

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
**ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «ГАГАРИНСКИЙ»**  
(за период 01.01.2020 года по 31.12.2020 года.)

**Полное наименование организации:** Жилищно-строительный кооператив «Гагаринский»

**Краткое наименование организации:** ЖСК «Гагаринский»

**ОГРН:** 1173926019992

**ИНН/КПП:** 3906355569/390601001

**ОКТМО:** 27701000.

**Дата государственной регистрации:** 31.07.2017

**Место нахождения и почтовый адрес:** 236011, г. Калининград, ул. Зеленая, 89, пом. 14

## Содержание:

1. Общая информация о деятельности ЖСК «Гагаринский».
2. Информация о составе членов кооператива.
3. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский».
4. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период с 01.01.2020 по 31.12.2020.
5. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2020 года.

### 1. Общая информация о деятельности ЖСК «Гагаринский»

Жилищно-строительный кооператив «Гагаринский» создан решением очередного собрания участников строительства ООО «Вивагс» (протокол № 2 от 19.06.2017) в соответствии со ст. 201.10 Закона о банкротстве, ст. 110 ЖК РФ в целях погашения требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок для завершения строительства.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 21.07.2017 удовлетворено ходатайство конкурсного управляющего Сатиокова Д.Н. о передаче прав застройщика и погашении требований участников строительства путем передачи незавершенного строительством объекта участникам долевого строительства.

31 июля 2017 года произведена государственная регистрация Жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» ОГРН 1173026019992, ИНН 3906355569.

В соответствии с Уставом ЖСК «Гагаринский» органами управления кооперативом являются: Общее собрание Пайщиков Кооператива, Правление Кооператива, Председатель Правления Кооператива.

Пайщиками с момента государственной регистрации Кооператива в качестве юридического лица являются граждане и юридические лица - участники строительства Жилого дома, требования которых были включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Вивагс», голосовавшие за создание Кооператива в соответствии с требованиями Закона о банкротстве, уплатившие вступительный взнос и представившие документы, подтверждающие включение в реестр требований кредиторов ООО «Вивагс» о передаче жилых помещений.

В собственность ЖСК «Гагаринский» передан незавершенный строительством объект в долевую собственность 9783/10000 доли в праве на многоквартирный жилой дом, площадь застройки 19030, кв. м., кадастровый номер 39:15:131932:70, расположенный по адресу Калининградская область, г. Калининград, ул. Гагарина - ул. Орудийная, - пер. Полевой, и права по договору № 008631 от 22.03. 2007 года на передачу в аренду городских земель, кадастровый номер земельного участка 39:15:131932:8.

Государственная регистрация перехода прав на незавершенный строительством многоквартирный дом и прав по договору аренды городских земель произведена 05.10.2017.

### 2. Информация о составе членов кооператива

По состоянию на 31.12.2020 года в реестре Пайщиков зарегистрировано 163 Пайщика ЖСК «Гагаринский», владеющие 198,5 паями.

В течение 2020 года в составе членов кооператива произошли следующие изменения:

1. В число членов кооператива приняты следующие пайщики:

№	ФИО пайщика	Квартира	Площадь	Основание
1	Исаченко Е.А.	64	64	Решение правления от 27.03.2020
2	Денисов Н.В.	151	81,8	Решение правления от 30.01.2020
3	Еремина Л.В.	135	89,5	Решение правления от 27.03.2020
4	Еремин М.Р.	135	89,5	Решение правления от 27.03.2020
5	Фонд «ЖСС КО»	144	89,5	Решение правления от 31.10.2019

В т. ч. переуступили пай Фонду «ЖСС КО»:

№	ФИО пайщика	Квартира	Площадь	Основание
1	Ржеутская С.А.	153	46,1	Решение правления от 11.02.2020
2	Волкова М.И.	97	46,1	Решение правления от 28.02.2020
3	Каштан А.Т.	214	74,6	Решение правления от 28.02.2020
4	Каштан В.Л.	214		Решение правления от 11.02.2020

Ерёмина Л.В. и Ерёмин М.Р. стали пайщиками ЖСК «Гагаринский» как наследники умершего Ерёмина Роберта Робертовича, являющегося ранее пайщиком ЖСК.

С даты государственной регистрации незавершенного строительством многоквартирного жилого дома на земельном участке по адресу: г. Калининград, ул. Гагарина - ул. Орудийная, - пер. Полевой, охрана и содержание проблемного объекта осуществлялась кооперативом до августа 2019 года. В августе 2019 года строительная площадка передана Фонду «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» (далее Фонд) для завершения строительства проблемного многоквартирного дома. Затраты по охране строительной площадки осуществляет Фонд.

С марта 2019 года по июль 2019 года осуществлялось согласование Плана мероприятий (дорожной карты), разработанный Фондом, который одобрен Внеочередным общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» №4 от 27.07.2019 г. в редакции № 3 от 28.06.2019 г., предложенной Фондом без замечаний.

18 декабря 2018 года с Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» заключен договор на выполнение функций технического заказчика в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома.

После смены председателя Правления и внесения сведений об этом в ЕГОРИОЛ, 10.09.2020 г. заключен инвестиционный договор с Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области».

Технический заказчик осуществляет работы по восстановлению проектной документации, получению технических условий на технологическое присоединение энергоносителям. 20 декабря 2019 года на ЖСК «Гагаринский» получено разрешение на строительство. Фондом проводятся мероприятия по завершению строительства объекта.

По информации Фонда, на конец 2020 года на объекте:

- в секциях 1-3 завершена внутренняя отделка квартир и мест общего пользования, завершается монтаж систем тепло-водоснабжения,
- В секциях 6-7 ведутся работы по устройству монолитных стен и балок цокольного этажа.

### 3. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский» за 2020 год

Правление ЖСК «Гагаринский» выбрано на очередном собрании участников строительства ООО «Вивагс» 19 июня 2017 года (Протокол № 2) в составе - Вердян Аржан Валерикович, Колягина Алла Арнольдовна, Кравцов Виктор Анатольевич (представитель ООО «Тис-Диалог», Морар Михаил Алексеевич, Романова Татьяна Александровна, Тесленко Татьяна Анатольевна, Шпиркина Галина Гайсаевна.

На первом заседании Правления ЖСК «Гагаринский» 19 июня 2017 года (Протокол заседания Правления № 1) Председателем Правления ЖСК «Гагаринский» был избран Кравцов Виктор Анатольевич, заместителем Председателя ЖСК «Гагаринский» был избран Морар Михаил Алексеевич, секретарем Правления ЖСК «Гагаринский» была выбрана Романова Татьяна Александровна.

На внеочередном общем собрании Пайщиков 01.10.2017 г. выбрана ревизионная комиссия в составе:

- Беседина Инна Николаевна, Окатова Оксана Михайловна, Туголукова Елена Вягизовна.

В феврале 2020 года Председатель Правления ЖСК «Гагаринский» Кравцов В.А. сложил с себя полномочия согласно заявления от 30.01.2020 г. 17.02.2020 г., согласно представленным заявлениям от 14.02.2020 г., вышли из Правления Кооператива Морар М.А. и Шпиркина Г.Г.

25.02.2020 г. оставшиеся члены правления избрали Председателем Правления Тесленко Татьяну Анатольевну (до момента проведения Общего годового собрания пайщиков кооператива и переизбрания Правления Кооператива в связи с истечением его полномочий).

Решением Общего годового собрания пайщиков кооператива (протокол № 6 от 30.04.2020) был избран новый состав Правления ЖСК «Гагаринский»: Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области, Колягина Алла Арнольдовна, Романова Татьяна Александровна, Бобровских Ольга Николаевна, Тесленко Татьяна Анатольевна, Мостовая Светлана Эдуардовна, Берашевич Андрей Александрович.

Решением Правления от 22.07.2020 (протокол №31) председателем Правления ЖСК «Гагаринский» избран Готовка Владислав Рышардович, заместителем Председателя Правления – Колягина Алла Арнольдовна, секретарем Правления - Тесленко Татьяна Анатольевна.

За отчетный период проведено 11 заседаний Правления ЖСК «Гагаринский» (протоколы заседаний Правления с 23 по 32), на заседаниях рассмотрены вопросы о приеме новых пайщиков ЖСК, о проведении Общего годового собрания по итогам 2019 года, о согласовании переуступки паев, о прекращении полномочий председателя правления Кравцова В.А., о кандидатах в Правление в связи с окончанием полномочий ранее избранного Правления, о регистрации изменений в Устав ЖСК «Гагаринский», утвержденных общим собранием, о выборах нового Председателя правления, о заключении и подписании инвестиционного договора с Фондом ЖСС КО, о формировании дебиторской задолженности перед ЖСК членов кооператива-юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и граждан, на которых не распространяются меры поддержки в соответствии с Программой и другие вопросы хозяйственной деятельности ЖСК «Гагаринский».

В течение года Правлением Кооператива проведено: 1 годовое общее собрание Пайщиков ЖСК «Гагаринский» в заочной форме, общее годовое очное собрание, назначенное на 28.03.2020 г. не состоялось в связи с отсутствием кворума.

05.10.2020 г. согласно Приказу №1 сформирована дебиторская задолженность перед ЖСК «Гагаринский» членов кооператива – юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, на которых не распространяются меры поддержки в соответствии с Программой в размере 38 095 041,00 руб.

21.12.2020 г. с Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» заключено Агентское соглашение о взыскании задолженности с лиц, обязанных принять участие в финансировании завершения строительства, поданы соответствующие искивые заявления.

В целях получения льготы по арендной плате за городские земли по договору аренды городских земель (кадастровый номер 39:15:131932:8), по адресу г. Калининград, ул. Гагарина-ул. Орудийная- пер. Полевой в 2020 год сумме 2 600 126,21 руб., Правление обратилось в городской Совет депутатов Калининграда.

Городской Совет депутатов города Калининграда рассмотрел обращение ЖСК «Гагаринский» по вопросу освобождения от арендной платы за землю на 2020 год и вынес решение, которым освободил ЖСК «Гагаринский» от арендной платы за землю в 2020 году в сумме 2 600 126,21 руб.

#### 4. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период 01.01.2020 по 31.12.2020

Смета доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» утверждена Годовым общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» от 14 мая 2020 года.

Плановые расходы согласно смете утверждены в сумме 908 178 рублей. Фактические расходы составили 794 082 руб. (+ пеня 29,56 рублей). По статьям расходов, затраты не превысили планируемые:

№ п/п	Наименование статей	Смета на 2020 год (утвержденная)	Исполнение сметы 2020 года
	<b>РАСХОДЫ:</b>		
1	Управление, в том числе:		
1.1.	Оплата труда	414 000,00	441 886,63
1.2.	Начисления на заработную плату	127 926,00	107 615,45
2	Содержание Кооператива:		
2.1.	Арендная плата	44 600,00	44 600,00
2.2.	Услуги связи:		
2.2.1.	телефония	4 200,00	2 081,00
2.2.2.	интернет	1 000,00	0,00
2.2.3.	Годовая плата за доменное имя	890,00	890,00
2.3.	Канцелярские расходы, в том числе почтовые	25 000,00	19 381,97
2.4.	Аренда конференц-зала	10 000,00	
3	Расходы на ведение расчетного счета в Банке	30 000,00	25 326,90
4	Бухгалтерское обслуживание	108 000,00	108 000,00
5	Государственные пошлины, судебные расходы, нотариус	30 000,00	7 600,00
6	Услуги юриста	0,00	

7	Аудит		
	Итого по смете:	30 000,00	30 000,00
8	Непредвиденные расходы	825 616,00	787 381,95
	<b>ВСЕГО РАСХОДОВ:</b>	<b>82 561,60</b>	<b>6 700,00</b>
		908 177,60	794 081,95

По решению правления кооператива протокол № 21 от 12.12.2019 года в соответствии с п. 2.1.11 договора от 18 декабря 2018 года с Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» на выполнение функций технического заказчика, ЖСК «Гагаринский» перечислил Фонду на завершение строительства проблемного МЖД по адресу г. Калининград, ул. Гагарина - ул. Орудийная - пер. Полевой – средства в общем объеме 10 816 481,91 рублей за счет средств первой расчетной части паевого взноса пайщиков кооператива. Остаток задолженности пайщиков физических лиц на 31.12.2020 г. составил – 1 508 735,40 руб.

Доходная часть, согласно утвержденной сметы, формируются за счет целевых взносов в соответствии с Уставом и решениями Общего собрания Пайщиков.

Согласно пункту 4.2. Устава вступительный взнос составляет 1 000 (одна тысяча) рублей, за каждый пай.

В соответствии с Решением Годового общего собрания Пайщиков, размер членских взносов установлен в сумме 16 руб. 32 коп. с одного кв. м. общей площади жилого помещения в квартал. Расчет членских взносов произведен исходя из планируемых затрат текущего года.

Членские взносы вносятся Пайщиками на расчетный счет Кооператива ежеквартально в начале квартала, за I квартал не позднее 15-го января, за II квартал не позднее 15-го апреля, за III квартал не позднее 15-го июля, за IV квартал не позднее 15-го октября.

Резервный фонд формируется за счет взносов Пайщиков в размере 2 000 руб. за каждый пай.

В соответствии с п. 4.9 Устава, Пайщики, не полностью внесшие оплату по договорам долевого участия обязаны внести первую расчетную часть паевого взноса в сроки, предусмотренные решением общего собрания.

По данным бухгалтерского учета по состоянию на 31.12.2020 года на расчетный счет ЖСК «Гагаринский» поступили целевые взносы:

№ п/п	Целевые взносы	Переплата на 01.01.2020, руб.	Задолженность на 01.01.2020, руб.	Начислено в 2020 году, руб.	Поступило в 2020 году, руб.	Задолженность на 31.12.2020, руб.	Переплата на 01.01.2021 г. в руб.
1	Вступительный взнос		2 000	1 000	2 000	1 000	
2	Членские взносы, в т. ч.:	11 776,13	690 036,31	881 451,88	853 279,79	754 625,62	48 193,35
3	Резервный фонд		36 000	2 000		38 000	
4	Первая расчетная часть паевого взноса		12 047 365,41	38 095 041	10 538 630,01	39 603 776,4	

## 5. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2020 года.

Ведение бухгалтерского учета и сдача отчетности ЖСК «Гагаринский» возложены на ИП Перезовова Наталья Владимировна.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2020 год сформирована в соответствии с действующими на территории РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности и Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и представляется годовому общему собранию на утверждение.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ЖСК «Гагаринский» за 2020 год подлежит обязательному аудиту и заключению ревизионной комиссии.

В целом в представленном бухгалтерском отчете, в том числе бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2020 года и отчете о целевом использовании средств отражены основные финансовые результаты за отчетный период.

**Приложения:**

1. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» за период 01.01.2020 по 31.12.2020;
2. Бухгалтерская отчетность, в том числе бухгалтерский баланс и отчет о целевом использовании средств.
3. Аудиторское заключение за 2020 год от 16.03.2021 года.

**Председатель Правления  
ЖСК «Гагаринский»**



**В.Р.Готовка**

Приложение 1

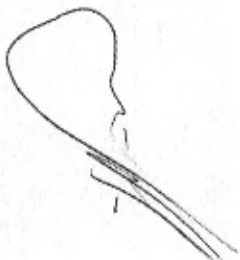
Отчет о выполнении сметы Доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период 01.01.2020 по 31.12.2020

	Переплата на 01.01.2020, руб.	Задолженность на 01.01.2020, руб.	Начислено в 2020 году, руб.	Поступило в 2020 году, руб.	Задолженность на 31.12.2020, руб.	Переплата на 01.01.2021, руб.
Целевые взносы						
Вступительный взнос		2 000,00	1 000,00	2 000,00	1 000,00	
Членские взносы, в т. ч.:	11 776,13	690 036,31	881 451,88	853 279,79	754 625,62	48 193,35
Резервный фонд		36 000,00	2 000,00		38 000,00	
Первая расчетная часть паявого взноса		12 047 365,41	38 095 041,00	10 538 630,01	39 603 776,40	

Наименование статей	Единица измерения	Смета 2020 года (утвержденная)	Исполнение сметы 2020 года	Изменение	Комментарии
2	3			4	
Управление, в том числе:					
Оплата труда	руб.	414 000,00	441 886,63	27 887	увеличение за счет компенсации за неиспользованный отпуск, 2 увольнения Кравцов В.А., Фалкин В.А.
Начисления на заработную плату	руб.	127 926,00	107 615,45	-20 311	экономия
Содержание офисного помещения, в том числе:					
Арендная плата	руб.	44 600,00	44 600,00	0	
Услуги связи:					
Телефон	руб.	4 200,00	2 081,00	-2 119	экономия
Интернет	руб.	1 000,00	0,00	-1 000	экономия
Годовая плата за Доменное имя	руб.	890,00	890,00	0	

Канцелярские расходы, в том числе почтовые	руб.	25 000,00	19 381,97	-5 618	экономия
Аренда конференц-зала	руб.	10 000,00		-10 000	уплачен аванс 3000, возвращаем его по письму
Расходы на ведение расчетного счета в Банке	руб.	30 000,00	25 326,90	-4 673	экономия
Бухгалтерское обслуживание	руб.	108 000,00	108 000,00	0	
Государственные пошлины, судебные расходы	руб.	30 000,00	7 600,00	-22 400	экономия
Аудит	руб.	30 000,00	30 000,00	0	
Итого по смете:	руб.	825 616,00	787 381,95	-38 234	экономия
Непредвиденные расходы 10% от сметы	руб.	82 561,60	6 700,00	-75 861,60	экономия
<b>ВСЕГО РАСХОДОВ:</b>	руб.	<b>908 177,60</b>	<b>794 081,95</b>	<b>-114 095,65</b>	<b>экономия</b>
<p>В 2020 году по данным бухгалтерии поступило 853 279,79 руб., смета исполнена на 794 081,95 руб., соответственно экономия составляет: 59 197,84 руб. Необходимо учесть при составлении сметы на 2021 год</p>					
<p>При формировании сметы предлагается учесть членские взносы вновь принятых пайщиков, которые они обязаны погасить при вступлении в ЖСК: Рачинский В.М. - 28 834,90, Сушкины - 23 242,24, Шевченко М.А. - 16 741,68, итого 68 818,82 руб.</p>					

Председатель Правления  
ЖСК "Гаринский"



В.Р. Готовка