ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о целевом использовании средств за 2025 год Жилищно-строительного кооператива № 257

1. Общие сведения:

- Полное наименование организации: ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ № 257
- Сокращенное наименование: ЖСК- 257
- ФИО руководителя: Пантелеева Елена Николаевна
- Адрес местонахождения (юридический) и фактический адрес; 194156, г.Санкт-Петербург, пр-кт 2-й Муринский, д.29
- ОГРН 1027801548455, ИНН 7802050601, КПП 780201001
- Обособленных подразделений нет;
- Уставный капитал отсутствует.
- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 3 чел., в том числе:

Наименование подразделения	**Численность**
Председатель правления	1 человек
Главный бухгалтер	1 человек
Работник по комплексной уборке	1 человек

- Пенсионеров в компании 2 чел.

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-257 является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.
- В соответствии с ПБУ учетная политика в ЖСК- 257 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- 257 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- 257 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 раздельный учет каждой из них.

3. 4 Учет основных средств

- В ЖСК-257 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.

По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется.

3.5 Учет запасов

- ЖСК- 257 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 (86сч) сразу после их приобретения.
- Складской учет запасов не предусмотрен.

3.6 Учет нематериальных активов

- ЖСК- 257 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 отражается 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.
- Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК за истекший год проводится ежегодно в марте-апреле 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- 257 не подлежит обязательному аудиту.
- В ЖСК осуществляет 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- 257, являются поступления от временного пользования части чердачных нежилых помещений общего имущества многоквартирного дома под размещение телекоммуникационного (сетевого) оборудования, сети связи проводного радиовещания.
- Доход ЖСК- 257 от коммерческой деятельности (внереализационный доход) за отчетный период составил 42 тыс. руб.

7. Способ раскрытия информации о госпомощи
В отчетном периоде ЖСК- 257 госпомощь не получал.

8. Расшифровка показателей отчетности

		На 31.12.2025, тыс.руб	На 31.12.2024, тыс.руб.
8.1	Остаток денежных средств по расчетному счету	817	986
8.2	Общая сумма краткосрочной дебиторской задолженности, из них	322	284
	Задолженность собственников помещений МКД по квартплате перед ЖСК	300	252
	Расчеты с поставщиками (авансовые платежи)	22	21
	Расчеты с покупателями		11
8.3	Общая сумма краткосрочной кредиторской задолженности, из них	337	312
	Обязательства перед поставщиками	320	310
	Авансовые платежи собственников помещений МКД по квартплате	17	2
8.4	Остаток целевых средств	802	958

Дата составления текстовых пояснений 26 марта 2026 года.

Председатель правления ЖСК- 257 Пантелеева Е.Н.