

Жилищно-строительный кооператив «Измеритель»

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

**1. Краткая характеристика деятельности организации**

Сокращенное наименование – ЖСК «Измеритель»

Юридический адрес – РФ, 196211, Санкт-Петербург г, проспект Космонавтов, дом № 19, корп. 4

ОГРН 1037821040289

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 4 человека, в том числе 3 совместителя и 2 пенсионера

| Наименование подразделения | Численность |
|----------------------------|-------------|
| Администрация              | 2           |
| Производственный отдел     | 2           |
|                            |             |
|                            |             |

**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 содержанием, 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». 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 (кассовый метод). С этой даты возникают обязанности ЖСК по уплате налогов.

- Предусматривается, что если ЖСК ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается отдельный 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 (ТСЖ), 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. (или то, что вы установите в соответствии с рекомендациями по установлению лимитов ФСБУ 6/2020). 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 (или то, что вы установите в соответствии с рекомендациями по установлению лимитов ФСБУ 6/2020), приобретенные ЖСК для содержания и ремонта МКД, отражаются в составе запасов на счете 10 по их фактической стоимости и списываются на сч. 20 а затем на целевые расходы (86сч) 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. (или то, что вы установите в соответствии с рекомендациями по установлению лимитов). 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 поступления пени, процентов банков от депозитов и неснижаемых остатков на расчетном счете, от сдачи общего имущества в аренду и иные доходы (указать какие)

- Доход ЖСК от коммерческой деятельности (внереализационный доход) за отчетный период за вычетом налога составил 49967 рублей

## **7. Способ раскрытия информации о господомощи**

В отчетном периоде ЖСК господомощь не получал

## **8. Инвентаризация**

| Объект учета          | Дата проведения инвентаризации | Примечание   |
|-----------------------|--------------------------------|--------------|
| Основные средства     | 25.12.2025                     | Нет          |
| МПЗ                   | 25.12.2025                     | Нет          |
| Нематериальные активы | 25.12.2025                     | Нет          |
| Денежные активы       | 31.12.2025                     | 1 519 559,80 |

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

## **9. Расшифровка показателей отчетности**

### **9.1. Дебиторская задолженность**

9.1.1. остаток денежных средств по расчетному счету 1 519 559,80 р.

9.1.2. авансовые платежи поставщикам услуг 0 р.

9.1.3. долги собственников помещений МКД 392 678,78р.

9.1.4. долг работников по подотчетным средствам 421,65 р.

### **9.2. Обязательства**

9.2.1. обязательства перед поставщиками 573 131,06 р.

9.2.2. долг перед работниками по заработной плате 0 р.

9.2.3 долг перед работниками по авансовым отчетам 0 р.

9.2.4. остаток целевых средств (счет 86) 1 343 992,12 р.

Дата составления текстовых пояснений 18 марта 2026 года.

Пояснение составила Главный бухгалтер Новикова Галина Борисовна

Тел. 89522003377