

## Пояснительная записка к балансу за 2025г

### **Жилищно-строительный кооператив№1186**

юридический адрес: 193231,г.Санкт-Петербург,пр-т Большевиков,3 г/1

ИНН 7811020378 КПП 781101001 ОГРН 1027806068850

Основной вид деятельности: 68.32.1 - Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 11 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В отчетном году прибыль ЖСК№1186 составила:

Внереализационные доходы-4770738,29 рублей.

Итого доходов:4770738,29 рублей.

### **Информация об учетной политике**

- 1.1. 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».
- 1.2. ЖСК (ТСЖ) является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.
- 1.3. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет председатель правления. Ведение бухгалтерского учета и своевременное представление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляется главным бухгалтером ЖСК (ТСЖ).
- 1.4. В соответствии с ПБУ учетная политика в ЖСК (ТСЖ) 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.
- 1.5. Бухгалтерский учет ведется в стандартной версии компьютерной программы «....» или в смешанной форме.(вариант выбрать)
- 1.6. Кроме унифицированных форм первичной учетной документации, приняты для записи хозяйственных операций индивидуальные формы, разработанные бухгалтером (председателем) ЖСК (ТСЖ).

### **Целевые поступления**

- 1.1. Основным источником финансирования ЖСК (ТСЖ) являются членские взносы на ведение уставной деятельности ЖСК (ТСЖ), 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.

Учет поступлений из бюджета СПб на оплату жилья и коммунальных услуг в виде субсидий, а также финансирование мер социальной поддержки отдельных категорий граждан отражаются на отдельных субсчетах сч.76 с дальнейшим распределением по субсчетам 86 счета.

2.2. Целевые поступления (членские взносы) не являются объектом налогообложения НДС и налогом на прибыль, единым налогом при УСН.

2.3. Суммы превышения целевых сборов над расходами (переборы) и суммы превышения расходов над сборами (недоборы) засчитываются или добираются в последующие периоды. Указанные суммы на финансовые результаты ЖСК (ТСЖ) не относятся и на счете 99 «прибыли и убытки» не учитываются.

2.4. Целевые средства могут поступать на расчетный счет через платежных агентов или посредством внесения гражданами взносов через банки.

2.5. Расходование целевых средств осуществляется в пределах размеров платы, утвержденных общим собранием членов ЖСК (ТСЖ).

2.6. По итогам финансового года неиспользованные остатки целевых средств могут направляться на формирование специальных фондов (резервного фонда), порядок образования и расходования которых утверждается общим собранием членов ЖСК (ТСЖ).

2.7. Пени, взыскиваемые с собственников помещений по решению общего собрания за несвоевременную уплату, являются внереализационным доходом и учитываются на счете 91/1.

### **Фонд капитального ремонта**

3.1 Собственники помещений в МКД, которым управляет ЖСК (ТСЖ), руководствуясь Разделом IX ЖК РФ и законом Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт - Петербурге», выбрали следующий способ формирования фонда капитального ремонта – на счете регионального оператора .

### **Учет основных средств**

4.1. В ЖСК (ТСЖ) 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 (ТСЖ) в составе основных средств.

4.2. Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности ЖСК (ТСЖ), 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. (или то, что вы установите в соответствии с рекомендациями по установлению лимитов ФСБУ 6/2020). 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.

4.5. По основным средствам, используемым для предпринимательской деятельности (при их наличии), амортизация начисляется с использованием счета 02 «Амортизация основных средств».

4.6. Первоначальной стоимостью основных средств, полученных ЖСК (ТСЖ) по договору дарения (безвозмездно), признается их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету.

4.7. В случае, если основное средство состоит из нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно (на 5%) отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

4.8. Срок полезного использования объекта основных средств определяется председателем правления ЖСК (ТСЖ) самостоятельно при принятии объекта к бухгалтерскому учету; для старых объектов - в соответствии с «Классификацией основных средств, включенных в амортизационные группы», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1; для объектов, которые ЖСК (ТСЖ) вводит в эксплуатацию с 01 января 2017 года – в соответствии с Классификатором основных средств, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 07.07.2016 № 640.

#### **Учет запасов**

5.1. Учет запасов проводить в соответствии с ФСБУ 5/2019. Порядок перехода на ФСБУ 5/2019 применить перспективно.

5.2. С 2021 года в пункте 3 ФСБУ 5/2019 прямо прописано, что запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла.

5.3. Малоценные объекты, у которых срок полезного использования больше 12 месяцев или операционного цикла, а стоимость – меньше лимита, с 2021 года нельзя признать запасами. Они списываются в расходы единовременно, минуя счет 10.

5.4. ЖСК (ТСЖ) 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.

5.5. Материальные ценности, стоимостью до 100 000 рублей (или то, что вы установите в соответствии с рекомендациями по установлению лимитов ФСБУ 6/2020), приобретенные ЖСК (ТСЖ) 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.

5.6. Складской учет запасов не предусмотрен. Контроль за их сохранностью осуществляется одним из членов правления, на которого эти обязанности возложены председателем

#### **Учет нематериальных активов**

6.1 Нематериальные активы (НМА) (ФСБУ 14/2022) – это объекты интеллектуальной собственности, которые используются более одного года и приносят доход. При этом они не имеют материальной формы и отделимы от других активов.

6.2 ЖСК (ТСЖ) не признает в балансовом учете НМА, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб. (или то, что вы установите в соответствии с рекомендациями по установлению лимитов). Основание: пункты 4 и 7 ФСБУ 14/2022.

6.3 ЖСК (ТСЖ) оценивает нематериальные активы по всем видам и группам по первоначальной стоимости. Основание: пункты 15 и 16 ФСБУ 14/2022.

6.4 С учетом принципа рациональности по п. 7.4 ПБУ 1/2008 несущественный показатель в виде программного обеспечения отразить, как и прежде, в текущих расходах.

### **Рабочий план счетов**

7.1. Предусматривается использование следующего плана счетов:

01; 02; 10; 50; 51; 60; 62; 68; 69; 70; 71; 73; 76; 86; 91. ( можете приложить свой план счетов в развернутом виде в качестве приложения.)

7.2. Расходы на эксплуатацию дома и коммунальные услуги, включая административно-хозяйственные расходы, выполнение работ по решению собраний покрываются за счет средств целевого финансирования (86 сч.).

### **Формы и регистры бухгалтерского и налогового учета**

8.1. Расчеты по налогам и сборам ведутся на единый налоговый счет.

8.2. Начисление и выплата средств из ФОТ отражается в расчетно-платежной ведомости форм компьютерной программы «...» и (или) индивидуальной разработки. Учет доходов и налога на доходы физических лиц, учет сумм начисленных выплат, страховых взносов по каждому физическому лицу ведется в налоговой карточке форм компьютерной программы «.....». (вариант может быть: индивидуальные регистры собственной разработки)

8.3. Денежные суммы на хозяйственные расходы выдавать подотчетным лицам на срок не более одного квартала в пределах 10000 рублей (устанавливаете свой срок и пределы). В связи с незначительным лимитом остатка денежных средств в кассе ЖСК (ТСЖ), допускается использование денежных средств работников ЖСК (ТСЖ) на хозяйственные нужды с последующей компенсацией произведенных расходов на основании авансового отчета, составленного по факту расходования.

8.4. ЖСК (ТСЖ) обеспечивает отдельный учет основной деятельности и предпринимательской.

8.5. Установить в ЖСК (ТСЖ) порядок ведения налогового учета с использованием программы (или на основе индивидуальных первичных документов бухгалтерского учета).

### **Налогообложение**

9.1. ЖСК (ТСЖ) применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы. (вписываете свой вариант налогообложения)

9.2. При осуществлении ЖСК (ТСЖ) предпринимательской деятельности применять денежный способ, 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 (ТСЖ) по уплате налогов.

9.3. Прибыль, остающаяся в распоряжении ЖСК (ТСЖ) после уплаты налогов, распределяется общим собранием членов ЖСК по представлению правления (или по решению собрания о создании специального фонда, расходование которого производится по решению правления с дальнейшим отчетом перед собранием).

9.4. Предусматривается, что если ЖСК (ТСЖ) ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается отдельный учет каждой из них.

9.5. Книга учета доходов и расходов ведется в электронном виде в программе.

### **10. Отчетность**

10.1. Начиная с отчетных периодов 2025 года ЖСК, ЖК, ТСЖ (ТСН), формируют годовую бухгалтерскую отчетность по правилам, утвержденным ФСБУ 4/2023. Отчетность составляют по формам, определенным на основе образцов, которые приведены в приложениях № 3–9 к ФСБУ 4/2023. Разрабатывать свои формы нельзя, но можно вводить дополнительные строки, детализирующие показатели.

10.2. ЖСК (ТСЖ) сдает полные (упрощенные если организация имеет право) формы бухгалтерской отчетности в перечне для некоммерческих организаций, включая ЖСК, ТСЖ.

### **Контроль**

11.1. Инвентаризация имущества и денежных средств обязательно проводится ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случае чрезвычайных ситуаций, реорганизации или ликвидации ЖСК (ТСЖ).

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

11.3. Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК (ТСЖ) за истекший год проводится ежегодно в феврале-марте до проведения общего отчетного собрания членов ЖСК (ТСЖ).

**В отчетном периоде ЖСК-1186 государственную помощь не получал.**

Дата составления текстовых пояснений 21 марта 2026 года.

Председатель

Мороз Н.П.