизация начисляется линейным способом.

4.3. Целевые средства: учет ведется с разделением по источникам финансирования (содержание имущества, текущий ремонт) на соответствующих субсчетах счета 86 «Целевое финансирование».

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".

4.4. Учет расходов. Расходы на содержание административного аппарата и прочие расходы административно-хозяйственного назначения учитываются с применением счета 26 "Общехозяйственные расходы" и распределяются ежемесячно по видам деятельности НКО, а также по видам проектов, финансируемых за счет целевых средств (п. 3 ст. 24 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", п. 9 ПБУ 10/99 "Расходы организации").

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

5. Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

В связи с применением ФСБУ 4/2023, в пояснениях раскрывается информация, существенно влияющая на оценку данных баланса.

5.1. Основные средства

На балансе ТСЖ нет основных средств.

5.2. Дебиторская и кредиторская задолженность

- **Дебиторская задолженность** (собственники по взносам и коммунальным услугам) на 31.12.2025 составила 789 000 руб.
- В составе дебиторской задолженности выделяется задолженность со сроком возникновения более 3 месяцев — 356 000 руб.
-
- **Кредиторская задолженность** на 31.12.2025 составила 690 000 руб., в т. ч. перед ресурсоснабжающими организациями – 561 000 руб.
- Просроченной кредиторской задолженности нет.

6. Расшифровка показателей отчета о целевом использовании средств

Поступления и расходование средств отражают финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ за 2025 год.

Показатель	Сумма (руб.)	Примечание
Поступило средств, всего	17 470 000	
В том числе:		
- Членские взносы	4 749 000	Содержание и ремонт общего имущества

Показатель	Сумма (руб.)	Примечание
- Целевые взносы на капитальный ремонт	2 949 000	На спец счет в ПАО Сбербанк
- Плата за коммунальные услуги	3 174 000	Транзитные платежи
- Прочие поступления (за услуги, не относящиеся к основному виду деятельности)	6 598 000	Доход от арендаторов нежилых помещений (УСН – 6%)
Израсходовано средств, всего	13 990 000	
В том числе:		
- Расходы на содержание общего имущества дома	4 985 000	Зарплата персонала, уборка обслуживание
- Текущий ремонт	741 000	Ремонт
- Оплата коммунальных услуг	3 943 000	Перечисление в РСО
- Оплата на целевые нужды	279 000	Протокол общего собрания собственников МКД (установка шлагбаума)
- Услуги по управлению (управляющий, бухгалтер, консьержи, пр.)	4 042 000	Согласно договору управления
Остаток средств на конец года	8 207 000	Переносится на следующий год для капитального ремонта

Примечание: В отчете о целевом использовании средств (форма по ОКУД 0710003) данные строки группируются по экономическим элементам. Выше приведена аналитическая расшифровка для целей пояснительной записки.

7. Анализ деятельности по управлению МКД

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ (ст.10.1) и Приказа Минстроя № 728/пр, в дополнение к бухгалтерской отчетности был составлен и размещен в ГИС ЖКХ отчет о деятельности по управлению МКД за 2025 год.

Ключевые показатели отчета:

Общая площадь дома: 9 454,2 м²

Стоимость работ по содержанию имущества (факт) : 4 985 000 руб.

Плановая стоимость работ по содержанию: 4 749 000 руб. (превышение составило -236 000 руб. за счет повышения цен у подрядчиков строительных материалов).

Работы по текущему ремонту: выполнен ремонт системы видеонаблюдения (244 000 руб.), ремонт трубопровода отопительной системы (120 000 руб), проведен ремонт ступеней в ИТП и козырьку входной части дома (298 000 руб.) и др. косметические ремонты. Фактическая стоимость ремонта (741 000 руб.) не превысила плановую (800 000 руб.), остаток средств направлен в резерв.

Председатель правления ТСЖ «Новация»

Гл. бухгалтер

А.А.Микоян

П.А.Лукашина

