Жилищно-строительный кооператив № 277

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

1. Общие сведения о ЖСК:

Жилищно-строительный кооператив № 277

Руководитель Баев Александр Сергеевич

Адрес местонахождения (юридический) и фактический адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Витебский д. 79 корп. 1 литера А

Дата основания 16.04.1966 г.

ОГРН 1037821019664, ИНН 7810369409

Обособленных подразделений нет; Уставный капитал отсутствует.

- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 7 человек, в том числе:

Наименование подразделения	**Численность**
Правление	3 человека
Бухгалтер	1 человек
Работники	3 человека

- Пенсионеров и предпенсионеров в компании нет.

2. Виды экономической деятельности

КОД ОКВЭД 68.32.1 управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

3. Сведения из учетной политики

3.1. Общие положения

- Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ ″О бухгалтерском учете″, Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного приказом МФ РФ от 29.07.1998 №34н, Положения по бухгалтерскому учету ″Учетная политика организации″ (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утвержден приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94-н), приказом Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66-н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» утвержденный приказом Минфина от 16.04.2021 № 62н., ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».
- ЖСК является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.
- В соответствии с ПБУ учетная политика в ЖСК применяется последовательно из года в год, поэтому учетная политика в целях бухгалтерского учета (УПБ) и налогового учета (УПН), утвержденная Приказом, остается в целом без изменения.

3.2 Целевые поступления

- Основным источником финансирования ЖСК являются членские взносы на ведение уставной деятельности ЖСК, включающие в себя обязательные платежи всех собственников жилых и нежилых помещений (независимо от их членства в ЖСК) за управление содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, ресурсы на содержание общего имущества и плату за коммунальные услуги. Все обязательные платежи, вступительные и иные взносы собственников помещений в многоквартирном доме (на капитальный ремонт и иные целевые сборы по решению общего собрания являются целевыми поступлениями (членскими взносами) и отражаются на счете 86 «Целевое финансирование» для аналитического учета, по которому открываются необходимые субсчета.
- Целевые поступления (членские взносы) не являются объектом налогообложения НДС, налогом на прибыль, единым налогом при УСН.

3.3 Налогообложение

- ЖСК применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы.
- При осуществлении ЖСК предпринимательской деятельности, датой получения дохода считать день поступления средств на расчетный счет ЖСК в банке или в кассу ЖСК (кассовый метод). С этой даты возникают обязанности ЖСК по уплате налогов.
- Предусматривается, что если ЖСК ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается раздельный учет каждой из них.

3. 4 Учет основных средств

- В ЖСК все жилые и нежилые помещения находятся в собственности граждан, а все, что находится вне квартир, является их общедолевой собственностью, поэтому многоквартирный дом не отражается на балансе ЖСК в составе основных средств.
- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности ЖСК, в том числе для управленческих нужд. При этом должны соблюдаться условия: - объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. свыше 12 месяцев; - не предполагается последующая перепродажа данного объекта; - стоимость объекта превышает лимит. (ФСБУ 6/2020)
- Основные средства ЖСК учитываются на счете 01 по первоначальной (восстановительной) стоимости. Лимит для основных средств в бухгалтерском учете составляет 100 000,00 рублей. Объекты основных средств списываются на расходы по смете сразу при вводе их в эксплуатацию. В целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий инвентарный учет и контроль (журнал учета основных средств до их полного износа).
- По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется.

3.5 Учет запасов

- ЖСК вправе списывать запасы, которые использует для управленческих нужд, сразу в расходы отчетного периода. К этой категории относятся: офисная бумага, картриджи, канцелярские и прочие принадлежности администрации юр. лица, которые не соответствуют признакам основного средства. - Материальные ценности, стоимостью до 100 000 рублей, приобретенные ЖСК для содержания и ремонта МКД, отражаются в составе запасов на счете 10 по их фактической стоимости и списываются на целевые расходы (сч. 86) сразу после их приобретения.
- Складской учет запасов не предусмотрен. Контроль за их сохранностью осуществляется одним из членов правления, на которого эти обязанности возложены председателем.

3.6 Учет нематериальных активов

- ЖСК не признает в балансовом учете НМА, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб.. Основание: пункты 4 и 7 ФСБУ 14/2022.

ЖСК оценивает нематериальные активы по всем видам и группам по первоначальной стоимости. Основание: пункты 15 и 16 ФСБУ 14/2022.

- С учетом принципа рациональности по п. 7.4 ПБУ 1/2008 несущественный показатель в виде программного обеспечения отразить, как и прежде, в текущих расходах.

3.7 Контроль

- Инвентаризация имущества и денежных средств обязательно проводится ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случае чрезвычайных ситуаций, реорганизации или ликвидации ЖСК.

- В соответствии с п.4 ст.29 закона № 402-ФЗ при смене председателя правления обеспечивается передача документации бухгалтерского учета.
- Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК за истекший год проводится ежегодно в феврале-марте до проведения общего отчетного собрания членов ЖСК силами ревизионной комиссии (ревизора)

4. Валюта отчетности

- Бухгалтерская отчетность составляется в рублях (п. 7 ст. 13 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ).

5. Аудит бухгалтерской отчетности ЖСК

- ЖСК не подлежит обязательному аудиту.
- В ЖСК осуществляют уставную некоммерческую деятельность и не отвечает критериям по показателям выручки и активов за предыдущий год. ЖСК является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

6. Основные факторы, которые приносят доход

- доходами, приносящими прибыль ЖСК, являются поступление пени, процентов банков от депозитов и неснижаемых остатков на расчетном счете, от сдачи общего имущества в аренду и иные доходы.
- Доход ЖСК от коммерческой деятельности (внереализационный доход) за отчетный период составил 272 тыс. руб.

7. Способ раскрытия информации о госпомощи

В отчетном периоде ЖСК госпомощь не получал.

8. Расшифровка показателей отчетности

8.1. Дебиторская задолженность

- 8.1.1. остаток денежных средств по расчетному счету 2599 тыс.руб.,
- 8.1.2. авансовые платежи поставщикам услуг 47 тыс. руб.,
- 8.1.3. переплата по единому налоговому платежу 0 тыс. руб.,
- 8.1.4. долги собственников помещений МКД 625 тыс. руб..

8.2. Обязательства

- 8.2.1. обязательства перед поставщиками 0 тыс. руб.,
- 8.2.2. долги собственников по пеням 0 тыс. руб.,
- 8.2.3. долг по единому налоговому платежу и перед СФР 0 тыс. руб.,
- 8.2.4. долг перед работниками по заработной плате 0 тыс. руб.,
- 8.2.5. долг перед работниками по авансовым отчетам 0 тыс. руб.,
- 8.2.6. остаток целевых средств (счет 86) 836 тыс. руб..

Дата составления текстовых пояснений 28 февраля 2026 года.

Председатель правления ЖСК Баев Баев А.С.