

Жилищно-строительный кооператив «Жилищник» (далее ЖСК)

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025
в текстовой форме.

1. Общие сведения о ЖСК:

- Полное название: Жилищно-строительный кооператив «Жилищник»
- Краткое название: ЖСК «Жилищник»
- Председатель правления: Ванинен Павел Андреевич
- Адрес местонахождения (юридический) и фактический адрес: 196211, г. Санкт-Петербург, Космонавтов пр-кт, д.19, корп. 2, лит. А, кв. 8
- Дата основания:
- ОГРН 1037821017354
- ИНН 7810308621
- Обособленных подразделений нет.
- Уставный капитал отсутствует.
- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 3 человека, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Правление	2 человека
Бухгалтер	1 человек
Работники	2 человека

- 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.
- В учетной политике утвержден рабочий план счетов.
- Бухгалтерский учет ведет бухгалтер.

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» 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. С этой даты возникают обязанности ЖСК по уплате налогов.

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 (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. 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 январе-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.

- 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, являются поступления пени, процентов банков от депозитов и неснижаемых остатков на расчетном счете, от сдачи общего имущества в аренду.

- Доход ЖСК от коммерческой деятельности (внебюджетный доход) за отчетный период составил 100 тыс. руб.

7. Способ раскрытия информации о господомощи

В отчетном периоде ЖСК господомощь не получал.

8. Расшифровка показателей отчетности

8.1.Дебиторская задолженность (раскрываем сальдо по дебету свернуто по счетам)

8.1.1. остаток денежных средств по расчетному счету 779166 р.

8.1.2. авансовые платежи поставщикам услуг 0 р.

8.1.3. переплата по единому налоговому платежу 57047р.

8.1.4. долги собственников помещений МКД 378436 р.

8.2. Обязательства (раскрываем сальдо по кредиту свернуто по счетам)

8.2.1. Нераспределенная прибыль 630353 р.

8.2.2. обязательства перед поставщиками 412943 р.

8.2.3. долг по единому налоговому платежу и перед СФР 57246 р.

8.2.4. долг перед работниками по заработной плате 0 р.

8.2.5. долг перед работниками по авансовым отчетам 0 р.

8.2.6. Резервы предстоящих расходов (счет 96) 114107 р

Отчетность составлена в соответствии с Федеральными и отраслевыми стандартами.

Дата составления текстовых пояснений 28 февраля 2026 года.

Председатель правления ЖСК _____ /П.А. Ванинен/