

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «ГАГАРИНСКИЙ»
(за период 01.01.2022 года по 31.12.2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022.
5. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2022 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 31.12.2022 г. в реестре Пайщиков зарегистрировано 182 Пайщиков ЖСК «Гагаринский», владеющие 282 паями.

В течение 2022 года в составе членов кооператива произошли следующие изменения:

1. В число членов кооператива приняты следующие пайщики:

№	ФИО пайщика	Квартира	Площадь	Основание
1	Шумова Ю.А.	92	81,8	Решение правления от 21.01.2022
2	Новицкий И.С.	158	79,4	Решение правления от 13.04.2022
3	Новицкая З.И.	158	9,4	Решение правления от 13.04.2022
4	Семенова О.Н. (наследница)	4	66,43	Решение правления от 13.04.2022
5	Семенов И.В. (наследник)	4	66,3	Решение правления от 13.04.2022
6	Колодкин С.Н	171	81,7	Решение правления от 20.10.2022
7	Гуляйкина Н.В.	193	44,7	Решение правления от 08.11.2022
8	Кондратюк Е.В.	193	44,7	Решение правления от 08.11.2022
9	Лысенкова Н.П.	181	46,1	Решение правления от 18.11.2022
10	Любимова О.Ю.	122	49,7	Решение правления от 18.11.2022
11	Кононенко Д.С.	кладовка		Решение правления от 18.11.2022
12	Зеленская В.О.	кладовка		Решение правления от 18.11.2022
13	Алексеев П.В.	кладовка		Решение правления от 18.11.2022

14	Романов В.В.	кладовка		Решение правления от 18.11.2022
15	Ковалев В.В.	221	48,6	Решение правления от 18.11.2022
16	Лелль Х.А.	220	48,7	Решение правления от 18.11.2022
17	Маслова В.П.	кладовка		Решение правления от 18.11.2022
18	Манукянц А.А.	кладовка		Решение правления от 18.11.2022
19	Миргородская Е.А.	кладовка		Решение правления от 18.11.2022
20	Запольский Я.В.	кладовка		Решение правления от 18.11.2022
21	Гвоздева Т.М.	кладовка		Решение правления от 18.11.2022

2. Переуступили паи:

№	ФИО пайщика	Квартира	Площадь	Основание
1	Сушкина Т.В., Сушкин Д.В. «Фонду ЖСС КО»	110	46,1	Решение правления от 21.01.2022
2	Авакян В.И. Авакяну А.И.	87, 88	74,8; 95,85	Решение правления от 21.01.2022
3	Трофимов О.В. Дудину А.Ю.	136	74,8	Решение правления от 28.04.2022
4	Маджидов В.С. Заргаряну З.А.	137	91,8	Решение правления от 06.06.2022
5	Мэнуа Т.К. Джемилевой Е.А.	70	91,9	Решение правления от 20.10.2022
6	Гуйда В.Г., Гуйда С.П. Гуйде В.С.	52	64,2	Решение правления от 20.10.2022
7	Берашевич А.А. Берашевич А.Л.	202	75,0	Решение правления от 20.10.2022
8	Хорун Н.В. Пастернак Г.Э.	99	80,3	Решение правления от 27.10.2022
9	Концевич Н.И. Пастернак Г.Э.	176	46,1	Решение правления от 27.10.2022
10	Боброва Н.С. Н.В. Пастернак Г.Э.	96, 98	81,8; 46,1	Решение правления от 27.10.2022
11	Колодкин С.Н. Коробовой О.Е.	171	81,7	Решение правления от 28.11.2022

Правление кооператива приняло решение (Протокол № 46 от 20.10.2022 г.):

- исполнить решения Ленинградского районного суда г. Калининграда в отношении Харитоненко И.Б., Черкасовой М.Д. и по результатам завершения рассмотрения всех судебных споров заключить договоры паенакопления с Харитоненко И.Б., Черкасовой М.Д. в соответствии с решениями судов (кв.№№ 188, 214);

- по результатам рассмотрения споров, исполнить решение суда о принятии Азизовой Эммы Гришаевны в члены кооператива, заключении договора паенакопления в соответствии с решениями судов;

- увеличить пай Аксенову А.Ю. с учетом уступленного права требования в размере ½ доли в отношении квартиры № 200 на основании заключенного соглашения об уступке прав требования по договору долевого участия в строительстве № 200 от 24 января 2013 года.

Харитоненко И.Б. и Черкасова М.Д. отказались подписывать договоры паенакопления на предложенных кооперативом условиях.

По вопросу Азизовой Э.Г. судебные разбирательства продолжаются (кв. №213).

Правлением принято решение восстановить Садоян Л.С., Садояна А.С. и Садояна Р.С. в Реестре пайщиков ЖСК «Гагаринский», заключить с ними договор паенакопления (Протокол № 52 от 26.12.2022 г.).

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 2022 году продолжились судебные разбирательства с ООО «ТИС-диалог», ООО «Связьинформ» и Мораром М.А. Решением Апелляционного суда были отменены Решения общих собраний (Протокол № 8 от 09.08.2021 г., Протокол № 9 от 25.10.2022 г.), что привело к тому, что кооператив лишился органов управления.

В связи с решением Ленинградского районного суда г. Калининграда от 07.07.2022 г., а также руководствуясь ст. 7.10 Устава ЖСК «Гагаринский», Пайщики, составляющие более 20% от общего числа пайщиков ЖСК «Гагаринский», потребовали созвать внеочередное общее собрание пайщиков ЖСК «Гагаринский». На внеочередном общем собрании Пайщиков ЖСК «Гагаринский», проходившем 18 сентября 2022 года (Протокол № 12 от 19.09.2022 г.), вновь были выбраны **члены Правления** – Колягина Алла Арнольдовна, Романова Татьяна Александровна, Тесленко Татьяна Анатольевна, Бобровских Ольга Николаевна, Мостовая

Светлана Эдуардовна, Артемчик Вячеслав Эдуардович, Готовка Владислав Рышардович, являющийся уполномоченным представителем Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области», **Делегаты конференции** - Арзеняева Кристина Николаевна, Васютинская Наталья Александровна, Окатова Оксана Михайловна, Овчаренко Валерий Дмитриевич, Беседина Инна Николаевна, Соломатин Константин Олегович, Насырова Ольга Валерьевна, Гладких Ольга Ивановна, Федулова Светлана Викторовна, Чуркина Елена Владимировна, Ищенко Алексей Викторович, а также **Ревизионная комиссия** - Пастернак Галина Эдуардовна, Боброва Наталья Станиславовна, Кожевников Виталий Алексеевич. Утверждены - Положение о Конференции, изменения в Устав ЖСК, отчетность кооператива за предыдущие периоды, а также ряд важных вопросов, связанных деятельностью кооператива.

В Областном суде Калининградской области 23.11.2022 г. была рассмотрена апелляция ЖСК «Гагаринский», решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 07.07.2022 г. оставлено в силе.

Юристы Фонда «ЖСС КО» по настоящий момент продолжают защищать интересы кооператива в судебных инстанциях, в 2023 году планируется подача кассационной жалобы в 3-ий Кассационный суд.

Ввод объекта в эксплуатацию произведен 18 ноября 2022 года.

Поступившее в Правление кооператива заявление делегата Конференции Чуркиной Е.В. об исключении её из состава делегатов Конференции, было рассмотрено и удовлетворено общим внеочередным собранием (Протокол № 13 от 28.11.2022).

В связи с переуступкой пая, было удовлетворено заявление Бобровой Н.С. о выходе из состава Ревизионной комиссии (Протокол № 13 от 28.11.2022), а также принято решение утвердить предложенную кандидатуру Сосновской Н.А. в члены Ревизионной комиссии (Протокол № 13 от 28.11.2022).

04.12.2022 г. было организовано и проведено внеочередное общее собрание пайщиков ЖСК «Гагаринский» на котором, в том числе были утверждены и приняты следующие решения:

1. Утвержден порядок передачи жилых и нежилых помещений.
2. Установлен порядок внесения членских взносов в 2023 году.
3. Принято решение порядке о ликвидации кооператива и полномочиях Правления кооператива в связи с ликвидацией (не само решение о ликвидации).
4. Принято решения о распределении / предоставлении Пайщикам жилых и нежилых помещений.

Решением внеочередного общего собрания были распределены 222 квартиры и 70 (нежилых помещений).

В декабре 2022 года пайщикам кооператива начали выдавать Справки о полной выплате пая и другие документы, необходимые для оформления собственности на жилые (нежилые) помещения.

Правлением принято решение уменьшить размер начисленных пеней пайщикам кооператива, несвоевременно внесшим первую расчетную часть индивидуальной составляющей паевого взноса, принятое решение представить общему собранию Пайщиков (Протокол № 52 от 26.12.2022 г.)

4. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский» за 2022 год

Решением внеочередного общего собрания пайщиков кооператива (Протокол № 12 от 19.09.2022 г.) было переизбрано Правление ЖСК «Гагаринский»: Колягина Алла Арнольдовна, Романова Татьяна Александровна, Тесленко Татьяна Анатольевна, Бобровских Ольга Николаевна, Мостовая Светлана Эдуардовна, Артемчик Вячеслав Эдуардович, Готовка Владислав Рышардович, являющийся уполномоченным представителем Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области».

Решением Правления от 21.09.2022 г. (Протокол № 45) председателем Правления ЖСК «Гагаринский» избран Готовка Владислав Рышардович, заместителем Председателя Правления – Колягина Алла Арнольдовна, секретарем Правления - Тесленко Татьяна Анатольевна.

За отчетный период проведено 14 заседаний Правления ЖСК «Гагаринский» (протоколы заседаний Правления с 39 по 52), а также два заседания инициативной группы пайщиков ЖСК.

На заседаниях рассмотрены вопросы о приеме новых пайщиков ЖСК, о проведении Общего годового собрания по итогам 2021 г., о согласовании переуступки паев, о кандидатах в Правление, о кандидатах в делегаты 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 организовано и проведено:

- 28.11.2022 г. годовое общее собрание Пайщиков ЖСК «Гагаринский» в форме Конференции,

- 04.12.2022 г. проведено внеочередное общее собрание пайщиков ЖСК «Гагаринский», на котором принято решение о распределении / предоставлении Пайщикам жилых и нежилых помещений

- годовое общее собрание, назначенное на 05.06.2022 г., а также внеочередное общее собрание, назначенное на 16.07.2022 г., не состоялись в связи с отсутствием кворума,

По требованию инициативной группы пайщиков 18.09.2022 г. проведено Внеочередное общее собрание пайщиков ЖСК «Гагаринский» (ст. 7.10 Устава ЖСК «Гагаринский»).

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 2022 год 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 2022 год и вынес решение, которым освободил ЖСК «Гагаринский» от арендной платы за землю в 2022 году.

Получены Судебные приказы и начато исполнительное производство в отношении должников по членским взносам.

4. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период 01.01.2022 по 31.12.2022

Смета доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» утверждена Внеочередным общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» Протокол №12 от 19 сентября 2021 г.

Плановые расходы, согласно смете, утверждены в сумме 1 066 191 руб. Фактические расходы составили 1 005 690,81 руб. В 2022 году возникли непредвиденные доходы (взыскание пени, государственной пошлины с ООО «Дорстройсервис», выплату произвела Коробова О.Е. в связи с переуступкой пая в размере 129 019,88 руб.). По статьям расходов, затраты не превысили планируемые:

Наименование статей	Смета 2022 года (утвержденная)	Исполнение сметы 2022 года
СМЕТНЫЕ РАСХОДЫ:		
Управление, в том числе:		
Оплата труда	552 000,00	552 000,00
Начисления на заработную плату	184 530,00	112 770,00
Содержание Кооператива, в том числе:		
Арендная плата	30 000,00	30 000,00
Годовая плата за доменное имя	890,00	1 000,00
Канцелярские расходы, в том числе почтовые	25 000,00	64 437,09
Аренда конференц-зала	10 000,00	16 610,00
Расходы на ведение расчетного счета в Банке	30 000,00	25 032,21
Бухгалтерское обслуживание	108 000,00	108 000,00
Государственные пошлины, судебные расходы, нотариус	25 000,00	39 894,00
Аудит	50 000,00	35 000,00
Услуги юриста	0,00	0,00
Итого по смете:	1 015 420,00	984 743,30
Непредвиденные расходы 5% от сметы	50 771,00	20 947,51
ВСЕГО РАСХОДОВ:	1 066 191,00	1 005 690,81
ДОХОДЫ (нецелевые, внесметные):		
Пени и штрафные санкции		112 893,88
Поступления, подлежащие возмещению:		
Государственная пошлина		16 126,00
Агентское вознаграждение		
Иные расходы (компенсация командировочных расходов)		
ИТОГО:		129 019,88
Остаток непредвиденных нецелевых внесметных доходов прошлых периодов на 01.01.2022:		1 938 146,92

Наименование статей	Смета 2022 года (утвержденная)	Исполнение сметы 2022 года
ВНЕСМЕТНЫЕ РАСХОДЫ (финансирование за счет остатков непредвиденных нецелевых внесметных доходов прошлых периодов)		
Организационные вопросы управления кооперативом:		
Услуги юриста		140 000,00
Расходы на ликвидацию юридического лица		0,00
Оплата труда		0,00
Начисления на заработную плату		0,00
Почтовые расходы		0,00
Арендная плата		0,00
Непредвиденные расходы 5%		10 595,00
ИТОГО:		150 595,00
Остаток непредвиденных нецелевых внесметных доходов прошлых периодов на 31.12.2022:		1 916 571,80

Остаток задолженности пайщиков по паевым взносам (первая и вторая расчетные части паев) на 31.12.2022 г. составил – **1 612 973,80 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. 68 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 31.12.2022 г. на расчетный счет ЖСК «Гагаринский» поступили целевые взносы:

№ п/п	Целевые взносы	Переплата на 01.01.2022, руб.	Задолженность на 01.01.2022, руб.	Начислено в 2022 году, руб.	Поступило в 2022 году, руб.	Задолженность на 31.12.2022, руб.	Переплата на 01.01.2023 г. в руб.
1	Вступительный взнос		1 000,00	36 500,00	33 500,00	4 000,00	
2	Членские взносы, в т. ч.:	98 817,99	703 996,08	1 131 932,30	1 304 952,43	450 520,23	18 362,27
3	Резервный фонд		22 000,00	23 000,00	21 000,00	24 000,00	
4	Первая расчетная часть паевого взноса		5 248 838,59	13 468 413,80	17 104 278,59	1 612 973,80	
5	Нежилые помещения (кладовки)			7 786 029,00	7 507 779,00	278 250,00	

5. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2022 года.

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

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2022 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.

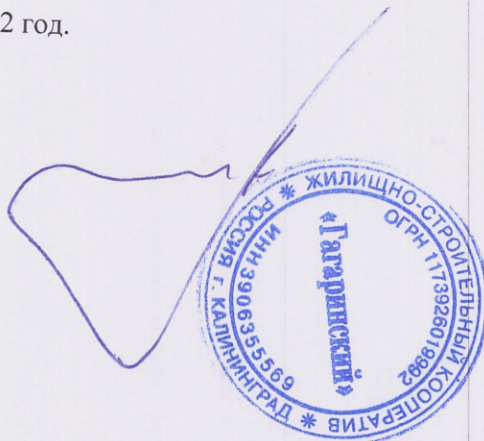
Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ЖСК «Гагаринский» за 2022 год подлежит обязательному аудиту и заключению ревизионной комиссии.

В целом в представленном бухгалтерском отчете, в том числе бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022;
2. Бухгалтерская отчетность, в том числе бухгалтерский баланс и отчет о целевом использовании средств за 2022 год.
3. Аудиторское заключение за 2022 год.

**Председатель Правления
ЖСК «Гагаринский»**



В.Р. Готовка

Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период 01.01.2022 по 31.12.2022

Наименование статей	Единица измерения	Смета 2022 года (утвержденная)	Исполнение сметы 2022 года
СМЕТНЫЕ РАСХОДЫ:			
Управление, в том числе:			
Оплата труда	руб.	552 000,00	552 000,00
Начисления на заработную плату	руб.	184 530,00	112 770,00
Содержание Кооператива, в том числе:			
Арендная плата	руб.	30 000,00	30 000,00
Годовая плата за доменное имя	руб.	890,00	1 000,00
Канцелярские расходы, в том числе почтовые	руб.	25 000,00	64 437,09
Аренда конференц-зала	руб.	10 000,00	16 610,00
Расходы на ведение расчетного счета в Банке	руб.	30 000,00	25 032,21
Бухгалтерское обслуживание	руб.	108 000,00	108 000,00
Государственные пошлины, судебные расходы, нотариус	руб.	25 000,00	39 894,00
Аудит	руб.	50 000,00	35 000,00
Услуги юриста	руб.	0,00	0,00
Итого по смете:	руб.	1 015 420,00	984 743,30
Непредвиденные расходы 5% от сметы	руб.	50 771,00	20 947,51
ВСЕГО РАСХОДОВ:	руб.	1 066 191,00	1 005 690,81
ДОХОДЫ (нецелевые, внесметные):			
Пени и штрафные санкции	руб.		112 893,88
Поступления, подлежащие возмещению:			
Государственная пошлина	руб.		16 126,00
Агентское вознаграждение	руб.		
Иные расходы (компенсация командировочных расходов)	руб.		
ИТОГО:	руб.		129 019,88
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	руб.		140 000,00
Расходы на ликвидацию юридического лица	руб.		0,00
Оплата труда	руб.		0,00
Начисления на заработную плату	руб.		0,00
Почтовые расходы	руб.		0,00
Арендная плата	руб.		0,00
Непредвиденные расходы 5%	руб.		10 595,00
ИТОГО по разделу:			150 595,00
Средства, направленные в Фонд "ЖСС КО" для достройки проблемного объекта в инвестиционного договора	руб.		0,00
ИТОГО по разделу:	руб.		0,00
ИТОГО на 31.12.2022:	руб.		1 916 571,80