Пояснения к бухгалтерской отчетности ЖСК 3-РАН за 2025 год.

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой и табличной форме.

1. **Пояснения 1 .Общие сведения об организации**:

Полное наименование: **Жилищно-строительный кооператив № 3 Работников Академии наук**

Сокращенное наименование : **ЖСК 3-РАН**,

Юридический и фактический адрес: 119454, г. Москва пр-кт Вернадского 38 а кв. 1

Дата основания : 1962 год, утвержден Постановлением Совета Министров РСФСР от 05.10.1962 г № 1395

ИНН 7728128538 КПП 772901001, ОГРН 1037739286320

Основной ОКВЭД : 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

Обособленных подразделений не имеет

Адреса домов , находящихся под управлением ЖСК 3-РАН по состоянию на 01.01.2025 г.:

г. Москва, пр-кт Вернадского 38а

г. Москва , Рублевское шоссе дом 101 корп 3

г. Москва , Рублевское шоссе дом 97 корп 3

г. Москва ул. Новаторов дом 18 корп 2

г. Москва ул. Новаторов дом 34 корп 4

г. Москва ул. Новаторов дом 40 корп 2

г. Москва ул Академика Челомея дом 2.

Председатель Правления ЖСК 3-РАН Миронова Елена Анатольевна, приказ № 33 от 11.10.2021 г.

Информация о банковских счетах :

Наименование банка	Номер счета	Дата открытия счета	Остаток ден средств на 01.01.205 (т.р.)	Остаток ден средств на 31.12.2025 (т.р.)
Сбербанк (ПАО)	**40703810338180100284** российский рубль (тип счета расчетный)	19.01.1999	318	439
Сбербанк (ПАО)	**40705810038000000966** специальный счет по капитальному ремонту дома по адресу Рублевское шоссе 101 - корп. 3	29.05.2015	6182	7741
Сбербанк (ПАО)	**40705810038000000490** специальный счет по капитальному ремонту дома по адресу ул. Новаторов 34 корп. 4	21.05.2015	10957	13987
Сбербанк (ПАО)	**40705810038000000493** специальный счет по капитальному ремонту дома по адресу ул. Академика Челомея дом 2	21.05.2015	2909	5756

Данные о бухгалтерии:
Гл. бухгалтер Пикульская Елена Викторовна, приказ о назначении № 23от 24.10.2017 г.
Сведения о сотрудниках:
Среднесписочная численность – 10 человек
Деловая репутация:
ЖСК 3-РАН является одним из старейших жилищно-строительных кооперативов в г. Москве, осуществляет управление эксплуатацией жилого фонда в двух округах г. Москвы –ЗАО и ЮЗАО, в трех районах – Кунцево, проспект Вернадского и Обручевском районе.

Пояснения 2. Заявление о применении РСБУ:

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии Российскими стандартами бухгалтерского учета. Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

Пояснения 3. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» , утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 г., и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.
Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом № 25 от «30» декабря 2023 года.
ЖСК 3-РАН находится на упрощенной системе налогообложения «Доходы уменьшенные на величину расходов» с 2018 года. Согласно Федерального закона от 27.11.2017 № 335-ФЗ и п. 4 ч. 1.1 ст. 346.15 НК РФ при упрощённой системе налогообложения доходы, полученные ЖСК при оплате собственниками коммунальных услуг, оказанных другими организациями, не учитываются при определении объекта налогообложения. ЖСК при формировании налоговой базы по налогу на прибыль не учитывают: взносы участников (членов), средства собственников, поступающих на счета на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.
ЖСК 3-РАН является посредником, закупающим коммунальные услуги по поручению собственников помещений в МКД, налогом облагается комиссионное или агентское вознаграждение за посреднические услуги, отраженное в отчете о финансовых результатах.
ЖСК 3-РАН не подлежит обязательному аудиту.
Показатели отчетности указаны в тысячах рублей.

Пояснения 4.

Основные средства, капитальные вложения в основные средства

В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса числится квартира по адресу пр-кт Вернадского дом 38 а кв 1, которая является неамортизируемым имуществом, используется по назначению в уставных целях. Раскрыли информацию в приложении 1 к пояснениям.

Пояснения 5 «Дебиторская задолженность»

В составе оборотных активов по строке 1230 «Дебиторская задолженность» актива баланса отражена краткосрочная дебиторская задолженность. В ЖСК 3-РАН формируется резерв по сомнительным долгам собственников, регулярно не оплачивающих услуги за ЖКУ. Раскрыли информацию в приложении 2.1 к пояснениям.

Пояснения 6 «Финансовые вложения»

По строке 1240 « Финансовые вложения» отражены средства , находящиеся на специальных счетах по капитальному ремонту многоквартирных домов, средства краткосрочных депозитных вкладов.

По строке 1250 актива баланса отражены остатки денежных средств на расчетном счете ЖСК 3-РАН.Раскрыли информацию в Приложении 3.

По разделу « Целевое финансирование» строка 1370 пассива баланса отражены целевые средства финансирования средств капитального ремонта многоквартирных домов.

Пояснения 7 «Запасы»

Пояснения по запасам приведены в приложении 4.

Пояснения 8 «Обязательства»

Пояснения по краткосрочным обязательствам приведены в приложении 5.

Пояснения 9 « Расходы по обычным видам деятельности»

Пояснения расходов по обычным видам деятельности приведены в приложении 6. Расходы по обычным видам деятельности отражены в Отчете о целевом использовании средств.

Пояснения 10 «Отчет о финансовых результатах».

Отчет о финансовых результатах содержит сведения о внереализационных доходах и расходах жилищно-строительного кооператива, строка 2110 отчета - в выручку включено агентское вознаграждение организаций по сбору денежных средств с населения (оплата за телевизионную антенну, домофоны, поступления от провайдеров за пользование общедомовым имуществом,) . По строке 2120 отражены прочие внереализационные расходы. По строке 2320 – Проценты к получению , в том числе необлагаемые банковские проценты за пользование денежными средствами на специальных счетах по капитальному ремонту - 2040 т.р. По строке 2340 отражены прочие внереализационные доходы, в том числе изменения резерва по сомнительным долгам – 174 т.р., по строке 2350 отражены прочие внереализационные расходы, в том числе изменение резерва по сомнительным долгам – 308 т.р, уплата госпошлины – 307 т.р. По строке 2410 отражен налог на УСН «Доходы уменьшенные на величину расходов»

Пояснения 11 «Отчет о целевом использовании средств»

По строке 6220 отражены целевые взносы, по строке 6313 отражены расходы по оплате за жилищно-коммунальные услуги ресурсоснабжающим и прочим организациям, по строке 6350 отражена сумма льгот, предоставляемых государством льготным категориям населения.

Пояснения 12 .Информация о деятельности.

ЖСК 3-РАН планирует продолжать деятельность в 2026г. В 2025 г. в результате рейдерских захватов многоквартирных домов со стороны ГБУ «Жилищник Обручевского района» Мосжилинспекцией были выданы Распоряжения № 19623-РЛ от 14.03.2025 и № 20523-РЛ от 14.07.2025 г. о переходе домов по адресу : г. Москва ул Новаторов дом 34 корп 4, ул Новаторов дом 18 корп 2 и ул Академика Челомея дом 2 под управление «ГБУ Жилищник Обручевского района». Нормальная текущая деятельность ЖСК 3-РАН в 2025 году была разбалансирована. В течение 2025-2026 г. ведутся судебные дела по признанию Распоряжений

Мосжилинспекции незаконными в Арбитражном суде г. Москвы, Апелляционной и кассационной инстанциях (дело № А40-188562/2025, дело № А40-74547/2025), В Гагаринском районном суде о признании протоколов общих собраний собственников, на основании которых Мосжилинспекцией были выданы Распоряжения, недействительными (дело № 02-0600/2026, № 02-0979/2026, № 02-0798/2026) . Несмотря на форс-мажорные обстоятельства, наступившие в 2025 году, ликвидация кооператива не предусмотрена. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была основана на непрерывности принципа деятельности.

Председатель Правления ЖСК 3-РАН Миронова Е.А.
26.02.2026 г.



Приложение 1

1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	за 20 25 г.[2]	353	( )		( )		( )						353	( )
	за 20 24 г.[3]	353	( )		( )		( )						353	( )
в том числе:	за 20 24 г.[2]	353	( )		( )		( )						353	( )
Здания	за 20 25 г.[3]	353	( )		( )		( )						353	( )
Инвестиционная недвижимость - всего	за 20 г.[2]		( )		( )		( )							( )
	за 20 г.[3]		( )		( )		( )							( )
в том числе:	за 20 г.[2]		( )		( )		( )							( )
(группа)	за 20 г.[3]		( )		( )		( )							( )

1.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 20 25 г.[5]	На 31 декабря 20 24 г.[6]	На 31 декабря 20 23 г.[7]
Амортизируемые основные средства - всего			
в том числе:			
(группа, объект)			
Неамортизируемые основные средства - всего	353	353	353
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
(группа, объект)			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Здания, квартира	353	353	353
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			
(группа, объект)			

Приложение 2

2.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано			переклассифицировано		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 год		(-		-	(	(-	-	-		(-
	за 2024 год		(-		-	(	(-	-	-		(-
в том числе:	за 2025 год		(-		-	(	(-	-	-		(-
по договорам с покупателями и заказчиками	за 2024 год		(-		-	(	(-	-	-		(-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 год	5 048	(1209)	3 096		(2218)		(520)		5 925	(997)
	за 2024 год	5 308	(1217)	2 065		(2258)		(632)		5 048	(1209)
в том числе:	за 2025 год	63	(480)	93		(124)		(453)		33	(26)
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2024 год	179	(615)	196		(312)		(135)		63	(480)
Расчеты с населением за жилищно-коммунальные услуги	за 2025 год	4 749	(729)	3 002		(2095)		(60)		5 657	(971)
	за 2024 год	4 900	(602) -	1 860		(1945)		-496		4 749	(729)
Расчеты с разными дебиторами	за 2025 год	9								9	
	за 2024 год			9						9	
Расчеты с персоналом по прочим операциям	за 2025 год	227								227	
	за 2024 год	227								227	
Итого	за 2025 год	5 048	(1209)	3 096		(2218)		(520)		5 925	(997)
	за 2024 год	5 306	(1217)	2 065		(2258)		(632)		5 048	(1210)

Приложение

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/ резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	за 20 25 г.[2]	20049		7524	( )				-89	27484	
	за 20 24 г.[3]	21147		6416	(7514)					20049	
в том числе:	за 20 25 г.[2]	20049		7524	( )				-89	27484	
Специальные счета по капитал	за 20 24 г.[3]	21147		6416	(7514)					20049	
Краткосрочные финансовые вложения - всего	за 20 25 г.[2]	11870		830	( )					12700	
	за 20 24 г.[3]	10000		870	( )					11870	
в том числе:	за 20 25 г.[2]	11870		830	( )					11870	
Депозитные вклады	за 20 24 г.[3]	10000		870	( )					10870	
Итого	за 20 25 г.[2]	31919		8354	( )				-89	40184	
	за 20 24 г.[3]	31147		7286	(7514)					31919	

Приложение 4

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	за 20 25 г.[2]		( )	675	(675)			X	X		( )
	за 20 24 г.[3]		( )	682	(682)			X	X		( )
в том числе:	за 20 25 г.[2]		( )	675	(675)						( )
материалы	за 20 24 г.[3]		( )	682	(682)						( )

Приложение 5

5. Обязательства

5.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		перекласси-фицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	за год 20 25 г.[2]							
	за год 20 24 г.[3]							
в том числе:	за год 20 25 г.[2]							
	за год 20 24 г.[3]							
Краткосрочные обязательства - всего	за год 20 25 г.[2]	5 120	2 171		(3977)			3 314
	за год 20 24 г.[3]	2 129	5 520		(2542)			5 120
в том числе:	за год							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	20 25 г.[2]	4 333	1 746		(3 632)	(-)	-	2 446
	за год 20 24 г.[3]	1 292	5 041		(2 000)	(-)	-	4 333
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	20 25 г.[2]	587	272		(345)	(-)	-	735
	за год 20 24 г.[3]	557	289		(271)	(-)	-	587
Расчеты по ЕНС	20 25 г.[2]	10	113		( )	(-)	-	123
	за год 20 24 г.[3]	280			(270)	(-)	-	10
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	20 25 г.[2]	190	40		(1)	(-)	-	229
	за год 20 24 г.[3]		190		( )	(-)	-	190
Итого	за год 20 25 г.[2]	5 120	2 171	-	(3 977)	(-)	X	3 314
	за год 20 24 г.[3]	2 129	5 520	-	(2 542)	(-)	X	5 120

Приложение 6

6. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.[2]	За 2024 г.[3]
Материальные затраты	675	682
Затраты на оплату труда	10348	8726
Отчисления на социальные нужды	2093	1677
Амортизация		
Прочие затраты	276	236
Итого по элементам	13391	11320
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-13391	-11320
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-