Жилищно-строительный кооператив «РОДНИК»

Россия, 117 588, город Москва Литовский бульвар дом 34, эт. 1, ком. 2, пом. 1,2
ИНН 7728051733 КПП 772801001
Р/С 40703810838000004054; в ПАО СБЕРБАНК г. Москва
К/с 30101810400000000225; БИК 044525225

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К БУХГАЛТЕРСТКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 Г. ЖСК «Родник».

1. Основные виды экономической деятельности.

Основной вид экономической деятельности - 68.32.1- Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. Дополнительные ОКВЭД не используются.

2. Учетная политика.

ЖСК «Родник» ИНН 7728051733, был зарегистрирован «01» марта 1978 года в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Россия, 117588, город Москва, Литовский бульвар, д. 34.

ЖСК «Родник», осуществляет деятельность по управлению общим имуществом многоквартирного дома, а также является исполнителем коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома с «01» марта 1978 года.

Среднесписочная численность работающих в ЖСК «Родник» с начала 2025 года составляет 2 человека.

ЖСК «Родник» не ведет, какой-либо иной деятельности, кроме, как деятельность по управлению многоквартирным домом.

Доходов от сдачи имущества в аренду, рекламной деятельности, посреднических операций, а также иной коммерческой деятельности ЖСК «Родник» не имеет.

У ЖСК «Родник» открыты счета:

- расчетный счет 40703810838000004054 в ПАО «Сбербанк» г. Москвы к/сч 30101810400000000225; БИК 044525225;

- специальный счет 40705810438000001947 в ПАО «Сбербанк» г. Москвы к/сч 30101810400000000225; БИК 044525225;

Иных расчетных счетов в кредитных и банковских организациях ЖСК «Родник» не имеет.

Сумма средств указанных в графе 6200 Отчета о целом использовании средств являются средствами членов ЖСК «Родник» оплаченными на счета ЖСК «Родник» за предоставленные им коммунальные услуги, капитальный ремонт, а также включают денежные средства полученных ЖСК «Родник» от членов ЖСК по статье содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и членские взносы.

В соответствии п. 2 ст. 251 НК РФ, при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и *(или)* физических лиц и использованные получателями по назначению.

Согласно п.п.1 п.2 ст.251 НК РФ, к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей *(участников, членов)*.

Следует учитывать, что в п.п.1 п.2 НК РФ, не указаны конкретные виды и состав взносов, признаваемых целевыми поступлениями, согласно данной норме целевыми поступлениями признаются любые взносы членов ЖСК,

осуществленные в соответствии с законодательством РФ о некоммерческих организациях.

При этом согласно п.2 ст.251 НК РФ налогоплательщики-получатели указанных целевых поступлений обязаны вести раздельный учет доходов *(расходов)*, полученных *(понесенных)* в рамках целевых поступлений.

Согласно п. 5 ст. 155 ЖК РФ члены ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и *(или)* взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст.171 ЖК РФ.

В пункте 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.10.2007 No 57 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами дел, касающихся взимания налога на добавленную стоимость по операциям, связанным с предоставлением жилых помещений в пользование, а также с их обеспечением коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирных домов» разъяснен особый статус ТСЖ, ЖСК, в связи с чем ТСЖ, ЖСК не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами отличными от интересов членов ТСЖ, ЖСК.

Таким образом, товарищество, жилищный кооператив, заключая договоры на оказание коммунальных услуг, на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах, а также трудовые договоры со специалистами, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов и собственников ЖСК.

Как указано выше, все платежи за жилищно - коммунальные услуги, содержание, обслуживание и ремонт жилого фонда, поступившие от собственников помещений, заявителем в полном объеме были перечислены поставщикам коммунальных ресурсов.

При таких условиях, если фактическая деятельность ЖСК соответствует его предназначению, установленному жилищным законодательством, и, в частности, ЖСК не получает, какую -либо выгоду в связи с передачей от собственников помещений оплаты за вышеперечисленные коммунальные работы *(услуги)* их поставщикам, то, в отсутствие иных на то указаний в налоговом законодательстве, не имеется оснований полагать, что денежные средства поступившие от собственников жилых помещений на оплату данных работ (*услуг)*, являются доходом в смысле, придаваемом этому понятию п. 1 ст. 41НК РФ.

В равной степени произведенные заявителем платежи ресурсоснабжающим и иным организациям для предоставления коммунальных услуг расходами для целей налогообложения не являются.

Данная правовая позиция соответствует позиции Верховного Суда Российской Федерации изложенной в определении от 11.05.2018 N 305-КГ17-22109.

При этом следует отметить, что определение ЖК РФ прав и обязанностей ЖСК относительно сформировавших его собственников жилья, а также порядок исполнения полномочий на управление и содержание имуществом многоквартирным домом не является основанием изменения типа юридического лица и квалификации всех поступивших, в том числе – в качестве оплаты коммунальных услуг и содержания имущества, денежных средств как коммерческого дохода.

3. Иные сведенья расшифровки показателей финансово-хозяйственной деятельности.

Бухгалтерский баланс на 31.12.2025 г.

Строка 1150 «Основные средства» - 1 508 431,00 руб.

Объекты права:

Нежилое помещение 16,1 м2 с кадарстровым (условным) номером: 77-77-15/008/2008-235 от 03.10.2008 г. (77:06:0008010:3845) Предоставлена льгота на уплату налога на имущество согласно ст. 4. п. 11 Закона г. Москвы от 05.112003 № 64.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» -4 288 572,94 руб., в т. ч.:

350 000,00 руб. – долгосрочная задолженность КБ «Гагаринский» (АО) при процессе банкротства с 23.11.2015 г.;

80 000,95 руб. – задолженность ГКУ «Социальное казначейство г. Москвы» по капитальному ремонту;

261 465,51 руб. - задолженность ГКУ «Социальное казначейство г. Москвы» по недополученным доходам;

2 921 563,11 руб. – дебиторская задолженность собственников МКД ЖСК «Родник» за оказание услуг по содержанию и управлению МКД, капитальному ремонту, а также коммунальных услуг;

633 596,27 руб. – задолженность ПАО «МОЭК» за тепловую энергию 2025 г.;

41 947,10 руб. – прочая дебиторская задолженность контрагентов.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» - 15 735 042,40 руб., из них:

1 870 857,05 руб. – остаток средств на 1.01.26 г. на расчетном счету;

13 864 185,35 руб. – остаток средств на 1.01.26 г. на специальном счету средств капитального ремонта.

Отчет о финансовых результатах.

ЖСК «Родник» не имеет доходов, не попадающих под понятия целевого финансирования или целевых поступлений на содержание некоммерческой организации, которые даны в ст. 251 НК РФ.

Отчет о целевом использовании средств.

Строка 6100 «Остаток средств на начало периода» - 8 781 133,62 руб., в т. ч.:

8 267 741 74 руб. – остаток средств на 31.12.25 г. на специальном счету средств капитального ремонта;

513 391,88 руб. - остаток средств на 31.12.25 г. на расчетном счету.

Строка 6215 «Членские взносы» - 1 312 651,95 руб. – поступившие членские взносы членов ЖСК «Родник» за 2025 г. (ставка 7 руб./м2 согласно ОСС 1/25 от 28.04.2025 г.);

Строка 6220 «Целевые взносы» - 27 673 413,52 руб., в т. ч.:

23 389 621 ,86 руб. – средства, поступившие на расчетный счет ЖСК «Родник» за оказание услуг по содержанию, а также коммунальных услуг;

5 596 443,61 руб. – поступившие средства по капитальному ремонту.

Строка 6321 «Расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)» 2 209 271,34 руб., из них:

1 475 835,43 руб.- выданная заработная плата сотрудникам ЖСК «Родник»;

733 435,91 руб. - начисленные налоги и страховые взносы с заработной плата сотрудникам ЖСК «Родник»;

Строка 6325 «Ремонт основных средств и иного имущества» - 1 888 402,30 руб., из них текущий ремонт общего имущества собственников МКД:

№п/п	Наименование услуги	Сумма, руб.
1	Укладка напольной плитки на этажах МКД	84200,00
2	Замена частотного преобразователя лифта	16200,00
3	Восстановительные работы частотного преобразователя лифта	70000,00
4	Ремонт ручки межэтажной двери 1 и 2 эт. 4 п.	1350,00
5	Канат и канатоведущий шкиф ГПЛ 4 п.	109138,00
6	Работы по замене тягового каната ГПЛ 4 п.	86780,00
7	Замена напольного покрытия в лифтовых помещениях	91302,00
8	Установка видеонаблюдениях в лифтах МКД	519491,3
9	Электромонтажные работы на 1 эт. 4 п.	21232,00
10	Ремонт входных групп МКД с 1 по 4 п.	344000,00
11	Герметизация стен фасада кв. 241 и кв. 244	38000,00
12	Шкиф ограничителя скорости лифта	6247,00
13	Пусконаладочные работы по установке шкифа ограничителя скорости лифта	6900,00
14	Проверка состояния инженерных систем МКД	400000,00
15	Покупка материалов для герметизации межпанельных швов	14562,00
16	Герметизация стен фасада кв. 62	45000,00
17	Герметизация стен фасада кв. 58	34000,00

Строка 6350 «Прочие» - 13 950 610,65руб., из них:

7 407 884,34 руб. – оплата услуг по тепловой энергии, поставляемой ПАО «МОЭК»;

3 026 885,16 руб. – оплата услуг ГВС, предоставляемых ПАО «МОЭК»;

2 570 875,81 руб. – оплата услуг ХВС и водоотведения АО «Мосводоканал»;

234 412,26 руб. – оплата э/э МОП ПАО «Мосэнергосбыт»;

710 553,08 руб. – прочие услуги контрагентов.

Председатель ЖСК «Родник» В. М. Белозерова

10.03.2026 г.