ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ № 31 ПРИ ПЕРМСКОМ ОТДЕЛЕНИИ СВЕРДЛОВСКОЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

Составлены в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

1. Общие сведения о юридическом лице и его деятельности.

Полное наименование	Жилищно-строительный кооператив № 31 при Пермском отделении Свердловской железной дороги
Сокращенное наименование	ЖСК № 31
Адрес	614087, Пермский край, г. Пермь, ул. Малкова, д. 24
ИНН / КПП	5903058307 / 590301001
ОКПО	40893999
ОГРН	1025900763030
Дата регистрации	06.11.2002 г.

ЖСК № 31 - добровольное объединение людей с целью строительства жилья, а также для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования, и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

Высшим органом управления ЖСК № 31 является общее собрание членов кооператива, которое созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом. Руководство деятельностью ЖСК осуществляется правлением, которое избирается общим собранием членов сроком на два года.

Правление избирает из своего состава председателя правления. В отчетный период председатель правления – Федотов Дмитрий Владимирович.

ЖСК № 31 является *негосударственной некоммерческой организацией*, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности. Основным видом деятельности ЖСК № 31 является «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе» (ОКВЭД 68.32.1).

ЖСК № 31 применяет упрощенный способ ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.11 № 402-ФЗ.

Бухгалтерская отчетность ЖСК не подлежит обязательному аудиту.

Система налогообложения – УСН с объектом «доходы».

За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. средняя численность составляла 1 человек.

2. Основные положения учетной политики.

Бухгалтерский учет в ЖСК № 31ведется в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г., Положениями по бухгалтерскому учету ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», ПБУ 9/99 «Доходы организации», ПБУ 10/99

«Расходы организации», другими действующими нормативными документами. ЖСК не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, стоимость которых не превышает 100 000 руб. за единицу.

Рабочий план счетов сформирован на основе общего Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

Основной источник финансирования ЖСК - целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности:

- взносы собственников помещений на содержание жилья, включающие взносы на содержание, текущий ремонт общего имущества и управление;
- взносы собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества.

Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Аналитический учет ведется по каждому источнику финансирования. Средства целевого финансирования могут быть использованы только в соответствии со сметой на ведение уставной деятельности. Целевые поступления не являются объектом налогообложения (п.3 ст.39 НК РФ; пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ; п.2 ст.251 НК РФ; ст. 346.15 НК РФ).

Суммы превышения целевых поступлений над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями засчитываются, или добираются в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты деятельности ТСЖ не относятся и на счете 99 «Прибыли и убытки» не учитываются.

Размер целевого взноса на содержание и ремонт общего имущества устанавливается общим собранием членов ЖСК при утверждении сметы.

На расчетный счет ЖСК поступают также обязательные платежи от собственников за оказываемые им коммунальные услуги соответствующими обслуживающими (ресурсоснабжающими) организациями (коммунальные платежи), учитываемые ЖСК как транзитные платежи. При заключении договоров на оказание коммунальных услуг ЖСК выступает как представитель всех собственников, действуя от их имени, в их интересах и за их счет (ч.8 ст.138 ЖК РФ), не являясь абонентом таких услуг. Коммунальные платежи собственников не подлежат включению в налоговую базу ЖСК, так они предназначены для перечисления соответствующим ресурсоснабжающим организациям, для ЖСК не представляют никакой экономической выгоды, и поэтому, согласно ст. 41 Налогового кодекса РФ, не могут признаваться доходом ЖСК (пп. 4 п.1.1 ст. 346.15 НК РФ).

Дебиторская и кредиторская задолженность собственников помещений по взносам на капитальный ремонт и жилищно-коммунальные платежи отражается на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с собственниками по ЖКУ» и субсчет «Расчеты с собственниками по взносам на капремонт».

Все расходы по ведению уставной деятельности, то есть расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в *смете, утверждаемой на календарный год.*

Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «Резерв расходов по смете» с возможностью

сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

Учет уставной деятельности и деятельности, приносящей доход (сдача в аренду части общедомового имущества), ведется раздельно. Для целей налогообложения доходы признаются по «кассовому методу». Прочие доходы и расходы, связанные с объектом аренды, отражаются непосредственно на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам.

Прибыль, остающаяся в распоряжении ЖСК (чистая прибыль) по итогам года, в соответствии с решением членов ЖСК списывается на целевые средства («Содержание общего имущества»).

Для целей бухгалтерского учета и для целей налогообложения принимается уровень существенности, равный 5%. Изменения в учетную политику ЖСК № 31 в 2025 г. не вносились.

3. Пояснения к активам баланса.

В строке 1230 баланса «Финансовые и другие оборотные активы» отражена дебиторская задолженность (ДЗ), структура которой приведена в таблице.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г. (тыс. руб.)	На 31 декабря 2024 г. (тыс. руб.)
ДЗ собственников по взносам на содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные платежи	358	421
ДЗ собственников по взносам на капремонт	86	85
ДЗ арендаторов	3	43
ВСЕГО	447	549

4. Пояснения к пассивам баланса.

Структура кредиторской (КЗ) задолженности из строки 1520 баланса «Кредиторская задолженность» отражена в таблице.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г. (тыс. руб.)	На 31 декабря 2024 г. (тыс. руб.)
КЗ поставщикам и подрядчикам	323	255
КЗ по оплате налогов и взносов	5	5
ВСЕГО	328	260

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

В 2025 г. договор о сдаче в аренду нежилого помещения был расторгнут, приносящей доход деятельности не было. В отчетном периоде на расчетный счет поступили денежные средства в качестве погашения дебиторской задолженности по аренде за 2024 г.

Налог УСН за 2025 г. с учетом вычета по страховым взносам составил 1200 руб. (1 тыс. руб. в Отчете).

6. Пояснения к отчету о целевых средствах.

код строки	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
6100	Остаток целевых средств на начало года	566
	ПОСТУПИЛО СРЕДСТВ	
6220	Начисленные к уплате взносы на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества	1316
6200	Всего поступило средств	1316
	ИСПОЛЬЗОВАНО СРЕДСТВ	
6320	Сумма строк 6321 - 6326	874
6321	Расходы на оплату труда, в том числе страховые взносы	269
6324	Расходы на управление и содержание общего имущества	425
6325	Расходы на текущий ремонт общего имущества	158
6326	Прочие расходы (госпошлина, услуги банка)	22
6350	Прочие (административный штраф, взыскание ОСП)	45
6300	Всего израсходовано средств	919
6400	Остаток целевых средств на конец года	963

Целевые средства использованы на содержание, управление и текущий ремонт общего имущества в соответствии со сметой. Расходования целевых средств на капитальный ремонт не было.

7. Прочая информация.

ЖСК № 31не получало в 2025 году средства бюджетного финансирования. В 2026 г. деятельность ЖСК продолжается.