

## БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ, СТАТИСТИКА

УДК 657:334.7  
URL: <http://hdl.handle.net/11435/2094>

Хайруллина Д. И.  
С. 134–139.

**Д. И. ХАЙРУЛЛИНА,**

*кандидат экономических наук, доцент*

*Институт экономики, управления и права (г. Казань), Россия*

### ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ РАЗДЕЛЬНОГО УЧЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ОТ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ И УСТАВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

**Цель:** раскрыть необходимость организации раздельного учета доходов и расходов от предпринимательской и уставной деятельности в жилищно-строительном кооперативе.

**Методы:** в работе применялся абстрактно-логический метод исследования.

**Результаты:** на основе анализа нормативно-правовых документов, регулирующих деятельность жилищно-строительных кооперативов, определены виды предпринимательской деятельности кооперативов, рассмотрены доходы и расходы, которые получает кооператив от ведения предпринимательской деятельности.

**Научная новизна:** предложена методика раздельного учета расходов от предпринимательской и уставной деятельности в жилищно-строительном кооперативе.

**Практическая значимость:** основные положения и выводы могут быть использованы в деятельности жилищно-строительных кооперативов, а также в научной и педагогической деятельности.

**Ключевые слова:** предпринимательская деятельность; уставная деятельность; жилищно-строительный кооператив; раздельный учет; доходы; расходы.

#### Введение

В настоящее время в Российской Федерации некоммерческие организации создаются в организационно-правовых формах, которые предусмотрены как Гражданским кодексом, так и федеральными законами. Практически всем некоммерческим организациям разрешается осуществлять предпринимательскую деятельность.

На данный момент приносящая доход деятельность получила популярность среди большинства некоммерческих организаций. Не исключением стали и такие некоммерческие организации, как товарищества собственников недвижимости, жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Поэтому есть необходимость проведения исследования особенностей ведения раздельного учета доходов и расходов

от предпринимательской и уставной деятельности жилищно-строительного кооператива.

#### Результаты исследования

Жилищно-строительный кооператив является одним из трех способов управления многоквартирными домами [1, с. 60]. Управление жилищно-строительным кооперативом актуально для тех случаев, когда члены кооператива ставят перед собой цель обеспечить себя жилыми помещениями [2]. Жилищно-строительные кооперативы представляют собой негосударственные некоммерческие организации, которые создаются для управления и обеспечения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома [3, с. 15].

*Некоммерческая организация* – это организация, которая создается для достижения культурных, бла-

гтоворительных и иных целей для удовлетворения потребностей и интересов граждан, не имеющая в качестве основной цели деятельности получение прибыли<sup>1</sup>.

Некоммерческие организации вправе заниматься предпринимательской деятельностью. Однако ранее некоммерческие организации могли осуществлять предпринимательскую деятельность «лишь по стольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям»<sup>2</sup>. Но вступивший в силу Закон № 99-ФЗ от 05.05.2014 разрешил некоммерческим организациям осуществлять предпринимательскую деятельность, оговорив в уставе организации: «Некоммерческие организации могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставами, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и если это соответствует таким целям» [4]. Жилищно-строительные кооперативы могут осуществлять предпринимательскую деятельность [5].

Так же с 1 января 2015 г. те некоммерческие организации, которые будут осуществлять приносящую доход деятельность, должны иметь достаточное для осуществления данной деятельности имущество, рыночная стоимость которого не менее минимального размера уставного капитала общества с ограниченной ответственностью, т. е. 10 тысяч рублей.

Жилищные кооперативы являются разновидностью потребительских кооперативов. Поэтому специфика жилищных кооперативов как разновидности потребительских кооперативов заключается исключительно в целях их деятельности – удовлетворение потребностей граждан в жилье и управление помещениями кооперативного дома [6, с. 36].

В соответствии с Жилищным кодексом РФ предпринимательской деятельности жилищно-строительного кооператива можно отнести следующие ее виды:

Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего недвижимого имущества многоквартирного дома.

Строительство дополнительных объектов и помещений в многоквартирном доме.

Сдача в аренду, внаем части общего имущества многоквартирного дома.

Предоставление собственникам помещений услуг.

Продажа и передача во временное пользование имущества, которое принадлежит кооперативу и т. д.

Учитывая правовой статус жилищно-строительных кооперативов и основную цель создания, при построении схемы ведения бухгалтерского учета необходимо учитывать методологические и нормативные акты, регулирующие порядок ведения бухгалтерского учета и составления отчетности в некоммерческих организациях и организаций жилищно-коммунальной сферы [7].

Жилищно-строительный кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает информацию о деятельности жилищно-строительного кооператива в соответствии с законодательством Российской Федерации [8].

Наличие уставной и предпринимательской деятельности приводит к необходимости ведения раздельного учета [9]. В нормативных документах отсутствует понятие раздельного учета. Однако, по нашему мнению, под организацией раздельного учета следует понимать метод бухгалтерского учета, который позволяет достоверно отразить доходы и расходы некоммерческой организации по двум видам деятельности (уставная и некоммерческая), а также определить необходимые показатели для исчисления налогов.

К целевым поступлениям жилищно-строительного кооператива на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся: вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы [10].

В настоящее время жилищно-строительные кооперативы получают следующие виды доходов от предпринимательской деятельности:

– доходы от сдачи в аренду имущества, принадлежащего собственникам многоквартирного дома на правах долевой собственности (сдача подвальных помещений и мест под рекламу);

– поступления средств от сдачи в аренду имущества, непосредственно принадлежащее кооперативу;

– проценты и иные доходы по ценным бумагам;

– проценты, получаемые кооперативом от размещения на депозитных счетах денежных средств, являющихся доходом от предпринимательской деятельности.

Кроме вышеперечисленных часто встречающихся доходов жилищно-строительного кооператива от предпринимательской деятельности, значительно реже встречаются как доходы, связанные с оказанием услуг

<sup>1</sup> О некоммерческих организациях: Федеральный закон Российской Федерации № 7-ФЗ от 12 янв. 1996 г. (с последующими изм.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 145.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

и выполнением работ сотрудниками кооператива [11], а также встречаются и такие доходы, как оказание информационных и консультационных услуг. Данные доходы от предпринимательской деятельности не распределяются между собственниками кооператива, однако могут направляться на покрытие затрат по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и других расходов, которые соответствуют уставной деятельности кооператива.

Как и другие некоммерческие организации, ЖСК обязан вести бухгалтерский учет [12]. Бухгалтерский учет доходов и расходов от предпринимательской деятельности жилищно-строительного кооператива ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» [13]. Согласно инструкции по применению плана счетов сумма выручки от осуществления предпринимательской деятельности отражается по счету 90 «Продажи» (либо счету 91 «Прочие доходы и расходы»), а средства целевого финансирования (предоставление жилищных и коммунальных услуг) – по счету 86 «Целевое финансирование». Следовательно, проблемы с учетом доходов в жилищно-строительном кооперативе не появляются, так как раздельный учет возникает автоматически. Однако проблемы возникают при организации раздельного учета расходов жилищно-строительного кооператива.

По нашему мнению, при организации раздельного учета расходов следует:

- Разделить все расходы жилищно-строительного кооператива на прямые и косвенные. Под *прямыми расходами* жилищно-строительного кооператива следует понимать те расходы, которые непосредственно связаны с осуществлением деятельности данного кооператива. Под *косвенными расходами* понимаются такие расходы, которые относятся к нескольким видам деятельности или ко всей деятельности жилищно-строительного кооператива.

- Осуществлять раздельный учет расходов по трем основным группам:

- расходы, связанные с ведением уставной деятельности;
- расходы, связанные с ведением предпринимательской деятельности;
- общие расходы.

Для организации раздельного учета необходимо организовать надлежащий аналитический учет, т. е. все операции, связанные с уставной и предпринимательской деятельностью, необходимо отражать на разных субсчетах. Кроме того, по нашему мнению, необходимо

верно оформлять и первичные документы. Поскольку первичный документ подтверждает факт хозяйственной деятельности, его необходимо оформить таким образом, чтобы изначально данную операцию можно было отнести к тому или иному виду деятельности.

Если же предпринимательская деятельность осуществляется, бухгалтерский учет и отчетность по ней ведутся отдельно от отчетности по целевым средствам [14].

Для отражения достоверной информации о расходах, связанных с деятельностью жилищно-строительного кооператива, целесообразно учитывать их на счетах учета затрат, например, 20 – «Основные производств», 26 – «Общехозяйственные расходы» и др. [15, с. 9].

По нашему мнению, на счете 20 целесообразно открыть два субсчета:

- 20.1 «Затраты по предоставленным жилищно-коммунальным услугам»;
- 20.2 «Затраты по осуществлению предпринимательской деятельности».

Жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие предпринимательскую деятельность, помимо прямых расходов, связанных непосредственно с ее осуществлением, имеют и общие административно-управленческие расходы, которые связаны как с предпринимательской, так и с уставной деятельностью кооператива. Например, к таким расходам относятся расходы по оплате труда административно-управленческого персонала (председатель, бухгалтер жилищно-строительного кооператива), по содержанию автомобилей, по услугам связи и т. д.

Основной проблемой при организации раздельного учета является распределение общих административно-управленческих расходов.

При распределении между уставной и предпринимательской деятельностью административно-управленческих расходов жилищно-строительный кооператив самостоятельно выбирает способ их учета, который в обязательном порядке необходимо отразить в учетной политике. Наиболее часто встречающимися способами распределения общехозяйственных расходов жилищно-строительного кооператива являются:

- списание в полном объеме на счет целевого финансирования;
- списание пропорционально выручке от осуществления предпринимательской деятельности;
- списание пропорционально удельному весу затрат на оплату труда работников, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

При ведении раздельного учета административно-управленческих расходов в жилищно-строительном кооперативе, по нашему мнению, необходимо к счету 26 «Общехозяйственные расходы» открыть 3 субсчета:

26.1 – «Административно-управленческие расходы, связанные с ведением уставной деятельности»;

26.2 – «Административно-управленческие расходы, связанные с ведением предпринимательской деятельности»;

26.3 – «Общие административно-управленческие расходы».

К расходам, учитываемым на счете 26.1, следует отнести заработную плату председателя и бухгалтера жилищно-строительного кооператива, расходы на оказание услуг сторонними организациями, использование материалов для нужд административно-управленческого персонала. На счете 26.2. следует учитывать заработную плату административно-управленческого персонала, осуществляющего предпринимательскую деятельность, отчисления от заработной платы, использование материалов и т. д. На счете 26.3 следует учитывать общие расходы, связанные с ведением уставной и предпринимательской деятельности.

### Выводы

Итак, можно предложить следующую схему раздельного бухгалтерского учета расходов от предпринимательской и уставной деятельности:

Отсутствие раздельного учета в жилищно-строительном кооперативе может привести к огромному количеству неблагоприятных последствий: от налоговых санкций за нарушение налогового законодательства до ликвидации кооператива.

Помимо организации раздельного учета расходов от предпринимательской и уставной деятельности жилищно-строительному кооперативу необходимо определить и способ распределения данных расходов. По нашему мнению, можно выделить 2 способа распределения расходов от предпринимательской и уставной деятельности:

- Сумма расходов, которая приходится на предпринимательскую деятельность, определяется исходя из удельного веса выручки, полученной от осуществления предпринимательской деятельности, в общем объеме поступлений жилищно-строительного кооператива.

- Исходя из удельного веса расходов на оплату труда работников, осуществляющих предпринимательскую деятельность, в общем фонде оплаты труда жилищно-строительного кооператива.

### Отражение расходов от предпринимательской и уставной деятельности в жилищно-строительном кооперативе\*

#### Reflecting the expenditures from business and statutory activities in a dwelling-construction cooperative\*

№ / No.	Содержание операции / Operation	Корреспондирующие счета / Corresponding accounts	
		Дебет / Debt	Кредит / Credit
1	Произведены расходы по содержанию многоквартирного дома / Expenditures for maintaining the block of flats	20.1	60
2	Отражены расходы на приобретение материалов, для оказания ремонтных услуг в качестве предпринимательской деятельности / Expenditures for acquisition of materials, maintenance services as entrepreneurial activity	20.2	10, 60, 70, 71
3	Отражены административно-управленческие расходы, связанные с ведением уставной деятельности / Administrative-managerial expenditures connected with the statutory activity	26.1	10, 60, 69, 70
4	Отражены административно-управленческие расходы, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности / Administrative-managerial expenditures connected with the business activity	26.2	10, 60, 69, 70
5	Отражены общие административно-управленческие расходы General administrative-managerial expenditures	26.3	10, 60, 69, 70

\*Источник: составлено автором.

\* Source: compiled by the author.

Таким образом, предложенный порядок ведения раздельного учета расходов от предпринимательской деятельности жилищно-строительного кооператива облегчит процесс формирования достоверной информации о его хозяйственной деятельности.

### Список литературы

1. Корнилова Н.В. О способах управления многоквартирным домом // Закон. 2007. № 6. С. 59–70.
2. Цахоев А.Н. Сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом // Проблемы в российском законодательстве. 2011. № 3. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/sravnitelnyy-analiz-sposobov-upravleniya-mnogokvartirnym-domom> (дата обращения: 15.05.2015).
3. Покровская И.Н. Учет в жилищно-строительном кооперативе // Бухгалтерский учет. 2002. № 7. С. 15.
4. Предпринимательская деятельность некоммерческой организации (НКО): бухгалтерский учет и налогообложение. URL: <http://www.mosbuhuslugi.ru/material/predprinimatelskaya-deyatelnost-nekommercheskoy-nko> (дата обращения: 15.05.2015).

5. Фельдман И.А. Основные особенности хозяйственной деятельности ТСЖ и ЖСК // Председатель ТСЖ. 2008. № 2.
6. Файзуллин И.Э. Специфика деятельности жилищных кооперативов в Республике Татарстан // Региональная экономика: теория и практика. 2009. № 22 (115). С. 36–44.
7. Притчина Е., Чернобровкина С. Сосед соседу – товарищ? // Бизнес-адвокат. 2005. № 13. URL: <http://www.blaw.ru/public/88.html> (дата обращения: 15.05.2015).
8. Учет и отчетность жилищно-строительного кооператива. URL: <http://prospectstroy.ru/article/uchet-i-otchetnost-zhsk.html> (дата обращения: 15.05.2015).
9. Толмачев И. Предпринимательская деятельность некоммерческих организаций // Российский бухгалтер. 2009. № 1. <http://rosbuh.ru/print/?type=article&id=2376> (дата обращения: 15.05.2015).
10. Скляренко З.А., Трушицына А.Ю. Бухгалтерский и налоговый учет в жилищных, жилищно-строительных кооперативах, товариществах собственников жилья // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. 2009. № 22. URL: <http://www.lawmix.ru/bux/18585/> (дата обращения: 15.05.2015).
11. Фельдман И.А. Особенности бухгалтерского учета в жилищно-строительных кооперативах и товариществах собственников жилья // Финансовая газета. Региональный выпуск. 2002. № 4. URL: <http://www.lawmix.ru/bux/134049> (дата обращения: 15.05.2015).
12. Давыдова О.В. Как ЖСК строит дом // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2008. № 9. URL: <http://www.lawmix.ru/bux/41593> (дата обращения: 15.05.2015).
13. Учет операций, связанных с предпринимательской деятельностью. URL: <http://www.audit-it.ru/articles/account/otrasl/a99/43215.html> (дата обращения: 15.05.2015).
14. Особенности учета в жилищно-строительном кооперативе. URL: [http://24company.ru/2483-uchet\\_v\\_zhsk.html](http://24company.ru/2483-uchet_v_zhsk.html) (дата обращения: 15.05.2015).
15. Фельдман И.А. Новое в бухучете и налогообложении ТСЖ и ЖСК // Управление многоквартирным домом. 2014. № 3. С. 8–11.

*В редакцию материал поступил 11.02.15*

© Хайруллина Д. И., 2015

#### Информация об авторе

**Хайруллина Диана Ильдусовна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры бухгалтерского учета и аудита, Институт экономики, управления и права (г. Казань)  
Адрес: 420111, г. Казань, ул. Московская, 42, тел.: (843) 231-92-90  
E-mail: [iana5587@mail.ru](mailto:iana5587@mail.ru)

**Как цитировать статью:** Хайруллина Д.И. Особенности организации раздельного учета доходов и расходов от предпринимательской и уставной деятельности жилищно-строительного кооператива // Актуальные проблемы экономики и права. 2015. № 2. С. 134–139.

**D. I. KHAIRULLINA,**

*PhD (Economics), Associate Professor*

*Institute of Economics, Management and Law (Kazan), Russia*

#### FEATURES OF THE ORGANIZATION OF SEPARATE ACCOUNTING OF INCOME AND EXPENSES FROM BUSINESS AND STATUTORY ACTIVITIES OF THE DWELLING-CONSTRUCTION COOPERATIVE

**Objective:** to reveal the need for separate accounting of income and expenses from business and statutory activities of dwelling-construction cooperative.

**Methods:** in this work, the abstract-logical method of research has been applied.

**Results:** basing on the analysis of normative-legal documents regulating the activities of dwelling-construction cooperatives, the business activities of cooperatives were determined, the income and expenses received by the cooperative from business activity were reviewed.

**Scientific novelty:** the technique is proposed of separate accounting of expenditures from business and statutory activities in dwelling-construction cooperative.

**Practical value:** the main provisions and conclusions can be used in dwelling-construction cooperatives, as well as in research and teaching activity.

**Key words:** entrepreneurship; statutory activities; dwelling-construction cooperative; separate accounting; revenues; expenses.

#### References

1. Kornilova, N.V. O sposobakh upravleniya mnogokvartirnym domom (On the ways of managing a block of flats). *Zakon*, 2007, no. 6, pp. 59–70.
2. Tsakhoev, A.N. Sravnitel'nyi analiz sposobov upravleniya mnogokvartirnym domom (Comparative analysis ways of managing a block of flats). *Problemy v rossiiskom zakonodatel'stve*, 2011, no. 3, available at: <http://cyberleninka.ru/article/n/sravnitelnyy-analiz-sposobov-upravleniya-mnogokvartirnym-domom> (accessed: 15.05.2015)
3. Pokrovskaya, I.N. Uchet v zhilishchno-stroitel'nom cooperative (Accounting in a dwelling-construction cooperative). *Bukhgalterskii uchet*, 2002, no. 7, pp. 15.
4. *Predprinimatel'skaya deyatel'nost' nekommercheskoi organizatsii (NKO): bukhgalterskii uchet i nalogooblozhenie* (Entrepreneurship activity of a non-profit organization (NPO): accounting and taxation), available at: <http://www.mosbuhuslugi.ru/material/predprinimatelskaya-deyatelnost-nekommercheskoy-nko> (accessed: 15.05.2015)
5. Fel'dman, I.A. Osnovnye osobennosti khozyaistvennoi deyatel'nosti TSZh I ZhSK (Main features of economic activity of an Association of Dwelling Premises' Owners and a dwelling-construction cooperative). *Predsedatel' TSZh*, 2008, no. 2.
6. Faizullin, I.E. Spetsifika deyatel'nosti zhilishchnykh kooperativov v Respublike Tatarstan (Specific features of the activities of dwelling cooperatives in Tatarstan). *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika*, 2009, no. 22 (115), pp. 36–44.
7. Pritchina, E., Chernobrovkina, S. Sosed sosedu – tovarishch? (Is a neighbor their neighbor's friend?) *Biznes-advokat*, 2005, no. 13, available at: <http://www.blaw.ru/public/88.html> (accessed: 15.05.2015)
8. *Uchet i otchetnost' zhilishchno-stroitel'nogo kooperativa* (Accounting and reporting of a dwelling-construction cooperative), available at: <http://prospectstroy.ru/article/uchet-i-otchetnost-zhsk.html> (accessed: 15.05.2015)
9. Tolmachev, I. Predprinimatel'skaya deyatel'nost' nekommercheskikh organizatsii (Entrepreneurship activity of non-profit organizations). *Rossiiskii bukhgalter*, 2009, no. 1. <http://rosbuh.ru/print/?type=article&id=2376> (accessed: 15.05.2015)
10. Sklyarenko, Z.A., Trushitsyna, A.Yu. Bukhgalterskii i nalgovyi uchet v zhilishchnykh, zhilishchno-stroitel'nykh kooperativakh, tovarishchestvakh sobstvennikov zhil'ya (Accounting and tax reporting in dwelling, dwelling-construction cooperatives and associations of Dwelling Premises' Owners). *Bukhgalterskii uchet v byudzhetykh i nekommercheskikh organizatsiyakh*, 2009, no. 22, available at: <http://www.lawmix.ru/bux/18585/> (accessed: 15.05.2015)
11. Fel'dman, I.A. Osobennosti bukhgalterskogo ucheta v zhilishchno-stroitel'nykh kooperativakh i tovarishchestvakh sobstvennikov zhil'ya. *Finansovaya gazeta* (Specific features of accounting in dwelling-construction cooperatives and associations of Dwelling Premises' Owners). *Regional'nyi vypusk*, 2002, no. 4, available at: <http://www.lawmix.ru/bux/134049> (accessed: 15.05.2015)
12. Davydova, O.V. Kak ZhSK stroit dom (How a dwelling-construction cooperative builds a house). *Zhilishchno-kommunal'noe khozyaistvo: bukhgalterskii uchet i nalogooblozhenie*, 2008, no. 9, available at: <http://www.lawmix.ru/bux/41593> (accessed: 15.05.2015)
13. *Uchet operatsii, svyazannykh s predprinimatel'skoi deyatel'nost'yu* (Accounting of operations connected with entrepreneurial activity), available at: <http://www.audit-it.ru/articles/account/otrasl/a99/43215.html> (accessed: 15.05.2015)
14. Osobennosti ucheta v zhilishchno-stroitel'nom cooperative (Specific features of accounting in a dwelling-construction cooperative), available at: [http://24company.ru/2483-uchet\\_v\\_zhsk.html](http://24company.ru/2483-uchet_v_zhsk.html) (accessed: 15.05.2015)
15. Fel'dman, I.A. Novoe v bukhuchete i nalogooblozhenii TSZh i ZhSK (Novels in accounting and tax reporting in dwelling-construction cooperatives and associations of Dwelling Premises' Owners). *Upravlenie mnogokvartirnym domom*, 2014, no. 3, pp. 8–11.

Received 11.02.15

#### Information about the author

**Khairullina Diana Ildusovna**, PhD (Economics), Associate Professor of the Chair of Accounting and Audit, Institute of Economics, Management and Law (Kazan)  
Address: 42 Moskovskaya Str., 420111, Kazan, tel.: (843) 231-92-90  
E-mail: [iana5587@mail.ru](mailto:iana5587@mail.ru)

**For citation:** Khairullina D.I. Features of the organization of separate accounting of income and expenses from business and statutory activities of the dwelling-construction cooperative. *Aktual'niye problemy ekonomiki i prava*, 2015, no. 2, pp. 134–139.