

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**К годовому бухгалтерскому балансу за 2022 г.**

**Потребительского жилищно-строительного кооператива «Июльский»**

**1. Основные сведения об организации**

ПЖСК «Июльский» - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом.

Юридический и фактический адрес:

620137 Свердловская область г.Екатеринбург ул.Июльская 25

Дата государственной регистрации: «05» февраля 2001 г.

ОГРН: 1026604960018

ИНН: 6660152875

КПП: 667001001

Зарегистрировано в ИФНС России №160 по г.Екатеринбургу «05» февраля 2001 г. свидетельство №08525 серия XII-КИ.

Бухгалтерская отчетность Кооператива сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете».

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2022г. не возникало.

Численность работающих на конец 2022 г. составила 2 человек.

Состав членов правления Кооператива:

Васильев Г.Л., Изможеров А.В., Беляев Ю.И., Груздев П.П., Ичитовкин Д.А.

Состав ревизионной комиссии:

Романенко Т.В. Чернышова И.П., Ульянова В.С.

Основным видом экономической деятельности является управление эксплуатацией многоквартирного дома, сдача в аренду объектов общедомового и общедолевого имущества. Кооператив применяет упрощенную систему налогообложения (доходы, уменьшенные на величину расходов).

С 01.01.2013 года Кооператив составляет бухгалтерскую отчетность по формам, утвержденным Приказом МФ №66н.от 02.07.2010 года.

**2. Выручка (доходы) от реализации**

Выручкой от выполнения работ, оказания услуг в Кооперативе признаются доходы от сдачи в аренду мест общего пользования, общедолевой собственности, проценты, полученные за размещение денежных средств в кредитной организации в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходы от реализации и платных услуг в 2022 году составили **362 753,61** руб. (без НДС):

Доходы за прошлые отчетные периоды составили (без НДС):

- 2019 год – **196 757,19** руб
- 2020 год – **214 361,40** руб
- 2021 год - **297 473,35** руб

### **.3. Основные показатели деятельности ПЖСК «Июльский»**

Тариф на содержание и эксплуатацию жилых помещений утвержден на 2022 год на основании Решения собрания собственников в размере 28,16 рублей с 1 кв.м. помещений собственника. Тариф на капитальные ремонтные работы в размере 10,51 рублей с 1 кв.м. помещений собственника (Постановление Правительства Свердловской области от 01.10.2014 № 833-ПП)

### **4. Дебиторская задолженность**

4.1. Дебиторская задолженность с покупателями на 01.01.2023 г. составляет 83 115,00 рублей, в том числе:

ЗАО «Комстар-Регионы» 15 000,00 рублей

ООО «Комтехцентр» 4 000,00 рублей

ЗАО «Эртелеком-холдинг» 29 715,00 рублей

ООО «НТЦ «ИНТЕК»» 34 200,00 рублей

4.2. Дебиторская задолженность с поставщиками составляет 7 099,15 рублей, в том числе:

МБУ ЖКХ за услуги регистрации граждан 7 099,15 рублей

4.3. Дебиторская задолженность по квартплате 1 755 784,96 рублей

### **5. Кредиторская задолженность**

5.1. Кредиторская задолженность перед поставщиками на 01.01.2023 составляет 1 482 304,92 рублей.

В том числе РСО задолженность за декабрь 2022 года:

ЕМУП «Спецавтобаза» вывоз мусора 54 685,06 рублей

МУП «Водоканал» водоснабжение 128 855,25 рублей

АО «Екатеринбургэнергосбыт» электроэнергия 105 048,81 рублей

ПАО «Т ПЛЮС» теплоснабжение 361 525,39 рублей

Прочие поставщики:

ООО «ЧОП «ИНСТО» за услуги охраны 224 500,00 рублей

ИП Щукин О.Б. прочистка канализации 9 500 рублей

ООО «Отис Лифт» техобслуживание лифтов 18 540,40 рублей

ООО «Гарант» обслуживание системы дымоудаления 5 000,00 рублей

ООО «Комплект-сервис» обслуживание системы домофона 9 180,00 рублей

ИП Якунина М.С. ремонт крыши 561 946,10 рублей

Просроченной кредиторской задолженности не имеется.

### **6. Ремонтные работы**

ПЖСК в 2022 году провело ремонтных работ на общую сумму **5 866 681,69** рублей.

В том числе за счет средств капитального ремонта:

замену стояков холодного и горячего водоснабжения в размере 1 319 564,00 рублей, ремонт кровли 3 780 000,00 рублей, ремонт лифтового оборудования 191 606,40 рублей.

За счет собственных средств:

промывка и ремонт теплообменника в ИТП 33 900,00 рублей, ремонт видеонаблюдения 134 100,50 рублей, ремонт лифтового оборудования 147 961,20 рублей, произведен ремонт распашных ворот 25 510,00 рублей, ремонт насосного оборудования 32 561,00 рублей, ремонт в местах общего пользования (покраска стен, восстановление коробов системы ГВС и ХВС в общих тамбурах) 59 742,00 рублей.

## 7. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика ПЖСК на 2022 год утверждена Приказом от 30 декабря 2021 г.

Основным источником финансирования ПЖСК служат целевые поступления на содержание кооператива и ведение уставной деятельности.

**Целевые поступления.** К целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы и ассигнования из бюджета.

*Вступительные взносы* – денежные средства, вносимые на покрытие расходов, связанных с появлением новых собственников помещений (в том числе приемом новых членов ПЖСК).

*Членские взносы* – обязательные платежи, вносимые членами ПЖСК (собственниками жилых и нежилых помещений) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества. Членские взносы делятся на *текущие* – ежемесячно вносимые на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества и *дополнительные* – вносимые на покрытие перерасхода по смете.

*Ассигнования из бюджета* – целевые поступления из бюджета в виде субсидий по коммунальным платежам, дотаций и субвенций на обеспечение эксплуатации общего имущества (в том числе на проведение капитального ремонта).

Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Для каждого вида целевых поступлений к счету 86 открыт субсчет .

Целевые поступления не являются объектом налогообложения (п. 3 ст. 39 НК РФ; п. 2 ст. 251 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 ПЖСК не относятся и на счете 99 «Прибыли и убытки» не учитываются.

Целевые средства поступают на расчетный и специальный счета ПЖСК. Все расчеты в ПЖСК ведутся в безналичной форме. Заработная плата сотрудникам перечисляется на индивидуальный счет. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием собственников помещений.

Сметой предусмотрено создание и пополнение резервов на текущий и капитальный ремонт общего имущества, других резервов в целях уставной деятельности ПЖСК.

**Коммунальные платежи.** На расчетный счет ПЖСК поступают также от собственников обязательные платежи за оказываемые им коммунальные и иные услуги (коммунальные платежи). Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими организациями. ПЖСК не является абонентом коммунальных и иных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ПЖСК выступает как

представитель всех собственников, действуя от их имени, в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ). Коммунальные платежи собственников начисляются по дебету счета 76-6 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 76-5 «Расчеты по коммунальным платежам» как транзитные платежи. При этом по кредиту счета 76-5 образуется обязательство ПЖСК перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживаемыми организациями. При начислении платежей указанным организациям счет 76-5 дебетуется в корреспонденции со счетом 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». В конце отчетного года излишне начисленные коммунальные платежи (кредитовое сальдо по счету 76-5) сторнируются либо, по решению общего собрания ПЖСК, используются по назначению в последующих отчетных периодах.

**Учет основных средств.** Учет основных средств ведется на основании стандарта ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ПЖСК. Объектом основных средств считаются материальные ценности, которые на основании профессионального суждения можно отнести к основным средствам по стоимости не выше 100 000 рублей. Основные средства ПЖСК учитываются на субсчете 01-2 по первоначальной (восстановительной) стоимости. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация начисляется линейным способом и относится на счет 02. Начисление амортизации производится с месяца, следующего за месяцем приобретения.

**Учет нематериальных активов.** Нематериальные активы принимаются к учету на счете 04 «Нематериальные активы» по первоначальной стоимости. По нематериальным активам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется, переоценка не производится.

**Учет запасов.** Для учета запасов используется ФСБУ 5/2019 не используется. Материалы, используемые в предпринимательской деятельности, отражаются на счете 10 по их фактической стоимости. Оперативный учет затрат на приобретение материалов, используемых для уставной деятельности, ведется в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль сохранности материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования. Запасы, которые предназначены для управленческих нужд списываются по их стоимости на расходы периода, в котором они произведены.

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

**Предпринимательская деятельность.** Учет затрат при осуществлении предпринимательской деятельности ведется без их деления на прямые и косвенные. Прочие доходы и расходы, связанные с объектом аренды, отражаются непосредственно на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам. Для целей налогообложения доход от сдачи в аренду помещения определяется по моменту поступления арендной платы. Обеспечивается требование отдельного учета уставной и предпринимательской деятельности. Расходами по объекту аренды признаются только те затраты, которые возникли в связи с арендой и не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности. Расходы по объекту аренды полностью покрываются арендной платой и к оплате арендатору не предъявляются. В случае резких колебаний расходов величина арендной

платы может, в соответствии с договором аренды, соответственно корректироваться. Использование прибыли, остающейся в распоряжении ПЖСК (чистой прибыли), отражается по дебету счета 84 в том отчетном периоде, когда это имело место.

**Инвентаризация.** В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности ПЖСК проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие и оценка (часть 3 статьи 11 Закона № 402-ФЗ, пункт 27 Приказа № 34н).

**Подотчетные средства.** Для проведения наличных расчетов в организации имеется корпоративная карта. Авансовые отчеты подотчетным лицом предоставляются не позднее 3-х рабочих дней.

**Создание резервов.** Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся ежеквартально. Сомнительной признается задолженность, если должник не исполнил обязательство вовремя, долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией, у должника значительные финансовые затруднения, в отношении должника возбудили процедуру банкротства. В ПЖСК создается резерв на оплату отпусков, основная сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками кооператива дней отпусков на конец года (по данным кадрового учета) и среднего дневного заработка по организации за последние двенадцать месяцев, основная сумма оценочного обязательства увеличивается на сумму страховых взносов.

Председатель правления \_\_\_\_\_ (подпись)

Беляев Ю.И.

Главный бухгалтер

Дербенева Л.В.

\_\_\_\_\_ (подпись)