

## Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу

### ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2021 г.

г. Москва

«11» февраля 2022 г.

#### 1. Общие сведения

Товарищество собственников жилья «Версаль на Яузе» зарегистрировано ИФНС № 46 по г. Москве 22.07.2008 г.

Свидетельство государственной регистрации 1087746861234, ИНН 7722653805, КПП 772201001. Юридический адрес: 111250, г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3.

ТСЖ «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» осуществляет свою деятельность в соответствии с ОКВЭД 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе».

#### *Сведения об Уставе ТСЖ*

Редакция Устава Общества утверждена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (адрес: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3) по созданию ТСЖ «Красноказарменная,3» Протокол №1 от 10 декабря 2007 г.; общим собранием членов ТСЖ «Красноказарменная,3» Протокол № 7 от 14 апреля 2015 г.

Председатель Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» - Ануфриева Наталья Вадимовна (собственник квартиры 40-42).

#### *Члены Правления:*

1. Орлова Татьяна Анатольевна (собственник квартиры 319);
2. Ануфриева Наталья Вадимовна (собственник квартиры 40-42);
3. Альперт Ольга Юрьевна (собственник помещения 116а);
4. Дорож Ирина Валерьевна (собственник квартиры 292);
5. Козинская Дарья Олеговна (собственник квартиры 290);
6. Комков Сергей Николаевич (собственник квартиры 187-188)
7. Соколова Светлана Дмитриевна (собственник квартиры 293).

В состав ревизионной комиссии согласно протоколу общего собрания членов ТСЖ №1/13 от 24.04.2021 г. входят:

Шаповалова Наталья Юрьевна -	член ТСЖ, собственник квартиры 284
Гершвальд Юлия Григорьевна -	член ТСЖ, собственник квартиры 38

Бухгалтерский баланс организации сформирован в соответствии с действующими правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности. (Ф3 №402-Ф3 «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»).

#### 2. Основные положения Учетной политики

ТСЖ является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли, уставной деятельностью которой является управление, содержание и хранение Общего имущества.

Основными источниками финансирования ТСЖ служат:

- 1) Целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности;
- 2) Доходы от прочей деятельности, а именно, сдачи подвальных помещений, являющихся общедолевой собственностью в аренду, что предусмотрено Уставом.

В рамках основной уставной деятельности между ТСЖ и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества не могут признаваться выручкой от реализации. Следовательно, указанные взносы собственников представляют собой целевые поступления.

Целевые поступления и иные платежи расходуются на осуществление уставной деятельности ТСЖ.

В соответствии с Решением Правления ТСЖ оформлены договоры по аренде помещений подвала. Информация о порядке начисления и сроках оплаты прописана в договорах аренды.

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, общедолевое имущество не отражаются на балансе ТСЖ.

Для совершенствования и более эффективного использования системы видеонаблюдения (ВН) и системы контроля и управления доступом (СКУД) 17 декабря 2020 года была проведена модернизация Основного средства «Система видеонаблюдения» с первоначальной стоимостью 92283,50 руб.

В соответствии с Учетной политикой ТСЖ «Версаль на Яузе» амортизация в бухгалтерском учете ТСЖ начисляется линейным способом и составила 18456,72 руб. за 2021 г.

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

Стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете сразу по их передаче в производство с составлением Акта на списание.

### 3. Доходы и расходы ТСЖ

В результате деятельности ТСЖ за 2021 год на расчетный счет поступило 7 358 493,50 руб.

№	Доходы по видам	Сумма, руб.	Доля, %
1	Платежи по агентским договорам аренды нежилых помещений, являющихся общедолевым имуществом (с учетом обеспечительных платежей)	5 883 960	80,0
2	Организация киносьемок	1 275 000	17,5
3	Пользование ограждением сторонними организациями	40 000	0,2
4	Взносы членов ТСЖ, собственников помещений на диспетчеризацию и обслуживание ограждающего устройства	3 500	0,1

5	Поступления от собственников помещений на пульт (карту) для проезда (прохода) на территорию МКД	25 000	0,4
6	Прочие доходы (возвраты и ошибочно перечисленные денежные средства на расчетный счет ТСЖ)	131 033,50	1,8
	<b>Итого доходы</b>	<b>7358493,50</b>	<b>100</b>

За 2021 год основным источником доходов ТСЖ является поступления от арендаторов нежилых помещений – 80,0%, данный показатель снизился на 3,23% в сравнении с предыдущим годом. Поступления по услуге «Передача в пользование общедомовой территории МКД для организации киносъемок» – 17,5%, что на 5,7% выше 2020 года.

<b>1</b>	<b>Расходы по статьям</b>	<b>Сумма, руб.</b>	<b>Доля, %</b>
<b>1.1.</b>	<b>Управленческие расходы</b>	<b>1621808,81</b>	<b>33,33</b>
<b>1.2.</b>	<b>Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ</b>	<b>3244565,86</b>	<b>66,67</b>
1.2.1.	<i>Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества:</i>	701036,50	21,61
1.2.1.1	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Ограждение придомовой территории) ( <i>Замена привода распашных ворот, замена доводчика</i> )	41990,00	5,99
1.2.1.2.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Система видеонаблюдения, система домофонии) ( <i>Перенос ВН и СКУД из диспетч в пом. 17</i> )	19334,00	2,76
1.2.1.3.	Расходы, направленные на контроль за проведением капитального ремонта общедолевого имущества ( <i>Заключение о соответствии проектно-сметной документации на капитальный ремонт</i> )	60000,00	8,56
1.2.1.4.	Разработка проектной документации систем пожарной сигнализации (АПС), системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре (СОУЭ) для чердака и подвала 1-ый этап	230654,50	32,90
1.2.1.5.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (ремонт крылец, подъездов, подвальных помещений), в т.ч.:	349058,00	49,79
	<b>Расходы на техническое обслуживание системы СКУД и ВН (тариф 10000 руб. ежемесячно)</b>	<b>120000,00</b>	<b>34,38</b>
	<b>Ремонт окон (приобретение окон, работы по демонтажу не несущих конструкций и отделочных материалов (Диспетчерская ТСЖ)</b>	<b>104738,00</b>	<b>30,01</b>
	<b>Ремонт нежилого помещения (приобретение радиаторов, Стены гкл по периметру без утепления в 1 слой, Укрепление оконного проема, Ремонт пола дерево каркас, Демонтаж старой поверхности пола арголит, Демонтаж пола бетон, Разводка труб водоснабжения в санузле, Переделка старых труб водоснабжения, Монтаж фанеры на пол, Демонтаж труб отопления и водоснабжения, Монтаж труб отопления от кранов, Монтаж фитингов и уголков, Демонтаж старых батарей, Монтаж батареи, Переделка всех старых труб водоснабжения)</b>	<b>124320,00</b>	<b>35,62</b>
1.2.2.	Расходы на благоустройство придомовой территории, приобретение бензинового снегоборозчика Hyundai ICW 2060, приобретение материалов, инвентаря, инструментов, чистящих средств, противогололедной крошки, дог-пакетов	338662,50	10,44

1.2.3.	Расходы на представление интересов в органах государственной власти, суде, разработка и обслуживание сайта ТСЖ, проведение собраний, обслуживание бухгалтерской программы 1С, услуги банка, расходы БТИ, т.ч.:	332950,11	10,26
1.2.3.1.	<b>Организация мероприятий (Собрание, Масленица, Новый год)</b>	<b>100262,04</b>	<b>30,11</b>
1.2.3.2.	<b>Услуги банка</b>	<b>33104,17</b>	<b>9,94</b>
1.2.3.3.	<b>Приобретение оргтехники и малоценного оборудования (ноутбук, жесткий диск, теннисный стол с инвентарем, принтер, стиральная машина)</b>	<b>127102,00</b>	<b>38,17</b>
1.2.3.4.	<b>Расходы на техническое обслуживание сайта ТСЖ, ремонт ноутбука, перенос данных и обслуживание программы 1С (бухгалтерия)</b>	<b>55296,48</b>	<b>16,61</b>
1.2.3.5.	<b>Канцелярские принадлежности, картриджи</b>	<b>7611,00</b>	<b>2,29</b>
1.2.3.6.	<b>Информационные услуги (росреестр, нотариальные услуги)</b>	<b>3940,00</b>	<b>1,18</b>
1.2.3.7.	<b>Почтовые услуги</b>	<b>2134,42</b>	<b>0,64</b>
1.2.3.8.	<b>Услуги связи (пополнение корпоративного номера телефона)</b>	<b>3500,00</b>	<b>1,05</b>
1.2.4.	Расходы на сигнализацию (тревожная кнопка, техническое обслуживание охранной сигнализации)	35472,00	1,09
1.2.5.	Расходы на диспетчеризацию (с начислениями на заработную плату)	1812894,75	55,87
1.2.6.	Непредвиденные расходы (Возмещение расходов на основании судебного решения Киселева Н.В.)	5300,00	0,16
1.2.7.	Возврат целевых средств Лоскутовой Е.А. и Киселевой Н.В. после проведения собрания на основании личных заявлений	18250,00	0,56
	<b>Итого расходы</b>	<b>4866374,67</b>	<b>100,00</b>

Управленческие расходы (Оплата труда АУП с начислениями, налог УСН) составили 33,33% по итогам 2021 года.

Основной статьей расходов в группе 1.2. **Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ** является расходы на диспетчеризацию общедомовой территории МКД – 55,87%. Также удельный вес в 10,44% составляют расходы на приобретение материалов, инвентаря, чистящих средств, противогололедной крошки, расходов на благоустройство придомовой территории.

#### 4. Структура баланса

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы	1110		-	-
Результаты исследований и разработок	1120		-	-
Нематериальные поисковые активы	1130		-	-
Материальные поисковые активы	1140		-	-
Основные средства	1150	1,7	5,3	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160		-	-
Финансовые вложения	1170		-	-
Отложенные налоговые активы	1180		-	-
Прочие внеоборотные активы	1190		-	-
Итого по разделу I	1100	1,7	5,3	0,0
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				

Запасы	1210		-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220		-	-
Дебиторская задолженность	1230	29,3	63,6	81,4
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	69,0	31,1	18,6
Прочие оборотные активы	1260		-	-
Итого по разделу II	1200	98,3	94,7	100
<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>				
Паевой фонд	1310		-	-
Целевой капитал	1320		-	-
Целевые средства	1350	80,4	74,5	79,6
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360		-	-
Резервный и иные целевые фонды	1370		-	-
Итого по разделу III	1300	80,4	74,5	79,6
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410		-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420		-	-
Оценочные обязательства	1430		-	-
Прочие обязательства	1450		-	-
Итого по разделу IV	1400	0,0	0,0	0,0
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510		-	-
Кредиторская задолженность	1520	15,4	15,2	20,4
Доходы будущих периодов	1530		-	-
Оценочные обязательства	1540	4,2	10,3	-
Прочие обязательства	1550		-	-
Итого по разделу V	1500	19,6	25,5	20,4
<b>БАЛАНС</b>	1700	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

В 2021 г. доля денежных средств на расчетном счету ТСЖ увеличились на 37,9% в сравнении с 2020 годом, что связано с погашением задолженности арендаторов, в связи с истребованием Товариществом долгов. В дебиторской задолженности наблюдается существенное снижение на 34,3%. Дебиторская задолженность образовалась в связи с перечислением авансовых платежей ООО «ТранСпецТехника» на ремонт подвальных помещений в сумме 200 000,00 руб., а также ИП Славянов Алексей Николаевич за разработку эскизов четырех авторских концепций входных групп в сумме 150 000,00 руб. Кроме того, за арендаторами на 31.12.2021 г. числилась задолженность в сумме 663 766,00 руб.

*Дебиторская задолженность на 31.12.2021 г.*

№	Показатель	Сумма, руб.
1	По договорам аренды	663 766,00
2	По договорам пользования ограждающим устройством (въезд/выезд)	159 000,00
3	Расчеты с ИФНС (УСН)	286 700,00
4	Расчеты с поставщиками	353 750,00
5	Расчеты с жильцами	563 250,00
6	Расчеты с персоналом по оплате труда	1,00

Итого	2 026 467,00
-------	--------------

Платежеспособность арендаторов помещений в 2021 году, в сравнении с предыдущим годом увеличилась на 29,0%. Задолженность по арендаторам в сумме 663 766,00 руб. перенесена на 2022 год в полном объеме.

На момент представления бухгалтерской отчетности погашено 279 016,00 руб. По состоянию на 11.02.2022 г. задолженность арендаторов за 2021 г. составляет 384 750,00 рублей. (ООО «Ключник» - 85 000,00 руб.; Кулакова – Власова А.О. – 130 000,00 руб.; ООО «БИО» - 44 000,00 руб.; ООО «Сластена» - 15 750,00 руб., ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн» – 110 000,00 руб.).

В ТСЖ «Версаль на Яузе» проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств в соответствии с приказом № 4 от 30 ноября 2021 года. Были выявлены следующие задолженности:

<b>Долг контрагентов ТСЖ и собственников /нанимателей помещений</b>	
"Специализированное производственное объединение УИС", кв. 255	4 500,00
Агафонов Сергей Анатольевич, кв. 112	18 000,00
Ахрамеева Евгения Михайловна, кв. 252	18 000,00
Борисенко Арсений Михайлович, кв. 54	18 000,00
Бурков Евгений Николаевич, кв. 276	36 000,00
Дворцов Сергей Николаевич, кв. 60	18 000,00
Демидова Ирина Викторовна, кв. 304	6 000,00
Ендовин Александр Юрьевич, кв. 64	10 000,00
Звягин Павел Александрович, кв. 241	18 000,00
Иванович Светлана Робертовна, кв. 314	6 000,00
Кабачный Михаил Григорьевич, кв. 275	18 000,00
Каменский Дмитрий Анатольевич, кв. 236	18 000,00
Камышева Светлана Валентиновна, кв. 313	18 000,00
Киселева Наталья Владимировна, кв. 242	6 000,00
Китай Валентина Николаевна, кв. 264	3 000,00
Комкова Людмила Александровна, кв. 187-188	1 500,00
Кузин Виктор Ильич, кв. 198	18 000,00
Кузнецов Георгий Дмитриевич, кв. 243	24 000,00
Кулешов Владимир Валерьевич, кв. 254	18 000,00
Кутиков Александр Романович, кв. 232	13 000,00
Лоскутова Есения Александровна, кв. 262	11 500,00
Макеенков Игорь Владимирович, кв. 70-71	2 000,00
Медяк Наталия Андреевна, кв. 93	9 000,00
Миронова Анна Николаевна, кв. 256	15 000,00
Пашенков Виктор Евгеньевич, кв. 269	18 000,00
Перская Елена Леонидовна, кв. 283	6 000,00
Плешков Игорь Васильевич, кв. 324	6 000,00
Пономарева Вера Владимировна, кв. 248	14 500,00
Пономарева Елена Николаевна, кв. 55	6 000,00
Райзман Валерия Владимировна, кв. 320	18 000,00
Резников Александр Павлович, кв. 73	2 000,00
Родриго Полина Хасановна, кв. 67	17 000,00
Рожков Сергей Валерьевич, кв. 274	6 000,00
Рунова Кира Викторовна, кв. 250	18 000,00
Суслова Елена Викторовна, кв. 265	18 000,00
Титова Людмила Юрьевна, кв. 260	9 500,00
Тулинцев Александр Иванович, кв. 27-32	24 000,00
Тювякова Наталья Германовна, кв. 227	6 750,00

Филаткина Елена Анатольевна, кв. 302	6 000,00
Хашба Николай Кунтович, кв. 279	18 000,00
Храпова Галина Васильевна, кв. 176	12 000,00
Шашкина Альфия Фидаевна, кв. 247	12 000,00
Яркина Анна Александровна, кв. 316	18 000,00
<b>Итого собственники /наниматели помещений</b>	<b>563 250,00</b>
<b>ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ОГРАЖДЕНИЕМ МКД</b>	
ООО «ИТТ»	36 000,00
Комплексные Услуги Безопасности ООО	48 000,00
ООО "Группа компаний "АПР"	5 000,00
ООО «ДИНАСТИЯ»	48 000,00
ООО НПФ «ЭКОТОРЭНС»	7 000,00
СЕ Инжиниринг ООО	15 000,00
<b>Итого</b>	<b>159 000,00</b>
<b>АРЕНДАТОРЫ</b>	
ООО «Альдемар»	225 000,00
ООО «АСТ-Альфа»	38 226,00
Киноагентство Валле Рич Продакшн ООО	110 000,00
ООО «Ключник»	85 000,00
Кулакова-Власова Александра Олеговна	130 000,00
ООО «БИО»	44 000,00
ООО «СЛАСТЕНА»	31 500,00
ООО «ДЕКОТЕКА»	40,00
<b>Итого</b>	<b>663 766,00</b>
<b>Всего</b>	<b>1 387 516,00</b>

Задолженность жителей на 31.12.2021 года составляет 563 250,00 руб. На данную сумму был создан резерв по сомнительным долгам.

В зависимости от наличия обстоятельств (нарушение должником сроков исполнения обязательства, отсутствие обеспечения, возбуждение процедуры банкротства в отношении должника) созданы резервы по сомнительным долгам на 2022 год в следующих размерах:

Срок неисполнения обязательств, дней	Действия	Сумма, руб.
Менее 45	Не создавать	
От 45 до 90	В объеме 50% от суммы долга	
Свыше 90	На полную сумму долга, в т.ч.:	
	<i>Задолженность собственников/нанимателей помещений</i>	563 250,00
	<i>Задолженность арендаторов, в т.ч.:</i>	
	<i>ООО «Ключник»</i>	85 000,00
	<i>Кулакова-Власова Александра Олеговна</i>	130 000,00
<b>Итого</b>		<b>778 250,00</b>

На данную сумму уменьшается строка 1230 «Дебиторская задолженность» в бухгалтерском балансе ТСЖ.

Доля кредиторской задолженности в общей сумме валюты баланса равна 15,4%, данный показатель незначительно повысился на 0,2% в сравнении с 2020 г.

*Кредиторская задолженность на 31.12.2021 г.*

№	Показатели	Сумма, руб.
1.	Задолженность по авансовым отчетам	1 631,00
2.	Обеспечительный платеж за аренду	646 100,00
3.	Задолженность поставщикам	6 626,94

Сумма обеспечительных платежей является гарантией по условиям агентских

договоров с арендаторами. Размер обеспечительных платежей повысился на 429 100,00 руб. в сравнении с 2020 годом, что говорит, о платежеспособности арендаторов.

#### **Труд и заработная плата**

Расходы, связанные с оплатой труда в 2021 г. подразделения АУП – 1 270 510,81 руб. (заработная плата Председателя Правления, членов Правления ТСЖ, бухгалтера с начислениями.).

Расходы на оплату труда с начислениями подразделения Диспетчеризации – 1 812 894,75 руб.

Общая ставка страховых взносов в ИФНС в 2021 г. на заработную плату и вознаграждения Председателю Правления и Членам Правления составляет 30 %, кроме того, 0,2% ставка страховых взносов в ФСС от несчастных случаев на производстве.

№	Объект обложения страховыми взносами	Сумма, руб.
1	Начисление на обязательное социальное страхование (2,9 %)	56 737,89
2	Начисление на обязательное пенсионное страхование (22 %)	526 368,64
3	Начисление на обязательное медицинское страхование (5,1 %)	122 021,82
4	Начисление в ФСС от НС и ПС на производстве (0,2%)	4 785,17
	<b>Итого</b>	<b>709 913,52</b>

Таким образом, за 2021 г. было перечислено 709 913,52 руб. страховых взносов на счета ИФНС и ФСС. Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2021 г. отсутствует. Текучесть кадров в отчетном периоде составила 0%, списочная численность — 1 чел.

#### **5. Выданные и полученные обеспечения и платежи**

На конец 2021 года сумма обеспечительных платежей по договорам аренды составила 646 100,00 руб. Учет обеспечительных платежей ведется на счете 76.8 «Суммы, временно не признаваемые доходом в связи с кассовым методом», а также на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Перечисленные арендаторами обеспечительные платежи в счет аренды помещения, до момента выполнения условий сумма обеспечительного платежа, поступившая от арендатора, которая по условиям договора засчитывается в счет арендного платежа за последний месяц аренды, не включается в доходы арендодателя и учитывается в составе кредиторской задолженности (п. п. 3, 12, 15 ПБУ 9/99).

#### **6. Финансовые операции**

В ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2021 г. движения денежных средств по полученным и выданным займам отсутствуют.

Финансовых вложений нет.

#### **7. Налогообложение деятельности ТСЖ**

В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения (УСН) с объектом учета «Доходы минус Расходы» (15%).



Доходы и расходы отражаются кассовым методом.

Доходы по смете на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома признаются по моменту поступления денежных средств.

Целевые взносы на содержание и обслуживание 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).

Расходами по уставной деятельности для целей налогообложения признаются только те затраты, которые предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых невозможно получение соответствующего дохода (п. 1 ст. 252 НК РФ).

По итогам 2021 года по налоговому учету была получена прибыль в сумме 2 307 589,00 руб. При расчете налога УСН был использован убыток прошлых лет в размере 1 846 526,00 руб. (за 2015 год – 521 351,00 руб., за 2016 год – 1119227,00 руб., за 2017 год – 145948,00 руб., за 2019 год – 60000,00 руб.).

За 2021 г. налог УСН составил 69 159,00 руб. Сумма налога к уменьшению за отчетный период 281 256,00 руб.

Председатель Правления  
ТСЖ «Версаль на Яузе»

Ануфриева Н.В.