Жилищно-строительный кооператив №727 (ЖСК - 727)

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Общие сведения о ЖСК

- Полное наименование: Жилищно-строительный кооператив №727,
  Сокращенное наименование: ЖСК - 727;
- Руководитель: Председатель правления Анашкина Елена Михайловна;
- Адрес местонахождения и адрес юридического лица: 196158, г. Санкт-Петербург, ул. Орджоникидзе, д.31, к.2;
- Дата регистрации: 01.02.1971;
- ОГРН: 1037821030180 от 06.02.2003; ИНН: 7810352444;
- Обособленных подразделений нет;
- Уставный капитал отсутствует;
- Численность сотрудников составляет 2 человека, в том числе 1 пенсионер и 1 предпенсионер.

2. Виды экономической деятельности

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:
Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32.1)

3. Учетная политика

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 Минфина РФ от 29.07.1998 №34н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.2008 №106н, Планом счетов бухгалтерского и Инструкцией по его применению (утвержден приказом Минфина РФ от 31.10.2000 №94н), приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете, утвержденный приказом Минфина РФ от16.04.2021 №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, содержание, текущий 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 (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, единым налогом при УСН.

3.3. Налогообложение
- ЖСК применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы.
- При осуществлении ЖСК предпринимательской деятельности датой получения дохода считается день поступления средств на расчетный счет ЖСК (кассовый метод). С этой даты возникает обязанность 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 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 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 используются для управленческих нужд, сразу в расходы отчетного периода. К этой категории относятся: офисная бумага, картриджи, канцелярские и прочие принадлежности администрации юридического лица, которые не соответствуют признакам основного средства.
- Материальные ценности, стоимостью до 100 000,00 рублей, приобретенные ЖСК для содержания и ремонта МКД, отражаются в составе запасов на счете 10 по их фактической стоимости и списываются на целевые расходы (счет 86) 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 100 000,00 рублей. 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 ЖСК отражает 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.

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, приносящие доход
- доходами, приносящими прибыль ЖСК, являются поступление пени, доходы от сдачи общего имущества в аренду, комиссионное вознаграждение за сбор абонентской платы за антенну, радио, и иные доходы.

7. Раскрытие информации о госпомощи
- В отчетном периоде ЖСК госпомощь не получал.

8. Инвентаризация

Объект учета	**Дата проведения инвентаризации**	**Примечания**
Основные средства	15.12.2025	-
Материально-производственные запасы	25.12.2025	-
Нематериальные активы	28.12.2025	-
Денежные активы	31.12.2025	-

В ходе инвентаризации недостач и излишек не установлено.

9. Расшифровка показателей отчетности

	Данные	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
9.1	**Дебиторская задолженность**	1 472 174,10	2 947 746,02	2 320 012,15
9.1.1	Остаток денежных средств на расчетном счете	694 897,56	2 058 656,31	1 456 212,11
9.1.2	Авансовые платежи поставщикам услуг	15 022,24	0	0
9.1.3	Переплата по единому налоговому платежу	0	13 105,93	0
9.1.4.	Долги собственников помещений МКД	762 254,30	875 983,78	863 800,04
9.2	**Обязательства**	1 472 174,10	2 947 746,02	2 320 012,15
9.2.1	Обязательства перед поставщиками	450 159,06	355 861,08	474 514,16
9.2.2	Долг по ЕНП и перед СФР	26 509,00	14 772,60	498,67
9.2.3	Остаток целевых средств	995 506,04	2 577 112,34	1 844 999,32

Председатель правления _____ Анашкина Елена Михайловна
28 марта 2026 г.