

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.03.2026 и отчету о финансовых результатах за 2025

Жилищно-строительный кооператив «ДАРЬИН»

1. Общие положения

В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" Жилищно-строительный кооператив «ДАРЬИН» применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью.

2. Учетная политика

2.1 Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.2 В связи с применением упрощенных способов учета упрощенная бухгалтерская отчетность составлена с учетом того, что:

-не применяется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль".

-не применяется ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Организационные положения

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.
Конфигурация: 1С:Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК

1. Общие положения

1.1. ЖСК «Дарьин» (далее по тексту ЖСК) является некоммерческой организацией потребительским кооперативом, основанной на членстве.

1.2. Кооператив создан для удовлетворения потребностей его членов в жилье путем строительства жилья, а также последующей эксплуатации и совместного управления имуществом ЖСК, осуществления деятельности по управлению, содержанию и ремонту имущества ЖСК. В 1997 году, учреждая Кооператив, его члены приняли решение и закрепили это решение во всех последующих редакциях Устава ЖСК и протоколах общих

собраний членов ЖСК, что на территории выделенного правительством Москвы земельном участке, члены кооператива построят жилые дома за счет личных средств, а имущество общего пользования построят за счет средств кооператива. В период действия Разрешения на строительство и реконструкцию градостроительного объекта города Москвы «Коттеджной застройки жилыми малоэтажными домами», выданного Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы и Актом утверждения проекта коттеджной застройки ЖСК "ДАРЬИН", ЖСК создал имущество: сети энергоснабжения, сети водоснабжения, сети канализации, сети газопровода, ливнестоки, телефонные сети и пр.; были созданы дороги и проезды внутри кооператива, обустроены места общего пользования. Это имущество создавалось за счет взносов членов кооператива, которым после создания этого имущества было предоставлено право подключения к коммуникациям: одна точка подключения каждой инженерной сети на один земельный пай), а также право пользования всем созданным имуществом для получения благ комфортного проживания на территории коттеджной застройки. После подключения инженерных сетей домовладения, каждый собственник получил возможность получать посредством сетей кооператива городские коммунальные ресурсы по тарифам города Москвы, заключив прямые договора с ресурсоснабжающими организациями.

Организация относится к субъектам малого предпринимательства и пользуется правом формирования бухгалтерской отчетности по упрощенной системе, предоставляемым пунктом 6 Приказа Минфина Российской Федерации от 02.07.2010 г. № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".

1.3. Бухгалтерский учет в ЖСК ведется в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), Федеральными стандартами бухгалтерской отчетности (ФСБУ), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению, другими действующими нормативными документами.

1.4. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет председатель правления ЖСК.

1.5. Ведение бухгалтерского учета и своевременное предоставление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляет уполномоченный бухгалтер ЖСК.

1.6. Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме с использованием компьютерной программы 1с.

1.7. Компания применяет унифицированные формы учетных документов (утвержденные Госкомстатом).

2. Целевые поступления

2.1. Основным источником финансирования ЖСК служат целевые поступления от домовладельцев, чьи жилые дома и земельные участки расположены в границах жилой застройки ЖСК «Дарьин» и подключены к инженерным системам ЖСК.

К целевым поступлениям относятся:

- *Вступительные взносы* - денежные средства, вносимые на покрытие расходов, связанных с появлением новых собственников помещений (в том числе приемом новых членов ЖСК). Членство в ЖСК предоставляет право голоса при управлении имуществом ЖСК, права пользования земельным участком, выделенным члену для строительства индивидуального жилого дома за счет собственных средств и право подключения к инженерным коммуникациям ЖСК.

Членские взносы – денежные средства, вносимые членами ЖСК (собственниками жилых и нежилых помещений) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации имущества ЖСК.

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

2.2. Для покрытия расходов кооператива предусмотрены обязательные к оплате два вида взносов.

Первый взнос покрывает расходы, не имеющие отношения к площади участка и к количеству оформленных паев, а зависящие от существующих точек подключения к коммуникациям. Он делится на 106 домов, построенных на территории поселка на начало 2023 года. К такого рода расходам относятся:

- Заработная плата;

- Административные расходы: бухгалтерское, юридическое обслуживание, транспортные расходы, поддержка сайта, услуги системного администратора, услуги связи, почтовые расходы;

- Охрана имущества ЖСК.

Второй взнос покрывает расходы на эксплуатацию и содержание имущества кооператива, расположенного на территории, предназначенной для общего пользования домовладельцев коттеджной застройки, аренду земель общего пользования ЖСК, уборку территорий ЖСК, текущий ремонт и сервисное обслуживание имущества ЖСК. Он рассчитывается на 114 паев, образованных на территории кооператива.

Оба взноса являются равными для каждого объекта начислений (домовладение, пай), вне зависимыми от членства, фиксированными на период действия сметы, утвержденной общим собранием членов ЖСК на текущий год. Оба взноса оплачиваются жителями поселка авансом за месяц вперед.

2.3. Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

2.4. Целевые поступления не являются объектом налогообложения (п. 2 ст. 251 НК РФ).

2.5. Целевые средства должны поступать на расчетный счет ЖСК.

2.6. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием членов ЖСК.

3. Взносы собственников, не являющихся членами ЖСК

3.1. Размер взносов собственников – не членов ЖСК определяется аналогично размеру членских взносов членов ЖСК (см. пункт 2.2).

3.3. В соответствии с пп. 3 п. 3 ст. 39 НК РФ взносы собственников на осуществление кооперативом основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не признаются реализацией и, согласно пп. 1 п. 2 ст. 146, не являются объектом налогообложения (п. 2 ст. 251 НК РФ).

3.4. Взносы собственников – не членов ЖСК начисляются по дебету счета 76 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование».

4. Компенсация расходов на услуги сторонних и ресурсоснабжающих организаций и оплата электроэнергии по индивидуальным приборам учета.

4.1. Для компенсации расходов, которые понес Кооператив на оплату услуг сторонних, в т.ч. ресурсоснабжающих организаций, общая сумма понесенных расходов по каждой такой услуге делится на 114 точек подключения коммуникаций. К оплате домовладельцу выставляется 1/114 понесенных расходов на каждую, предоставленную Кооперативу услугу, умноженная на количество точек подключения домовладельца. Подобная методика расчета связана с тем, что такие услуги сторонних организаций, как стоки, вывоз мусора, электроснабжение для общепоселковых нужд потребляются домовладельцем в том числе на земельном участке, на котором/вблизи которого расположены точки подключения соответствующих коммуникаций.

4.2. Электроэнергия на для общих нужд поселка рассчитывается по показаниям приборов учета, установленных на объектах общего пользования и оборудовании для коммуникаций.

4.3. Плата за потребленную электроэнергию по индивидуальным приборам учета членам ЖСК и собственникам помещений начисляются по дебету счета 76 «Расчеты с членами ЖСК» в корреспонденции со счетом 76 «Прочие поставщики подрядчики» как транзитные платежи для определения расхождений между начисленными услугами по приборам учета.

Счет 76 «Прочие поставщики подрядчики» служит для ведения раздельного учета услугам сторонних организаций, в т.ч. ресурсоснабжающим организациям. Этот счет дебетуется на суммы выполненных услуг поставщиками и кредитуется на суммы начислений коммунальных услуг. Расчеты по коммунальным платежам с поставщиками услуг ведутся на счете 60.

4.4. Учет оплаты целевых поступлений и компенсации услуг сторонних, в т.ч. ресурсоснабжающих организаций и электроэнергии по индивидуальным приборам учета ведется на основании платежных документов плательщиков. В случае, если из платежного документа не ясно за какие начисления внесена плата, поступления учитываются в следующем порядке: сначала погашается задолженность за электроэнергию потребленную по индивидуальны приборам учета, затем возмещаются услуги сторонних организаций, и затем ежемесячные взносы по смете за периоды начисления начиная с ранних по сроку начисления.

5. Учет основных средств

5.1. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. и срок полезного использования менее 12 мес. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

5.2. Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

5.3. Использование целевых средств на приобретение основных средств и других внеоборотных активов отражается бухгалтерской записью по дебету счета 86 «Целевое финансирование» и кредиту счета 26 «Общехозяйственные расходы», при использовании средств на расходы некоммерческой организацией.

5.4. Организация начисляет амортизацию линейным способом ежемесячно. Начисление или прекращение амортизации объекта основных средств осуществляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

5.5. Организация, согласно п. 37 ФСБУ 6/2020, проверяет элементы амортизации объекта ОС на соответствие условиям использования объекта ОС. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений. СПИ объекта ОС определяется Согласно п. 9 ФСБУ 6/2020. Установленный ответственными лицами СПИ должен быть задокументирован.

5.7 Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

6. Учет нематериальных активов

6.1. Нематериальные активы принимаются к учету на счете 04 «Нематериальные активы» по первоначальной стоимости.

6.2. Объекты нематериальных активов (НМА) с неопределённым сроком полезного использования (СПИ) не подлежат амортизации (п. 33 ФСБУ 14/2022).

. Информация об оставшемся сроке полезного использования НМА раскрывается в бухгалтерской отчетности.

7. Учет аренды

7.1. Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду (пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

7.2. В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (пункт 13 ФСБУ 25/2018).

7.3. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки (пункт 14 ФСБУ 25/2018).

8. Учет материалов

8.1. Материалы приобретаются в объемах, регламентируемых сметой.

8.2. Складской учет материалов не предусмотрен.

8.3. Синтетический учет материалов, используемых для уставной деятельности, не предусмотрен. Вся стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете сразу по их приобретению.

8.4. Учет материальных ценностей, стоимость которых уже списана в затраты и которые продолжают находиться в организации и использоваться в ее хозяйственной деятельности, ведется на забалансовых счетах.

8.5. Материалы, используемые в предпринимательской деятельности, отражаются на счете 10 по их фактической стоимости.

8.6. Оперативный учет затрат на приобретение материалов, используемых для уставной деятельности, ведется в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль за сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

9. Учет текущих расходов по уставной деятельности

9.1. Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на год, который считается с 01.01.XXXX по 31.12.XXXX.

9.2. Для отражения расходов по уставной деятельности используется счет 26 «Общехозяйственные расходы». Аналитический учет расходов ведется в соответствии со статьями сметы ЖСК.

Начисляемые фактические расходы по уставной деятельности отражаются по дебету счета 26 в корреспонденции со счетами 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 71 «Расчеты с подотчетными лицами» и 60 др.

9.3. Затратный счет 26 закрывается по правилам учета для некоммерческих организаций в дебет счета 86 в конце года, то есть 31 декабря следующего года.

9.4 Учет доходов и расходов для целей бухгалтерского учета ведется методом начисления.

10. Предпринимательская деятельность

10.1. Учет затрат при осуществлении предпринимательской деятельности ведется без их разделения на прямые и косвенные.

10.2. Затраты организации, связанные с предпринимательской деятельностью, отражаются непосредственно на счете 90 «Доходы и расходы» по общим правилам списываются на счет 99.01 «Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности».

10.3. Для целей налогообложения доход определяется по моменту поступления платы на расчетный счет ЖСК.

10.4. Обеспечивается требование раздельного учета уставной и предпринимательской деятельности.

10.5. Использование прибыли, остающейся в распоряжении ЖСК (чистой прибыли), отражается по дебету счета 84 в том отчетном периоде, когда это имело место. Для этой цели открыт субсчет 84.04 «Нераспределенная прибыль использованная».

11. Рабочий план счетов

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

11.2. При формировании рабочего плана счетов учтены следующие требования:

для использованных счетов первого порядка сохранены их наименования в соответствии с общим Планом счетов; нумерация и наименование субсчетов учитывают специфику деятельности ЖСК и ведения бухгалтерского учета.

11.3. В приложении № 2 представлен рабочий план счетов для отражения уставной деятельности ЖСК, и для предпринимательской деятельности.

12. Форма и регистры бухгалтерского учета

12.1 Для ЖСК принята модифицированная форма бухгалтерского учета с использованием следующих регистров:

- журнал хозяйственных операций;

- оборотная ведомость по счетам с определением сальдо на начало каждого месяца.

12.2. Аналитический учет ведется по следующим регистрам:

- Целевые поступления (счет 86),
- Общехозяйственные расходы (счет 26),
- Расчетный счет в банке (счет 51),
- Кассовая книга (счет 50),
- Поставщики (счет 60),
- Покупатели (счет 62),
- Расчеты с персоналом (счета 70, 71, 73),
- Налоги и взносы (счета 68, 69),
- Расчеты по услугам сторонних организаций (счет 76.06)
- Расчеты с жителями (счет 76.09)
- Резервы предстоящих расходов (счет 96)
- Прибыль (счет 84).

13. Учетная политика для целей налогового учета

Учет доходов, вычетов, сумм начисленного и уплаченного НДФЛ, по которому организация выступает налоговым агентом, ведется в регистре налогового учета по НДФЛ

13.1. Применять объект налогообложения в виде доходов организации.

Основание: статья 346.14 Налогового кодекса РФ.

автоматизировано.

Основание: статья 346.24 Налогового кодекса РФ, пункт 1.4 Порядка, утвержденного приказом Минфина России от 22 октября 2012 г. № 135н.

осуществлять на основании первичных

документов по каждой хозяйственной операции.

Основание: пункт 1.1 Порядка, утвержденного приказом Минфина России от 22 октября 2012 г. № 135н, часть 2 статьи 9 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ.

налогового учета учитываются «кассовым методом» в соответствии со ст. 346.15, 346.16, 346.17 НК РФ.

13.2. Книгу учета доходов и расходов вести

13.3. Записи в книге учета доходов

13.4 Доходы и расходы для целей

14. Исправление ошибок и изменение учетной политики

14.1 Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

14.2 Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.

14.3 В качестве допустимых способов исправления бухгалтерского учета организация выбирает все способы, допускаемые к применению главой III ФСБУ 27.

14.4. Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно, за исключением отдельных случаев, описанных в составе Методических положений.

Председатель правления Иваницкая И.В.