Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Жилищно-строительный кооператив «Главмосстроевец» (ЖСК «Главмосстроевец»)
ИНН: 7736131936, КПП: 773601001, ОГРН: 1037736010180,
адрес: 117335, г. Москва, ул. Вавилова, д.73

1. Основные виды экономической деятельности

ЖСК «Главмосстроевец» является некоммерческой организацией, основано на добровольном объединении членов ЖСК - собственников квартир в многоквартирном доме (далее - МКД) для предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и совместного управления общим имуществом в МКД, для обеспечения владения, пользования и распоряжения имуществом.
Основной вид деятельности ЖСК «Главмосстроевец»: 68.32.1:

- Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

2. Учетная политика

Учётная политика утверждена приказом руководителя.
Учетная политика разработана в соответствии со следующим: Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н; Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. №106н; планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н; Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.
Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ.
Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

3. Основные средства

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются, на балансе ЖСК. Объекты основных средств, предназначенные для использования в деятельности, направленной на достижение уставных целей ЖСК (в том числе в деятельности, приносящей доход и осуществляемой в соответствии с действующим законодательством), для ее управленческих нужд, стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., удовлетворяющие условиям, указанным в п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (далее - ОС) по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.
Если стоимость актива ЖСК не превышает установленного лимита, то такой актив в качестве ОС не признается, а затраты на его приобретение и создание отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
По всем группам основных средств применяется линейный способ начисления амортизации. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Расчет амортизации по ОС и ее учет в расходах осуществляются по окончании месяца.

4. Нематериальные активы

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., удовлетворяющие условиям п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»,

утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н, принимаются к учету в качестве нематериальных активов (НМА) по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.
По всем группам НМА применяется линейный способ начисления амортизации. Начисление амортизации объекта НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Расчет амортизации по НМА и ее учет в расходах осуществляются по окончании месяца.

5. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся:
• инвестиции организации в ценные бумаги;
• уставные капиталы других организаций;
• займы, предоставленные другим организациям и физическим лицам.
Первоначальной стоимостью ценных бумаг признается сумма фактических затрат на их приобретение.
Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями.
Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.
Финансовые вложения при выбытии учитываются по учетной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

6. Запасы

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. При отпуске запасов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – по средней. (п. 36 ФСБУ 5/2019).

7. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года дебиторская задолженность составляет 304 тыс. руб.
Резерв по сомнительным долгам не создавался. При оценке сомнительности задолженности Организация принимает во внимание: срок просрочки, финансовое состояние должника, наличие обеспечения, наличие судебных разбирательств.
Дебиторская задолженность, переданная в залог или иным образом обременённая: отсутствует.

8. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года кредиторская задолженность составляет 105 тыс. руб.
Из общей суммы кредиторской задолженности просроченная задолженность отсутствует.
Кредиторская задолженность перед связанными сторонами (в том числе руководством, аффилированными лицами) на 31 декабря 2025 года отсутствует.

9. Иная информация
(информация, предусмотренная пп. «д», «и» п. 46,
п. 48 Федерального стандарта бухгалтерского учета
ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»,
в текстовой и (или) табличной форме)

ЖСК «Главмосстроевец» является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, и основано на добровольном объединении членов ЖСК - собственников квартир в многоквартирном доме для предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и совместного управления общим имуществом в МКД, для обеспечения владения, пользования и распоряжения имуществом.
Органами управления ЖСК являются: общее собрание членов кооператива, правление кооператива.

Основным источником дохода ЖСК являются денежные средства, поступающие от членов ЖСК в МКД, которые являются целевыми и направлены на содержание общего имущества и на осуществление иной уставной деятельности ЖСК.
Учредительными документами ЖСК предусмотрено право на осуществление разрешенной законодательством предпринимательской деятельности, приносящей доход.
ЖСК осуществляет свою деятельность в рамках сметы доходов и расходов.
Общим отчетным периодом для составления сметы ЖСК является календарный год.
Основным источником финансирования ЖСК служат целевые поступления на содержание кооператива и ведение уставной деятельности.
Средства ЖСК образуются из:
- Целевых взносов членов ЖСК на уставную деятельность (обязательные платежи, вносимые членами ЖСК, а также собственниками жилых и нежилых помещений, на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества Собственников МКД).
- Бюджетных поступлений (жилищные субсидии, дотации на ремонт и обслуживание имущества МКД, компенсация льгот на оплату коммунальных услуг и др.).
- Платы за жилищные услуги: за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД; взнос на капитальный ремонт.
- Платы за коммунальные услуги: за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз ТКО и т.д..
- Платы за прочие услуги: антенна, домофон, радиоточка и др.
- Иных взносов физических и юридических лиц, в том числе целевых взносов.
- Иных поступлений незапрещенных законодательством Российской Федерации.

ЖСК применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы». Налоговая ставка, применяемая в учете ЖСК при расчете налога по упрощенной системе налогообложения, составляет 6% (ст. 346.20 Налогового кодекса Российской Федерации).
При определении объекта налогообложения учитываются доходы, определяемые в порядке, установленном п. п. 1 и 2 ст. 248 Налогового кодекса Российской Федерации (ст. 346.15 Налогового кодекса Российской Федерации). При определении объекта налогообложения не учитываются доходы, указанные в п. 1.1 ст. 346.15 Налогового кодекса Российской Федерации. Доходы в виде взносов собственников жилых помещений ЖСК, а также коммунальные платежи не формируют налоговую базу по налогу УСН, в силу того, что не являются доходом ЖСК и учитываются как целевое финансирование

Затраты на оплату труда и страховые взносы за 2025 г. составили 474 тыс. рублей. Резерв на предстоящую оплату отпусков не создаётся; расходы на оплату отпусков признаются по мере их фактического начисления.

10. Непрерывность деятельности

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство кооператива предполагает, что по состоянию на дату подписания отчетности отсутствуют обстоятельства, которые могут создать угрозу непрерывности деятельности организации.
При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство кооператива предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

Управляющий ЖСК
ЖСК «Главмосстроевец» Чиркин К.В.

«31» марта 2026 г.