

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ №902

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

1. Общие сведения о ЖСК №902:

- Полное и сокращенное название Жилищно-строительный кооператив №902 (ЖСК №902)
- Ф. И. О. Руководства Черняев Александр Игоревич
- Адрес местонахождения (юридический) и фактический адрес: 198302, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д.93, лит. А, пом. 2-Н
- Дата основания: 08.12.1975г
- ОГРН 1027802728656 ИНН 7805032248
- Обособленных подразделений нет;
- Уставный капитал отсутствует.
- официальный сайт - нет
- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 2 человека, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Правление	1 человек
Бухгалтер	1 человек

- Пенсионеров в компании 1 человек

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№902 является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.
- В соответствии с ПБУ учетная политика в ЖСК№902 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№902 являются целевые взносы на ведение уставной деятельности ЖСК№902, включающие в себя обязательные платежи всех собственников жилых и нежилых помещений (независимо от их членства в ЖСК) за управление содержанием, 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 (на целевые сборы) по решению общего собрания являются целевыми поступлениями и отражаются на счете 86 «Целевое финансирование» для аналитического учета, по которому открываются необходимые субсчета.
- Целевые поступления не являются объектом налогообложения НДС, налогом на прибыль, единым налогом при УСН.

3.3. Налогообложение

- ЖСК№902 применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы.
- При осуществлении ЖСК№902 предпринимательской деятельности, датой получения дохода считать день поступления средств на расчетный счет ЖСК в банке (кассовый метод). С этой даты возникают обязанности ЖСК№902 по уплате налогов.
- Предусматривается, что если ЖСК№902 ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается раздельный учет каждой из них.

3.4. Учет основных средств

- В ЖСК№902 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№902 в составе основных средств.
- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности ЖСК№902, 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№902 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№902 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№902 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 Председателем правления ЖСК№902.

3.6. Учет нематериальных активов

- ЖСК№902 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№902 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 отражён 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№902.

- В соответствии с п.4 ст.29 закона № 402-ФЗ при смене председателя правления обеспечивается передача документации бухгалтерского учета.

- Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК№902 за истекший год проводится ежегодно в феврале-марте до проведения общего отчетного собрания членов ЖСК№902 силами ревизора ЖСК№902.

4. Валюта отчетности

- Бухгалтерская отчетность составляется в рублях ([п. 7 ст. 13](#) Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ).

5. Аудит бухгалтерской отчетности ЖСК№902

- ЖСК№902 не подлежит обязательному аудиту.

- В ЖСК№902 осуществляют уставную некоммерческую деятельность и не отвечает критериям по показателям выручки и активов за предыдущий год. ЖСК№902 является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

6. Основные факторы, которые приносят доход

- доходами, приносящими прибыль ЖСК№902, являются поступления пени; процентов банков от неснижаемых остатков на расчетном счете; от сдачи общего имущества в аренду; от организаций за доступ в технические помещения и распределительные щитки здания, для монтажа слаботочных линий связи и предоставления услуг связи жильцам дома; от поступления за повышающий коэффициент по ХВС и ГВС; удерживается услуга 8% за оплату услуг связи проводного радиовещания.

- Доход ЖСК№902 от коммерческой деятельности (внереализационный доход) за отчетный период составил 687 тыс. руб.

7. Способ раскрытия информации о господомощи

В отчетном периоде ЖСК№902 господомощь не получал.

8. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	15.12.2025	– основных средств нет
Материально-производственные запасы	25.12.2025	– остатка нет
Нематериальные активы	28.12.2025	– НМА нет
Денежные активы	31.12.2025	– остаток на р/с = 16 855,38р.

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 16 855 р.

9.1.2. долги покупателей 3 000 р.

9.1.3. авансовые платежи поставщикам услуг 126 р.

9.1.4. переплата по единому налоговому платежу 19 284 р.

9.1.5. долги собственников помещений МКД 1 539 777 р.

9.2. Обязательства

9.2.1. обязательства перед поставщиками 479 979 р.

9.2.2. авансовые платежи покупателей 0 р.

9.2.3. долги собственников по пеням 546 361 р.

9.2.4. долг по единому налоговому платежу и перед СФР 3 270 р.

9.2.5. долг перед работниками по заработной плате 0 р.

9.2.6. долг перед работниками по авансовым отчетам 0 р.

9.2.7. остаток целевых средств (счет 86) 549 431 р.

Дата составления пояснений 27 марта 2026 года.

Председатель правления ЖСК№902

Черняев А.И.

