

Жилищно-строительный кооператив № 382

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

1. Общие сведения о ЖСК

1.1. Полное наименование: Жилищно-строительный кооператив № 382

Сокращенное наименование: ЖСК № 382

1.2. Руководитель: Егоров И.В. – председатель правления ЖСК;

Хроменкова А.Н. - главный бухгалтер.

1.3. Адрес местонахождения:

Юридический адрес: 198255, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, дом 55

Фактический адрес: 198255, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, дом 55

1.4. Дата государственной регистрации 05.04.1967

1.5. ОГРН 1037811021852; ИНН 7805020972

1.6. Обособленных подразделений нет.

1.7. Уставной капитал отсутствует

1.8. Численность сотрудников: по состоянию на 31.12.2025 составляет 4 человека, из них 2 пенсионера.

2. Вид 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.

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 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 и 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 или в кассу ЖСК (кассовый метод). С этой даты возникают обязанности ЖСК по уплате налогов.

- Предусматривается, что если ЖСК ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается отдельный 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)

4.3. 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).

4.4. 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 феврале-марте до проведения общего отчетного собрания членов ЖСК.

4. Валюта отчетности

Бухгалтерская отчетность составлена в рублях (п. 7 ст. 13 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ)

5. Аудит бухгалтерской отчетности ЖСК

ЖСК не подлежит обязательному аудиту.

В ЖСК осуществляют уставную некоммерческую деятельность и не отвечают 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, проценты банка по неснижаемому остатку на расчетном счете, от сдачи общего имущества в аренду и иные доходы (бонусы по программе Сбербанк Спасибо)

Доход ЖСК от коммерческой деятельности и внереализационный доход за отчетный период составил 1365 тыс. руб.

7. Способ раскрытия информации о господомощи

В отчетном периоде ЖСК господомощь 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	24857 тыс. руб.
...		..

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

9. Расшифровка показателей отчетности

9.1. Дебиторская задолженность

9.1.1. задолженность собственников помещений МКД 2337538,36 руб.

9.1.2. задолженность по договорам за использование общего имущества МКД 35676,59 руб.

9.1.3. задолженность по процентам банка от неснижаемого остатка на расчетном счете 3372,13 руб.

9.1.4. авансовый платеж поставщикам услуг 3524,12 руб.

9.2. Денежные средства и денежные эквиваленты

Остаток денежных средств на расчетном счете 22477194,66 руб.

9.3. Целевые средства

Остаток целевых средств (счет 86) 23759324,48 руб.

9.4. Кредиторская задолженность

9.4.1. обязательства перед поставщиками 1040506,77 руб.

9.4.2. долг по единому налоговому платежу и пред СФР 57228,18 руб.

Дата составления текстовых пояснений 30 марта 2026 года

Председатель правления ЖСК № 382

Егоров И.В.