Приложение № 8
к Федеральному стандарту
бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023
"Бухгалтерская (финансовая) отчетность",
утвержденному приказом
Министерства финансов
Российской Федерации
от 04.10.2023 № 157н

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Основные виды экономической деятельности

Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД 68.32.1).

2. Учетная политика

1.1 ТСЖ «Привольное» - основанное на членстве добровольное объединение собственников помещений для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, расположенных по адресу г. Моска, ул. Привольная, дом 1, корпус 1 для обеспечения эксплуатации , владения и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

1.2. ТСЖ «Привольное» 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

2.Общий порядок ведения бухгалтерского учета и отчетности

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.

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 «Грюнвальд» образуются из: Целевых взносов членов ТСЖ

3.3. Перечень должностных лиц, имеющих право подписи в первичных учетных документах, денежных и расчетных документах: Председатель Правления ТСЖ;

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

3.5. 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.
3.6. Целевые поступления могут поступать на расчетный счет ТСЖ, а
3.7. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием собственников помещений.
4. Учет основных средств
4.1.Жилищный фонд, 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.
4.3Документами, 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. Вся стоимость приобретенных материалов относится на расходы
по смете сразу по их приобретению.
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.
Свободные денежные средства, направляются на формирование фонда целевого финансирования (текущий, аварийный ремонт).
7.2. 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».
8. Предпринимательская деятельность

8.1. 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.
8.2. При ведении деятельности по сдаче общего имущества в аренду обеспечивается раздельный учет уставной и предпринимательской деятельности
8.3. Доходы и расходы от сдачи имущества в аренду отражаются непосредственно на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам.
9. Контроль над хозяйственными операциями
Контроль над хозяйственными операциями ведется Ревизионной комиссией, действующей согласно Уставу ТСЖ.
10. Налогообложение
10.1. В ТСЖ «Привольное» применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы».
10.2. 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).
10.3. Коммунальные платежи не подлежат включению в налоговую базу, так как для ТСЖ не являются доходом.
10.5. Расходами для целей налогообложения признаются только те затраты, которые не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых не возможно получение соответствующего дохода.
10.6. 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.



Отчет о целевом использовании средств

за 2025 год

Общая жилая площадь 14701.5 м2 . Нежилая -442.0 общая пл. дома-1596(

Статьи расходов	Поставщик	

Наименование показателя	Организация	Сумма
Остаток средств на начало отчетного года		**900 413.83**
Поступило средств		
Взнос кап. ремонт		*4573220.6*
Услуги ЖКХ		*13 241 652.12*
Содержание и ремонт		7 542 131.10 ₽
Охрана придомовой территории		3 751 001.00 ₽
Аренда помещений		359 000.00
Взнос в рез.фонд		3 009 493.36
Взнос на охрану		2 602 801.13
Взнос на уст.деятельность		2804357.19
Всего поступило средств		**37 883 656.50**
Содержание и обслуживание МКД:		
Комплексное обслуживание МКД (ТО, сан.обсл., диспет.,охр, бух..)		11 103 000.00
Обслуживание лифтов	ИП" Мещеряков"	786 000.66
Обслуживание систем ДУ и ППА	ООО "Защита Н"	285 000.00
Обслуживание домофонов	ООО "Защита Н"	160 350.00
Обслуживание пожарного водопровода	ООО "Защита Н"	14 000.00
Обслуживание систем вентиляции	ООО "ПСМ-сервис"	44 023.46
Замер сопротивления изоляции	ООО "ПСМ-сервис"	19 000.00
Электроэнергия ОИ МКД	ПАО "Мосэнергосбыт"	518 599.77
ТО шлагбаума	АВМ-Сервис	14 000.00
Подготовка к осенне-зимнему периоду	ИП Волков	25 000.00
Всего:		***12 968 973.89***
Ремонтные работы в подъездах:		
Замена дверей и окон входной группы	ИП Волков	1 471 000.00
Монтаж, демонтаж систем. блоков домоф	ООО "Защита Н"	132 774.96
Клапаны загрузочные для мусоропроводов	ИП Годунова	190 000.00
Материалы*		1 267 010.47
Ремонтные работы**		2 682 500.00
Всего:		***5 743 285.43***
Прочие затраты:		
Герметизация межпанельных швов	ИП Лукьянов	190 000.00
Уброка придомовой территории в зим.перио	ИП Волков	57 000.00
Ремонт алюм.двери	ИП Луцкевич	5 600.00
Замена и чистка ковр.изделий	ООО Палев	119 276.27
Всего:		***371 876.27***
Административно-управл.расходы		
Услуги связи	ГУП МГТС	7 228.80
Услуги банка	ПАО Сбербанк	36 917.48
Канцелярия	Комус	91 186.14
Ремонт КФМ	Мастер Сервис	16 300.00
Монтажные работы Сиситем видеонабл.	ИП Волков	57 000.00
Замена монитора (охрана)	ИП Волков	8 000.00
Программное обеспечение***		152 100.00
Вознаграждение пред. правления		276 000.00
Налоги		329 617.71
Всего:		***974 350.13***
Коммунальные услуги		
Отопление	*ПАО "МОЭК"*	*6 575 860.94*
ГВС	*ПАО "МОЭК"*	*2 402 984.50*
ХВС и водоотведение	*ПАО "МОСВОДОКАНАЛ"*	*2 135 891.87*
Радио	*ФГУП РСВО*	*187 222.38*
Страхование имущества	*Альфастрахование*	*59 600.00*
Вывоз мусора	*ГУП Экотехпром*	*1 357 041.49*
Всего:		***12 718 601***
Капитальный ремонт ОИ МКД (спецсчет)	***ПАО Сбербанк***	***5 160 000***
Всего:		**37 937 087**
Остаток средств на конец отчетного года		**846 983.43**

Председатель ТСЖ"Привольное" В.М.Мжельский