

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «ГАГАРИНСКИЙ»
(за период 01.01.2021 года по 31.12.2021 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 01.01.2021 по 31.12.2021.
5. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2021 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 г.) 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 г. удовлетворено ходатайство конкурсного управляющего Сатюкова 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 г. 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 г.

2. Информация о составе членов кооператива

По состоянию на 31.12.2021 г. в реестре Пайщиков зарегистрировано 169 Пайщиков ЖСК «Гагаринский», владеющие 203,5 паями.

В течение 2021 года в составе членов кооператива произошли следующие изменения:

1. В число членов кооператива приняты следующие пайщики:

№	ФИО пайщика	Квартира	Площадь	Основание
1	Рачинский В.М.	174	79,4	Решение правления от 29.04.2021
2	Соколова Н.М.	108	81,7	Решение правления от 15.06.2021
3	Сушкина Т.В.	110	46,1	Решение правления от 14.05.2021
4	Сушкин Д.В.	110	46,1	Решение правления от 14.05.2021
5	Шевченко М.А.	94	46,1	Решение правления от 29.04.2021

В т. ч. переуступили паи:

№	ФИО пайщика	Квартира	Площадь	Основание
1	Колягин И.В. Самусю И.И.	74	89,4	Решение правления от 29.04.2021
2	Трифонов А.В. Гурсевой М.В.	208	44,7	Решение правления от 29.04.2021
3	Альпов С.Л. Ямашевой А.И.	95	80,3	Решение правления от 03.02.2021

Азизовой Э.Г., Черкасовой М.Д., Харитоненко И.Б. было отказано во вступлении в члены ЖСК «Гагаринский» по квартирам №188, №214, №213 соответственно. На данный момент ведутся судебные разбирательства.

С Мэнуа Т.К. заключен договор паенакопления.

3. Информация о деятельности кооператива (строительстве объекта)

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, в т. ч. Дополнительное соглашение 12 декабря 2019 года.

10 сентября 2020 года с Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» заключен Инвестиционный договор.

В 2021 году ООО «ТИС-диалог», ООО «Связьинформ» и Морар М.А. продолжили втягивать ЖСК «Гагаринский» в длительные судебные разбирательства. Юристы Фонда «ЖСС КО» защищают интересы кооператива в судебных инстанциях. 28.04.2021 г. ООО «ТИС-Диалог» и ООО «Связьинформ» по решению суда перечислили в ЖСК «Гагаринский» вторую расчетную часть пая по договорам паенакопления в сумме 31 563 387,26 руб., также вторую расчетную часть пая перечисли пайщик кооператива Денисов В.Н. (начисленную в соответствии с условиями Дорожной карты).

Решением Годового общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский», проводимого в заочной форме, от 09.08.2021 г., было утверждено Положение о Конференции и избраны делегаты Конференции. Принятое решение позволит в дальнейшем оперативно принимать решения, связанные с деятельностью Кооператива, относящиеся к компетенции Общего собрания пайщиков.

В феврале 2021 года Фондом «ЖСС КО» было принято решение о сносе 4-ой и 5-ой секции, в связи с выявленной в процессе строительства аварийностью и невозможностью эксплуатации в будущем.

При производстве работ обнаружен железобетонный коллектор ливневой канализации диаметром 1000 мм, проходящий сквозь пятно застройки 4-5 секций здания.

Указанный коллектор является не учтенным, отсутствует на архивных и актуальных геодезических съемках, в Дежурном плане г. Калининграда. По информации МБУ «Гидротехник» коллектор на балансе учреждения не состоит.

Характер прохождения коллектора по земельному участку и выполненным недобросовестным застройщиком работ в 2010-2015 годах (2 сваи были выполнены сквозь коллектор и ½ высоты коллектора, в местах забивки свай, была заполнена бетоном), дают основания подозревать, что представители недобросовестного застройщика и производителей работ не могли не знать о наличии коллектора на земельном участке, а также обязанности его постановки на учет, проведения мероприятий по его выносу из-под пятна застройки или отключению.

Об обнаружении коллектора Фондом уведомяны МБУ «Гидротехник» и Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации г. Калининграда.

В целях принятия решения в Правительстве Калининградской области 27.05.2021 под руководством Председателя Правительства Калининградской области Рольбинова А.С. проведено совещание, на основании которого подписан протокол о реализации мероприятий для продолжения строительства объекта. Вопрос переустройства коллектора находится на контроле Правительства Калининградской области.

В декабре 2021 года Разрешение на строительство дома было продлено до конца декабря 2022 года.

По информации Фонда, на конец 2021 года на объекте:

- в секциях 1-3 завершена внутренняя отделка квартир и мест общего пользования, завершается монтаж систем тепло-водоснабжения,

В секциях 4-5 осуществлены работы по устройству монолитных балок и плиты перекрытия, устройству монолитных стен и колонн 5 секции, началось производство работ по кирпичной кладке первого этажа 5 секции.

В секциях 6-7 осуществлен выход на кирпичную кладку 9-го этажа (в секции 6), завершены работы по кирпичной кладке чердачного этажа (в секции 7); производились работы по устройству лестничных площадок и маршей в лестнично-лифтовом узле; разводке

электропроводки в квартирах (в 7 секции выполнено на 9-ти этажах и на 6 секции на 8 этажах); производились работы по монтажу оконных конструкций ПВХ; устройству поквартирной разводки систем водоснабжения и отопления, утеплению фасадов со стороны улицы Гагарина; оштукатуриванию стен; устройству стропильной системы кровли секции 7.

Планный срок ввода объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2022 года.

4. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский» за 2021 год

Решением Годового общего собрания пайщиков кооператива (протокол № 6 от 30.04.2020 г.) 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 г. (протокол №31) председателем Правления ЖСК «Гагаринский» избран Готовка Владислав Рышардович, заместителем Председателя Правления – Колягина Алла Арнольдовна, секретарем Правления - Тесленко Татьяна Анатольевна.

В связи с обжалованием ООО «ТИС-диалог», ООО «Связьинформ» и Мораром М.А. Решения Годового общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский» от 14.05.2020 г. и Решения Правления от 22.07.2020 г. (протокол №31) об избрании Готовки В.Р. Председателем Правления, 3-им Кассационным судом было вынесено решение об отмене, принятых Годовым общим собранием пайщиков от 14.05.2020 г., решений по ряду вопросов, в том числе об избрании Правления кооператива и как следствие об избрании Председателя правления.

В соответствии с Уставом Инициативная группа пайщиков, составляющая более 20% от общего количества членов кооператива, созвала Внеочередное общее собрание пайщиков ЖСК и провела его в режиме конференции (протокол №9 от 25.10.2021 г.). На Внеочередном общем собрании пайщиков вновь было избрано Правление кооператива в прежнем составе (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), Правление, в свою очередь, избрало Председателем правления - Готовку В.Р. (Протокол №38 от 27.10.2021 г.).

За отчетный период проведено 7 заседаний Правления ЖСК «Гагаринский» (протоколы заседаний Правления с 33 по 38), а также одно заседание инициативной группы пайщиков ЖСК. На заседаниях рассмотрены вопросы о приеме новых пайщиков ЖСК, о проведении Общего годового собрания по итогам 2020 г., о согласовании переуступки паев, о кандидатах в делегаты Конференции, о рассмотрении Положения о конференции, внесении изменений в Устав ЖСК «Гагаринский», а также ряд других вопросов, связанных с хозяйственной деятельностью кооператива и имеющих первоочередное значение.

В течение года Правлением Кооператива проведено Годовое общее собрание Пайщиков ЖСК «Гагаринский» в заочной форме, Общее годовое собрание, назначенное на 20.06.2021 г. не состоялось в связи с отсутствием кворума.

По требованию инициативной группы пайщиков проведено Внеочередное общее собрание пайщиков в форме Конференции.

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 2021 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 2021 год и вынес решение, которым освободил ЖСК «Гагаринский» от арендной платы за землю в 2021 году в сумме 2 600 126,21 руб.

Направлены Претензионные письма пайщикам-должникам по членским взносам.

4. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период 01.01.2021 по 31.12.2021

Смета доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» утверждена Годовым общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» от 09 августа 2021 г.

Плановые расходы согласно смете утверждены в сумме 931 048,65 руб. Фактические расходы составили 812 952,76 руб. В 2021 году возникли непредвиденные доходы (взыскание пени, государственной пошлины с ООО «ТИС-Диалог» и ООО «Связьинформ») в размере 2 120 000,00 руб. По статьям расходов, затраты не превысили планируемые:

Наименование статей	Единица измерения	Смета 2021 года (утвержденная)	Исполнение сметы 2021 года
СМЕТНЫЕ РАСХОДЫ:			
Управление, в том числе:			
Оплата труда			
Начисления на заработную плату	руб.	483 000,00	483 040,00
Содержание Кооператива, в том числе:			
Арендная плата			
Годовая плата за доменное имя	руб.	30 000,00	30 000,00
Канцелярские расходы, в том числе почтовые	руб.	890,00	890,00
Аренда конференц-зала	руб.	25 000,00	20 210,00
Расходы на ведение расчетного счета в Банке	руб.	10 000,00	3 600,00
Бухгалтерское обслуживание	руб.	30 000,00	23 883,76
Государственные пошлины, судебные расходы, нотариус	руб.	108 000,00	108 000,00
Аудит	руб.	20 000,00	6 000,00
Услуги юриста	руб.	30 000,00	30 000,00
Итого по смете:	руб.	886 713,00	805 452,76
Непредвиденные расходы 5% от сметы	руб.	44 335,65	7 500,00
ВСЕГО РАСХОДОВ:	руб.	931 048,65	812 952,76
ДОХОДЫ (целевые, внесметные):			
пени и штрафные санкции, компенсация гос. пошлины		0,00	2 120 000,00
Расходы:		0,00	2 120 000,00
Государственная пошлина	руб.	0,00	120 000,00
Агентское вознаграждение	руб.	0,00	50 525,08
Иные расходы (компенсация командировочных расходов)	руб.	0,00	11 328,00
ИТОГО:		0,00	181 853,08
Остаток непредвиденных целевых внесметных доходов прошлых периодов на 01.01.2022:	руб.		1 938 146,92
ВНЕСМЕТНЫЕ РАСХОДЫ (финансирование за счет остатков непредвиденных целевых внесметных доходов прошлых периодов)			
Организационные вопросы управления кооперативом:			
Услуги юриста	руб.		
Расходы на ликвидацию юридического лица	руб.		
Оплата труда	руб.		
Начисления на заработную плату	руб.		
Почтовые расходы	руб.		
Арендная плата	руб.		
Непредвиденные расходы 5%	руб.		
ИТОГО по разделу:			
Средства, направленные в Фонд "ЖСС КО" для достройки проблемного объекта в инвестиционного договора	руб.		
ИТОГО по разделу:			
ИТОГО:			

По решению правления кооператива протокол № 34/1 от 05.05.2021 г. в соответствии с п. 2.1.11 договора от 18 декабря 2018 г. 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 31 563 387,26 руб. (средства, уплаченные по решению суда ООО «ТИС-диалог», ООО «Связьинформ»).

Остаток задолженности пайщиков по паевым взносам (первая и вторая расчетные части паев) на 31.12.2021 г. составил – 5 248 838,59 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 14 руб. 79 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 31.12.2021 г. на расчетный счет ЖСК «Гагаринский» поступили целевые взносы:

№ п/п	Целевые взносы	Переплата на 01.01.2021, руб.	Задолженность на 01.01.2021, руб.	Начислено в 2021 году, руб.	Поступило в 2021 году, руб.	Задолженность на 31.12.2021, руб.	Переплата на 01.01.2022 г. в руб.
1	Вступительный взнос		1 000,00	5 000,00	5 000,00	1 000,00	
2	Членские взносы, в т. ч.:	48 193,35	754 625,62	927 187,06	1 028 441,24	703 996,08	98 817,99
3	Резервный фонд		38 000,00	10 000,00	26 000,00	22 000,00	
4	Первая расчетная часть паевого взноса		39 603 776,40	29 131 653,85	63 486 591,66	5 248 838,59	

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 2021 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 2021 год подлежит обязательному аудиту и заключению ревизионной комиссии.

В целом в представленном бухгалтерском отчете, в том числе бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2021 г. 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 01.01.2021 по 31.12.2021;
2. Бухгалтерская отчетность, в том числе бухгалтерский баланс и отчет о целевом использовании средств.
3. Аудиторское заключение за 2021 год от 02.03.2022 года.

Председатель Правления
ЖСК «Гагаринский»

В.Р.Готовка

Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период 01.01.2021 по 31.12.2021

Наименование статей	Единица измерения	Смета 2021 года (утвержденная)	Исполнение сметы 2021 года
СМЕТНЫЕ РАСХОДЫ:			
Управление, в том числе:			
Оплата труда			
Начисления на заработную плату	руб.	483 000,00	483 040,00
Содержание Кооператива, в том числе:			
Арендная плата			
Годовая плата за доменное имя	руб.	30 000,00	30 000,00
Канцелярские расходы, в том числе почтовые	руб.	890,00	890,00
Аренда конференц-зала	руб.	25 000,00	20 210,00
Расходы на ведение расчетного счета в Банке	руб.	10 000,00	3 600,00
Бухгалтерское обслуживание	руб.	30 000,00	23 883,76
Государственные пошлины, судебные расходы, нотариус	руб.	108 000,00	108 000,00
Аудит	руб.	20 000,00	6 000,00
Услуги юриста	руб.	30 000,00	30 000,00
Итого по смете:	руб.	50 000,00	0,00
Непредвиденные расходы 5% от сметы	руб.	886 713,00	805 452,76
ВСЕГО РАСХОДОВ:	руб.	44 335,65	7 500,00
	руб.	931 048,65	812 952,76
ДОХОДЫ (нецелевые, внесметные):			
пени и штрафные санкции		0,00	2 120 000,00
Расходы:		0,00	2 120 000,00
Государственная пошлина			
Агентское вознаграждение	руб.	0,00	120 000,00
Иные расходы (компенсация командировочных расходов)	руб.	0,00	50 525,08
ИТОГО:		0,00	11 328,00
		0,00	181 853,08
Остаток непредвиденных нецелевых внесметных доходов прошлых периодов на 01.01.2022:	руб.		1 938 146,92
ВНЕСМЕТНЫЕ РАСХОДЫ (финансирование за счет остатков непредвиденных нецелевых внесметных доходов прошлых периодов)			
Организационные вопросы управления кооперативом:			
Услуги юриста			
Расходы на ликвидацию юридического лица	руб.		
Оплата труда	руб.		
Начисления на заработную плату	руб.		
Почтовые расходы	руб.		
Арендная плата	руб.		
Непредвиденные расходы 5%	руб.		
ИТОГО по разделу:			
Средства, направленные в Фонд "ЖСК КО" для достройки проблемного объекта в инвестиционного договора	руб.		
ИТОГО по разделу:			
ИТОГО:			