Пояснения о финансово-хозяйственной деятельности за 2025г.
ЖСК «Русская усадьба»

Жилищно-строительный кооператив «Русская усадьба» является некоммерческой организацией в форме потребительского кооператива.
Основной целью ЖСК является удовлетворение граждан в жилье , а также управление жилыми домами (с пристроенным нежилым блоком).
Кооперативу выделена земля для строительства индивидуальных жилых домов.
Договора заключаются на основе членства в кооперативе, где прописывается ориентировочная стоимость жилого дома – целевые паевые взносы.
Управление Кооперативом осуществляет Общее собрание членов ЖСК, Правление ЖСК, Председатель Правления ЖСК.
Каждый член кооператива имеет свой выделенный участок (выбирают по своему желанию, на котором осуществляет строительство малоэтажного индивидуального дома своими силами или при помощи генподрядчика .
При этом кооператив осуществляет технадзор за строительством.
Каждый член кооператива вносит, согласно своего договора , целевые паевые взносы за выполненные работы или услуги. С расчетного счета ЖСК осуществляется оплата за СМР и другие хозяйственные расходы.
Одновременно со строительством индивидуальных жилых домов идет благоустройство территории.
Кооператив только осуществляет контроль за строительством.
В июне 2009г. Общим собранием членов кооператива было принято решение, что каждый член кооператива осуществляет строительство своего дома хозяйственным способом, не через ЖСК.
А кооператив продолжает осуществлять технадзор за строительством сетей, дорог, благоустройством территории.
Доходом кооператива является содержание дирекции строящегося предприятия (технадзор).
Т.к. в 2025г. строительство ведется каждым членом кооператива своими силами, то доход рассчитывался по фактически произведенным затратам на содержание дирекции кооператива.
В течении 2025г строительство поселения «Русская усадьба» продолжалось.
Также в книге учета доходов и расходов отражены поступления денежных средств за коммунальные услуги (потребление воды, водоотведение, электроэнергия, вывоз ТКО), отражены операции по выбытию земельных участков, возмещение расходов представителю, понесённых в суде.
<u>Субсидий и дотаций кооперативу не выделялось.</u>

Поставщиками услуг в сфере ЖКХ для кооператива являются :
1.ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» Кирово-Чепецкое отд. ИНН 4345103477- поставщик электроэнергии;
2.ООО ЖКХ «Кстинино» ИНН 4312029080 – поставщик услуг (чистка дорог, обслуживание сетей водоснабжения, поставка воды);
3.ООО «Сталкер» ИНН 4312156890 – прием сточных вод;
4.АО «Газпром газораспределение Киров « Кирово-Чепецкий ф-л – ИНН4346006589- обслуживание сетей газопровода;
5. ИП Чащин ИНН434548349780- обслуживание электрических сетей.

По поступлению денежных средств на расчетный счет кооператива в 2025г.:

- паевые взносы членов кооператива – 47 262,58;

- членские взносы членов кооператива – 3 627 579,84;

- оплата за коммунальные услуги членов кооператива, дома которых зарегистрированы в собственность (возмещение затрат по электроэнергии, воде, вывоз ТКО)- 2 740 953,72;

-целевые взносы – 25 000,00;

Всего поступило денежных средств на расчетный счет ЖСК в 2025г. – 6 440 796,14.

Расход денежных средств осуществлялся строго по целевому назначению на основании выставленных первичных документов поставщиков.

Пояснение к книге учета доходов и расходов за 2025год.

Доходная часть за 2025г. - 4 800 784,72, в т.ч.:

- Содержание дирекции строящегося предприятия – 1 907 831,00;
- Коммунальные платежи (поступление денежных средств на расчетный счет по коммунальным услугам) – 2 740 953,72;
- Выбытие земельных участков(№ 28 – 30 000, 00; № 35 – 37 000,00; № 36 – 33 000,00; № 32 – 26 000,00; № 33- 26 000,00) = 152 000,00

Расходная часть за 2025г.: согласно главе 26.2 НК РФ ст.346.16 после осуществления фактически произведенной оплаты – 4 560 967,38.

Пояснение к книге учета доходов и расходов за 2024год.

Доходная часть за 2024г. - 5 001 637,05, в т.ч.:

- Содержание дирекции строящегося предприятия – 1 865 871,00;
- Коммунальные платежи (поступление денежных средств на расчетный счет по коммунальным услугам) – 2 663 326,38;
- Прочие поступления (за аренду имущества -трансформатор тока)-
- 64 000,00 ;
- Возмещение расходов, понесённых представителем в суде – 80 000,00;
- Выбытие земельных участков(№34 – 300 000, ; №8- 28 096,97) = 328 096,97
- Возврат переплаченной суммы – 342,70

Расходная часть за 2024г.: **согласно главе 26.2 НК РФ ст.346.16 после осуществления фактически произведенной оплаты – 4 507 458,53.**

Пояснительная записка к Бухгалтерскому балансу на 31.12.2025г

Актив Баланса:

Строка 1150 - 11 672 001,79 в т.ч.

- счет 01- основные средства
Земельные участки (3 уч-ков) – 219 254,48
Наружные электрические сети (1-я ,2-я очередь) – 2 530 262,74
Сети водоснабжения - 2 435 510,62
Сети газопровода (1-я, 2-я очередь) – 2 652 618,09
Сети канализации – 1 989 455,84
АВР линий (оборудование для электрич.сетей)- 332 953,48

Итого: 10 160 055,25

- счет 08 – незавершенное строительство
Строительство здания Проходной
Итого : 1 511 946,54

Строка 1210 – счет 10 - Запасы – материальные запасы (хоз.нужды)
приборы по учету электроэнергии **– 182 905,69**

Строка 1250 – Денежные средства – 39 253,00 в т.ч.
счет 51 -Расчетный счет – 39 253,00

Строка 1230 – Финансовые и другие оборотные активы – 343 037,13 в т.ч.
счет 62 – Текущая задолженность членов кооператива
по оплате коммунальных услуг – 254 841,59
счет 68 – Пени по ЕНС – 2 295,54
счет 76 – Текущая задолженность членов кооператива
по членским взносам – 85 900,00

Пассив баланса:

Строка 1300 –счет 84 -Капитал и резервы- (23 760,23)
В 2007г. был разделительный баланс с ЖСК «Жилье»
и этой строкой корректировали актив и пассив баланса.

Строка 1520 – Кредиторская задолженность – 162 359,17 в т.ч.
счет 60 –Расчеты с поставщиками- 97 425,07
счет 68 –Земельный налог за 4кв. 2025г.- 25 711,00
- Налог по УСН за 2025г. – 9 008,00
счет 69 – Социальное страхование за декабрь 2025г. – 30 215,10

Строка 1550 – счет 86 – Целевое финансирование – 12 098 598,67 в т.ч.
Паевые взносы на строительство жилых домов – 12 057 671,63
Целевые взносы – 15 000,00
Членские взносы – 25 927,04

Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу на 31.12.2024г

Актив Баланса :

Строка 1150 - 12 332 732,63 в т.ч.

- счет 01- основные средства
Земельные участки (8 участков) – 374 739,37
Наружные электрические сети (1-я ,2-я очередь) – 2 530 262,74
Сети водоснабжения - 2 435 510,62
Сети газопровода (1-я, 2-я очередь) – 2 652 618,09
Сети канализации – 1 989 455,84
АВР линий (оборудование для электрических сетей)- 332 953,48

Итого : 10 315 540,14

- счет 08 – незавершенное строительство
Строительство индивидуальных жилых домов
Итого : 2 017 192,49

Строка 1210 – счет 10 - Запасы – материальные запасы (хоз.нужды)
приборы по учету электроэнергии **– 182 905,69**

Строка 1250 – Денежные средства – 315 203,27 в т.ч.
счет 50 - Касса - 174,79
счет 51 -Расчетный счет – 315 028,48

Строка 1230 – Финансов. и другие оборотные активы – 223 972,98 в т.ч.
счет 62 – Текущая задолженность членов кооператива
по оплате коммунальных услуг – 222 247,66
счет 68 – Зачет пени по НДФЛ – 1 725,32

Пассив баланса :

Строка 1300 –счет 84 -Капитал и резервы- (23 760,23)
В 2007г. был разделительный баланс с ЖСК «Жилье»
и этой строкой корректировали актив и пассив баланса.

Строка 1520 – Кредиторская задолженность – 117 345,34 в т.ч.
счет 60 –Расчеты с поставщиками- 77 032,34
счет 68 –Земельный налог за 4кв. 2024г.- 26 186,00
Налог на УСН за 4кв. 2024г – 14 127,00

Строка 1550 – счет 86 – Целевое финансирование – 12 961 229,46 в т.ч.
Паевые взносы на строительство жилых домов – 12 954 402,42
Членские взносы - 6 827,04

Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу на 31.12.2023г

Актив Баланса:

Строка 1150 - 12 523 480,17 в т.ч.

- счет 01- основные средства

Земельные участки (13 участков) – 432 547,34
Копировальный аппарат – 28 510,52
Наружные электрические сети (1-я ,2-я очередь) – 2 530 262,74
Сети водоснабжения - 2 435 510,62
Сети газопровода (1-я, 2-я очередь) – 2 652 618,09
Сети канализации – 1 989 455,84
АВР линий (оборудование для электрических сетей)- 332 953,48
Базовая станция (автоматическая для учета воды) – 147 475,00
Водосчетчик – 60 000,00

Итого: 10 609 333,63

- счет 08 – незавершенное строительство

Строительство индивидуальных жилых домов
Итого: 1 914 146,54

Строка 1210 – счет 10 - Запасы – материальные запасы (хоз.нужды)
приборы по учету электроэнергии и воды **– 200 244,69**

Строка 1250 – Денежные средства – 18 942,67 в т.ч.
счет 50 – Касса – 174,79
счет 51 -Расчетный счет – 18 767,88

Строка 1230 – Финансовые и другие оборотные активы – 212 804,82 в т.ч.
счет 62 – Текущая задолженность членов кооператива
по оплате коммунальных услуг – 211 079,50
счет 68 – Зачет пени по НДФЛ – 1 725,32

Пассив баланса:

Строка 1300 –счет 84 -Капитал и резервы- (23 760,23)
В 2007г. был разделительный баланс с ЖСК «Жилье»
и этой строкой корректировали актив и пассив баланса.

Строка 1520 – Кредиторская задолженность – 347 203,68 в т.ч.
счет 60 –Расчеты с поставщиками- 305 174,68
счет 68 –Земельный налог за 4кв. 2023г.- 27 214,00
- Налог по УСН за 2023г. – 14 815,00

Строка 1550 – счет 86 – Целевое финансирование – 12 632 028,90 в т.ч.
Паевые взносы на строительство жилых домов – 12 604 651,86
Членские взносы – 27 377,04

Пояснительная записка
к ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ
за 2025 год

Строка 6100 - Остаток средств на 01.01.2025г.- 315 028,48

Строка 6200 - ПОСТУПИЛО СРЕДСТВ в 2025г: 6 440 796,14

Строка 6220 -Взносы и иные целевые поступления – 3 699 842,42
в том числе: - Целевые взносы – 25 000,00
– Членские взносы – 3 627 579,84
- Паевые взносы членов кооператива – 47 262,58

Строка 6250 – Прочие – 2 740 953,72
в том числе:- коммунальные платежи – 2 740 953,72

ИСПОЛЬЗОВАНО СРЕДСТВ в 2025г.:
Строка 6310 – Расходы на целевые мероприятия – (10 000,00)

Строка 6320 – Расходы на содержание аппарата управления – (1 160 799,54)
в том числе:
– расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления) **– (964 012,49)**
- выплаты, не связанные с оплатой труда – **(196 787,05)**
(услуги связи, услуги банка, услуги почты, обслуживание 1С, канцтовары, обслуживание оргтехники, инвентарь)

Строка 6350 – **Прочие - (5 545 772,08) - хозяйственные расходы.**
оплата поставщикам услуг и прочие платежи:
за потребление электроэнергии, воды, водоотведение,
за обслуживание сетей (газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения),
за чистку дорог в «Русской усадьбе», за обслуживание въезда в «Русскую усадьбу», ремонт шлагбаума, замена ламп уличного освещения; платежи в бюджет, аренда земельного участка; ремонт имущества ЖСК; покос борщевика; вывоз ТКО, замена электрических счетчиков; возврат паевого взноса.

Строка 6300 - Всего использовано денежных средств в 2025г. – 6 716 571,62

Строка 6400- Остаток средств на 31.12.2025г.- 39 253,00

Строка 6100 - Остаток средств на 01.01.2024г.- 18 942,67

Строка 6200 - ПОСТУПИЛО СРЕДСТВ в 2024г: 6 126 178,42

Строка 6220 -Взносы и иные целевые поступления – 3 318 509,34
в том числе: - Вступительные взносы – 15 000,00
– Членские взносы – 2 904 271,16
- Паевые взносы членов кооператива – 399 238,18

Строка 6250 – Прочие – 2 807 669,08
в том числе: - поступления за аренду имущества – 64 000,00
- коммунальные платежи – 2 663 326,38
- возмещение расходов, понесённых представителем в суде- 80 000,
- возврат переплаченной суммы – 342,70

ИСПОЛЬЗОВАНО СРЕДСТВ в 2024г.:
Строка 6310 – Расходы на целевые мероприятия – (----------)

Строка 6320 – Расходы на содержание аппарата управления – (896 724 ,00)
в том числе:
– расходы , связанные с оплатой труда (включая начисления) **– (721 642,00)**
- выплаты, не связанные с оплатой труда – (**157 568,00)**
(услуги связи, услуги банка, услуги почты, обслуживание 1С,
канцтовары, обслуживание оргтехники.)
– содержание помещений – аренда офиса – (**17 514,00)**

Строка 6350 – **Прочие - (4 933 193,82) - хозяйственные расходы.**
оплата поставщикам услуг:
за потребление электроэнергии, за потребление воды , водоотведение,
за обслуживание сетей (газоснабжения , электроснабжения , водоснабжения),
за чистку дорог в «Русской усадьбе», за обслуживание въезда в «Русскую усадьбу»,
ремонт шлагбаума, замена ламп уличного освещения, платежи в бюджет, аренда земельного участка, ремонт имущества ЖСК , покос борщевика, вывоз ТКО, благоустройство детской площадки, замена электрических счетчиков.

Строка 6300 - Всего использовано денежных средств в 2024г. – 5 829 917,82

Строка 6400- Остаток средств на 31.12.2024г.- 315 203,27

Жилищно-строительный кооператив
«Русская усадьба»

П Р И К А З № 1

Об учетной политике кооператива для целей бухгалтерского учета на 2025г.,
и для целей налогообложения на 2025г.

г.Киров 31 декабря 2024г.

Руководствуясь нормами :
-Налогового кодекса Российской Федерации;
-ст.8 Федерального закона от 06.12.2011г №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» Приказ Минфина РФ от 06.10.2008г.№106н в редакции от 07.02.2020;
-а также в соответствии с иными положениями и нормами ,содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и нормативных актах РФ.

В целях
-формирования полной и достоверной информации о порядке учета хозяйственных операций в 2025году;
-обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей ;
-контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты в бюджет налогов

Приказываю:

продлить учетную политику кооператива для целей бухгалтерского учета на 2025г.:

1.В в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»

- вести бухгалтерский учет в полном объеме с применением плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н. Формировать представляемую бухгалтерскую отчетность по упрощённой системе (п.6 приказа Минфина РФ «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.07.2010 №66н).

2. Приобретение материалов в бухгалтерском учете отражать с применением счета 10 «Материалы».

3. Учет основных средств вести на счете 01 «Основные средства», ведётся в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства»
Приобретённые объекты основных средств оценивать по цене приобретения (по цене поставщика) и увеличивать на затраты на монтаж в случае, если такие затраты имеются в

наличии и не включены в цены поставщика (продавца). Иные затраты, связанные с приобретением объекта основных средств, включать в состав расходов по обычным видам деятельности в полной сумме в том периоде, в котором они были понесены.
Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000,00 (сто тысяч) рублей.

К вновь приобретенным основным средствам применять Классификацию основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденную Постановлением Правительства РФ «О Классификации основных средств ,включаемых в амортизационные группы» от 01.01.2002 г. №1. В том случае, если предмет невозможно отнести ни к одной из амортизационных групп, самостоятельно определять срок его полезного использования.

4. По объектам основных средств на за балансовом счете 010 производится обобщение информации о суммах износа, начисляемого линейным способом 1 раз в конце текущего года, при способе списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования –.Классификатор основных фондов (ОКОФ) ОК 013-2014 (СНС 2008),утвержденному п.1приказа Росстандарта от 12 декабря 2014г. №2018-ст.

5. Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100 000, (сто тысяч) рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов.
В целях обеспечения сохранности этих объектов бухгалтерский учет ведется на за балансовом счете МЦ.01 «Основные средства в эксплуатации»

6. Операции по движению (поступление, внутреннее перемещение, выбытие) основных средств оформляются первичными учетными документами – унифицированные формы первичных документов по учету основных средств ,утвержденные Постановлением Государственного комитета по статистике Российской Федерации от 21 января 2003 года №7 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств».

7. Организация применяет упрощённые способы ведения бухучета, приобретённые нематериальные активы в учете не признаются, а затраты на их приобретение, создание, улучшение в включаются в расходы по обычным видам деятельности в полной сумме по мере осуществления (ФСБУ 4/2023).

8. Инвентаризация имущества проводится не реже 1 раза в год.
А также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета
- ч.3 ст.11 Закона от 06 декабря 2011г. №402-ФЗ

9.Порядок ведения кассовых операций ведется по универсальным правилам в соответствии с федеральными законами и нормативными правовыми актами Центрального Банка России , действующими на территории РФ.
Все кассовые операции оформляются унифицированными формами первичных учетных документов, утвержденных Госкомстатом РФ.

10.Внезапные ревизии кассы осуществляет ревизор, выбранный Общим собранием членов кооператива .Плановые ревизии финансово- хозяйственной деятельности – не реже одного раза в год.

11.Выдача под отчет денежных сумм на хозяйственные нужды производится на основании приказа Председателя Правления кооператива, с утверждением списка лиц, имеющих право получать денежные средства под отчет.

12.Отчет по выданным денежным суммам из кассы кооператива производится в течении 30 календарных дней с момента выдачи.

13.Перечень лиц, имеющих право подписи первичных документов на основании приказа Председателя Правления.

14.Учет затрат по строительству ведется на счете 08.3 «Строительство объектов основных средств». План счетов, утвержденный приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. №94н

15.Учет затрат, связанных с содержанием аппарата управления ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Ежемесячно затраты аккумулируются счетом 86.5

16.Учет целевых взносов (членские, паевые, дополнительные целевые) на основании уставной деятельности организации ведется с использованием счета 86 «Целевое финансирование» по кредиту счета и счета 51 «Расчетный счет» по дебету счета.

17.Использовать стандартные счета, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.2000г. №94.

18. Установить возможность внесения дополнений в учетную политику в связи с изменениями налогового законодательства, либо появления фактов хозяйственной деятельности, которые отличны по существу от фактов, имеющих место ранее, или возникли впервые в деятельности организации

На основании уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения от 18 сентября 2007г. за №2503
ЖСК «Русская усадьба» применяет с 05 сентября 2007г. объект налогообложения – «Доходы, уменьшенные на величину расходов»

продлить учетную политику кооператива для целей налогового учета на 2025год, с учетом внесенных изменений:

1.Продолжить в 2025 году применение упрощенной системы с объектом налогообложения доходы минус расходы.
2.Осуществлять ведение книги учета доходов и расходов в электронном виде с использованием компьютерной программы 1С бухгалтерия.
Приложение №2 к приказу ФНС России от 07.11.2023 № ЕА-7-3/816@
«Об утверждении формы книги учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, и порядка отражения хозяйственных операций в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения».
Книга учета, распечатанная по итогам налогового периода, прошнуровывается и пронумеровывается. На последней странице книги указывается количество содержащихся в ней страниц, которое подтверждается подписью руководителя организации и скрепляется печатью организации.

3.**Доход кооператива** –

1) содержание дирекции строящегося предприятия (фактически произведенные расходы на содержание дирекции) - рассчитываются пропорционально:
   - члены кооператива, которые ведут строительство жилого дома ;
   - члены кооператива, построившие жилой дом (зарегистрированные в собственность).

2) суммы платежей по коммунальным услугам от членов кооператива.

4.**Расходы кооператива** определяются в соответствии с Главой 26.2 Налогового Кодекса РФ ст.346.16.,
Расходы в отчетном и налоговом периоде признаются после осуществления фактически произведенной оплаты – ст.346.17 НК РФ .

5.При списании:
-материалов используется метод оценки по стоимости единицы запасов.
П.2 ст.346.16 гл.26.2 «Упрощенная система налогообложения», п.8 ст.254 гл.25 «Налог на прибыль» НК РФ.

6.В связи с изменениями налогового законодательства, либо появления хозяйственных операций, отражение которых в налоговом учете предусмотрено несколькими методами, предусмотрена возможность внесения уточнений и дополнений в учетную политику 2025г.

7.Бухгалтерский и налоговый учет в ЖСК «Русская усадьба» осуществляет штатный бухгалтер.

8. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.