

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К годовому бухгалтерскому балансу за 2020 г.

Товарищество собственников жилья «Союз»

1. Основные сведения об организации

Товарищество собственников жилья «Союз» юридический и фактический адрес: 196233, г. Санкт -Петербург, ул. Звездная д.11, кор.1 Лит А,

Дата государственной регистрации: «25» февраля 2005 г.

ОГРН: 1057810097762

ИНН: 7840313393

КПП: 781001001

Зарегистрировано в Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 25.02.2005г, с 21.10.2009г. состоит на учете в МИ ФНС России № 23 по Санкт-Петербургу, свидетельство серия 78 № 007541486.

С даты регистрации, в соответствии с положениями статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 от 24.07.2002г № 104-ФЗ НК РФ, ТСЖ «Союз» применяет упрощенную систему налогообложения (Доходы)

В доме 210 квартир, общедомовая площадь – 14850,9 м2, в т.ч.:

- 202 кв-ры в собственности площадью – 13194,40 м2;
- 8 кв-р в собственности ГУ ЖА площадью – 538,40м2;
- 5 нежилых помещений площадью – 1118,10м2.

Бухгалтерская отчетность ТСЖ «СОЮЗ» сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06.12.2011 № 402 - ФЗ (ред. От 26.07.2019) «О бухгалтерском учете» (с изменениями и доп., вступ. В силу с 01.01.2020г)

Бухгалтерский учет велся по простой упрощенной форме (без использования регистров бухгалтерского учета имущества ЖСК) с использованием программного обеспечения Бухгалтерия Предприятия 3,0 (1С Предприятие) (комплекс версия **8.3.18.1208**).

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2020 г. не возникало.

Численность работающих на конец 2020 г. составила 7 человек, в т.ч. 6 чел. – постоянные работники, 1 чел – внешний совместитель.

Основной вид деятельности Общества по ОКВЭД 68.32.1 - Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Деятельность осуществлялась ТСЖ «Союз» на протяжении 2020года. ТСЖ является некоммерческой организацией.

- об учетной политике

Учетная политика для целей бухучета разработана в соответствии с Законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утверждено приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утверждено приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. № 106н),

Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утверждены приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н), приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности

организаций». Учетная политика утверждена Приказом № 3 от 26 декабря 2016г., с изменениями от 20.01.2019г.

2. Целевые взносы собственников на уставную деятельность ТСЖ «Союз»

Уставная деятельность осуществляется из средств, начисленных собственникам жилых и нежилых помещений, на содержание и текущий ремонт жилья и других целевых взносов. В 2020г начисленные целевые взносы составили **13264936,38 руб.**

2.1 Начисленные целевые взносы на капитальный ремонт в 2020г составили **1527796,65** т.ч. по жилым и нежилым помещениям – 1472492,25руб. и помещениям ГУ ЖА – 55304,40руб.

3. Прочие доходы

На основании ГК РФ и в соответствии с Уставом, ТСЖ «Союз» в 2020 году осуществляло предпринимательскую деятельность в части сдачи в аренду внешних общедомовых стен здания и части общедомовых помещений МКД – (953241-94), за сбор денежных средств (антенна, радио) – (27500-40), пеня по квартплате – (56302,28) и % банка по неснижаемому остатку и по вкладу на депозитный счет – 191088-54.

Сумма прочих доходов в 2020году составила **1228133,16 руб.**

Учет доходов и расходов от предпринимательской деятельности осуществлялся на балансовом счете № 90 и 91.

Сумма прочих расходов составила **97824,71,00 руб. в т. ч..**

- начисленный единый налог на УСН 93786 рублей;
- оплаченные пени и штрафы по налогам – 4500,00;
- списание невозвращенной госпошлины более 3-х лет – 19538,71.

Финансовый результат, полученный от предпринимательской деятельности в 2020 году составил **1130308,45** руб. направлен заключительными оборотами в декабре 2020 на резерв предстоящих расходов на нужды необходимые для жизнедеятельности дома в Резервную статью сч. 86. В дальнейшем доходы от коммерческой деятельности направляются на решение уставных задач ТСЖ: обслуживание и ремонт жилого фонда.

4. Расходы, связанные с уставной деятельностью

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости оказанных услуг полностью в отчетном году, их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Расходы, связанные с уставной деятельностью в 2020г составили **13766679,97 руб.** Из них 7152780,95 это расходы по коммунальным услугам и 6613899,02 по жилищным услугам.

5. Средства целевого финансирования

В соответствии с п. 2. ст. 251 НК РФ и на основании п.11.1.3. Устава ТСЖ «Союз» на содержание и текущий ремонт помещений ТСЖ, а так же ведение им уставной деятельности на р/с ТСЖ в 2020 году поступило целевых обязательных платежей от собственников в сумме 13514384,56 рублей и пени оплаченные собственниками – 72657,57 руб.

На спец. счет капитального ремонта ТСЖ «Союз» перечислено **1417846,41 руб.** в т.ч. 1265023,15 взносы, поступление взносов от ГУ ЖА – 55304,40, 2794,08 – (% банка на остаток средств на спец. счете) и 94724,78 – (% банка по договору по неснижаемому остатку).

6. Коммунальные платежи

6.1. На расчетный счет ТСЖ «Союз» поступают от собственников обязательные платежи за коммунальные и жилищные услуги (коммунальные платежи).

6.2. Коммунальные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими (ресурсоснабжающими) организациями, по договорам заключенным с ТСЖ на обслуживание дома.

6.3. ТСЖ не является абонентом коммунальных и иных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ТСЖ выступает как представитель всех собственников, действуя в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ)ю Так же ТСЖ осуществляет контроль за выполнением заключенных договоров и осуществление полного и своевременного расчета по ним.

6.4. Начисления квартплата по жилищным и коммунальным услугам собственникам начисляются по дебету счета 76-09 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления», как транзитные платежи. При этом по кредиту счета 76-09 образуется обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживающими организациями.

6.5. Все поступления от собственников жилья на расчетный счет являются в соответствии с Уставом ТСЖ «Союз», являются обязательными и целевыми поступлениями.

6.6. В конце отчетного года неизрасходованные начисления по коммунальным и жилищным начислениям (кредитовое сальдо по счету 86-02 по решению общего собрания ТСЖ, используются по назначению в последующих отчетных периодах.

7. Учет основных средств

На 31 декабря 2020г. ТСЖ «Союз» основных средств на балансе не имеет.

8. Учет материалов

8.1. Материалы приобретаются в объемах, необходимых для мелкого текущего ремонта и административно-хозяйственных расходов. Всего за 2020г было приобретено материалов: на текущий ремонт дома 172326,83руб, на канцтовары 5485,78 руб.

8.2. Синтетический учет материалов, используемых для уставной деятельности, не предусмотрен Вся стоимость приобретенных материалов относится на расходы сразу по их приобретении.

8.3. 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.

9. Учет текущих расходов по уставной деятельности

Предметом уставной деятельности ТСЖ «Союз», является заключение от имени и в интересах членов ТСЖ и собственников помещений договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и договоров на обеспечение собственников коммунальными услугами: снабжение водой, теплом,

электроэнергией и иными ресурсами: контроля за выполнением заключенных договоров и осуществления полного и своевременного расчета по ним.

Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, на котором расположен дом и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты

. В договорных отношениях ТСЖ «Союз», как с собственниками жилых помещений, так и с поставщиками коммунальных услуг выступает на условиях представительства.

9.1. Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год.

9.2. Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 86,02 «Прочее целевое финансирование и поступления», субсчет с расшифровкой по статьям начисления и расходов с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

Начисляемые фактические расходы по уставной деятельности отражаются по дебету счета 86-2 с расшифровкой по статьям в корреспонденции со счетами 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 68 (расчеты с бюджетом) 71 «Расчеты с подотчетными лицами» и др.

10. Форма и регистры бухгалтерского учета

10.1. Для ТСЖ принята модифицированная форма бухгалтерского учета с использованием следующих регистров:

журнал хозяйственных операций;

оборотная ведомость по счетам с определением сальдо на начало каждого месяца.

10.2. Аналитический учет ведется по следующим регистрам:

Целевые поступления (кредит счета 86.02),

Резервы предстоящих расходов (счет 96),

Расчеты по платежам собственников (счет 76-9),

Расчетный счет в банке (счет 51),

Кассовая книга (счет 50),

Поставщики (счет 60),

Расчеты с персоналом (счета 70, 71),

Покупатели (счет 62)

Продажи (счет 90)

Прочие доходы и расходы (счет 91)

Прибыли (убытки) (счет 99)

11. Финансовых вложения - заключен договор с Сбербанком на 1 год на неснижаемый остаток на денежные средства находящиеся в банке, по основному

счету и специальному счету на капитальный ремонт. По решению общего собрания для получения прибыли, ТСЖ заключен договор на открытие депозитного счета на 1 год.

12. Резервы предстоящих расходов и платежей на капитальный ремонт дома были созданы с ноября 2014г. и отнесены на счет 96,09.

13. Полученных займов и кредитов нет.

14. По результатам деятельности за 2020г по ресурсам сложилась следующая ситуация:

№ №	Услуга	Поставщик	Выставлено поставщиком	Начислено собственника	+ Перерасход/ - Экономия
1	Теплоэнергия, включая нагрев воды	ПАО «ТГК-1»	2704000,51	2746107,72	- 42107,21
2	Электроэнергия	АО «Петербургская сбытовая компания»	225615,43	232281,47	-6666,04
3	ХВС	ГУП Водоканал «Санкт-Петербург»	647214,55	646949,12	265,43
4	ГВС	ПАО «ТГК-1»	1032579,76	1032579,76	0
5	Водоотведение ХВС и ГВС	ГУП Водоканал «Санкт-Петербург»	970308,24	970308,24	0
6	ХВС на общедомовые нужды	ГУП Водоканал «Санкт-Петербург»	120174,28	1201740,28	0
7	ГВС на общедомовые нужды	ГУП Водоканал «Санкт-Петербург»	103743,89	79310,20	24433,69
8	Водоотведение ХВС и ГВС	ГУП Водоканал «Санкт-Петербург»	297769,85	298769,85	0
9					- 24074,13

Сальдо по коммунальным услугам будет учтено в начислениях на следующий год.

15. Контроль финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союз»

Контроль за финансовой и хозяйственной деятельностью ТСЖ «Союз» осуществляется - ревизионной комиссией в составе 1 человек. За 2020 год была проведено 1 проверка. По результатам проверок нарушений по ведению финансовой и хозяйственной деятельности не установлено.

Председатель правления ТСЖ «Союз»
Волох А.Э.