Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Жилищно-строительный кооператив №1 при тресте «Курганагропромстройматериалы»

ИНН 4501038524, КПП 450101001, ОГРН 1034500005055

Юридический/почтовый адрес: 640006, г. Курган, ул. Бурова-Петрова, д. 3, офис 7

1. Общая информация об организации

Организация – Жилищно-строительный кооператив №1 треста «Курганагропромстройматериалы» (далее ЖСК-1) с момента основания (с 01.07.2002 г.) и по 30.09.2025 г. осуществлял управление многоквартирным домом по адресу г. Курган, ул. Бурова Петрова, д. 3.

Основной вид экономической деятельности ЖСК-1 по ОКВЭД:
68.32.1 – управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

ЖСК-1 является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ЖСК-1 относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

ЖСК-1 внесён в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на 22.03.2026 г. в категории «Микропредприятие», дата включения в реестр 10.09.2016 г.

Основание составления бухгалтерской отчётности

Бухгалтерская (финансовая) отчётность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», федеральными стандартами бухгалтерского учёта, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», с учётом права ЖСК-1 на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учёта и составления бухгалтерской (финансовой) отчётности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчётности прошлых отчётных периодов ретроспективно не применялись.

Существенные ошибки прошлых отчётных периодов в отчётном году не выявлялись.

Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчётном периоде не пересматривались.

2. Учетная политика

Бухгалтерский учет в ЖСК-1 ведется в соответствии с Учётной политикой ЖСК-1 для целей бухгалтерского учета, утверждённой Приказом по организации.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

Основные положения Учётной политики

ЖСК-1 является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли, уставной деятельностью которой является:

- проведение работ по управлению 120-квартирным домом №3 по улице Бурова петрова в городе Кургане;
- осуществление в интересах членов ЖСК различных видов хозяйственной деятельности, не противоречащих Уставу и не запрещенных действующим законодательством РФ;
- объединение усилий и денежных средств членов ЖСК и собственников жилых помещений в многоквартирном доме не членов ЖСК на развитие инфраструктуры многоквартирного дома для решения вопросов энергоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и теплоснабжения;
- организация и выполнение строительства, реконструкции, капитального и текущего ремонта и эксплуатации многоквартирного дома;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния многоквартирного дома;

- обеспечение выполнения членами ЖСК и собственниками жилых помещений в многоквартирном доме не членов ЖСК Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержание многоквартирного дома, придомовой территории;
- защита законных прав и интересов ЖСК и членов ЖСК;
- представление в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах и перед третьими лицами общих интересов членов ЖСК и ЖСК;
- взыскание убытков, причинённых ЖСК. В том числе и его членами и собственниками жилых помещений в многоквартирном доме не членов ЖСК в доме №3 по улице Бурова Петрова в городе Кургане.

Основными источниками формирования имущества ЖСК и финансирования уставной деятельности ЖСК являются:

- паевые, вступительные, членские, целевые (дополнительные) взносы членов ЖСК и собственников жилых помещений в многоквартирном доме не членов ЖСК;
- средства полученные от членов ЖСК и собственников жилых помещений в многоквартирном доме не членов ЖСК в качестве санкций (пени, неустойки) за нарушение имущественных обязательств;
- иных единовременных поступлений от членов ЖСК и собственников жилых помещений в многоквартирном доме не членов ЖСК;
- добровольных взносов и поступлений членов ЖСК и физических лиц не членов ЖСК, не запрещенных действующим законодательством РФ;
- доходов от прочей деятельности, предусмотренной Уставом и не запрещенных действующим законодательством РФ, которые направляются на уставные цели ЖСК.

В рамках основной уставной деятельности между ЖСК-1 и собственниками помещений отсутствуют коммерческие отношения (отношения купли-продажи). Это означает, что взносы от членов ЖСК на содержание и ремонт общего имущества не могут признаваться выручкой от реализации. Следовательно, указанные взносы представляют собой целевые поступления.

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

В соответствии с Решениями Правления ЖСК-1 оформлены, предоставлении права доступа к общедомовому имуществу (сотовые компании и интернет-провайдеры). Информация о порядках начисления и сроках оплаты прописаны в договорах аренды и предоставления права доступа к общедомовому имуществу.

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

Все расходы по ведению уставной деятельности, то есть расходы по управлению МКД, содержанию, эксплуатации и текущему ремонту общедомового имущества, предусматриваются в смете расходов и доходов ЖСК-1, утверждаемой на календарный год на Общем собрании членов ЖСК.

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

3. Доходы и расходы ЖСК

В результате деятельности ЖСК-1 за 2025 год на расчётный счёт поступило 5 820 328,50 руб.

№ п/п	Доходы по видам	Сумма, в руб.
1	Плата за жилое помещение и коммунальные услуги собственников помещений	5 817 928,50
2	Плата за предоставление права доступа к общедомовому имуществу.	2 400,00
	ВСЕГО:	**5 820 328,50**

Расходы ЖСК-1 на содержание жилья и текущий ремонт МКД за 2025 г. составили 5 899 611,54 руб.

№ п/п	Расходы по видам	Сумма, в руб.
1	Заработная плата штатных работников, в т.ч. оплата по договорам ГПХ и самозанятым	526 504,73
2	НДФЛ 13%, страховые взносы в СФР (ОПС 30%, ОМС 0,2%)	174 208,48
3	Перечисление взносов собственников помещений на счёт по кап. ремонту	785 322,73
4	Оплата комиссии банка	11 860,39
5	Оплата за коммунальные ресурсы: - за тепловую энергию - за водоснабжение, водоотведение - за электроэнергию - за природный газ коммунально-бытовое потребление	 2 189 851,59 680 593,85 891 552,72 51 057,50
6	Оплата за обслуживание домофонных систем	41 200,50
7	Оплата за выполненные работы (оказанные услуги) содержанию общего имущества собственников помещений (за комплексное техническое обслуживание лифта и ЛДСС, абонентское обслуживание узла учёта тепловой энергии, услуги по планово-профилактическому обслуживанию оборудования автоматизированного теплового пункта, промывка и опрессовка системы отопления, покос травы)	203 600,00
8	Оплата за выполненные работы (оказанные услуги) по текущему ремонту общего имущества собственников помещений	321 840,00
9	Оплата хозяйственных и канцелярских расходов	3 839,27
10	Оплата за использование и сопровождению программы «Контур.Экстерн»	9 200,00
11	Взыскание пени, оплата задолженности (недоимка и пени)	3 977,28
12	Оплата по исполнительному документу в отношении работника ЖСК	5 002,50
	ВСЕГО:	**5 899 611,54**

4. Налогообложение деятельности ЖСК

В ЖСК-1 применяется упрощённая система налогообложения (УСН) с объектом учёта «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.

Плата за жилое помещение на содержание и обслуживание общего имущества (обязательные платежи и взносы собственников помещений, являющихся членами ЖСК и платы за содержание жилого помещения собственников помещений, не являющиеся членами ЖСК) и плату за коммунальные услуги относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы (п. 3 ст. 39, п. 2 ст. 146, пп. 9 п. 1 ст. 251, п. 2 ст. 251 Налогового кодекса 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 Налогового кодекса РФ).

По итогам 2025 года по налоговому учёту была получена прибыль в сумме 2 400 руб. За 2025 год налог УСН составил 24 руб.

Председатель Правления ЖСК-1 _____ (Сарапульцев А.В.)

23 марта 2026 г.