

Полное наименование организации: Жилищно-строительный кооператив «Гагаринский»

Краткое наименование организации: ЖСК «Гагаринский»

ОГРН: 1173926019992

ИНН/КПП: 3906355369/3906601001

ОКТМО: 27701000

Дата государственной регистрации: 31.07.2017г.

Место нахождения и почтовый адрес: 236011, г. Калининград, ул. Генерала Толстикова, д.73

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«ГАГАРИНСКИЙ»
(за период 01.01.2019 года по 31.12.2019 года.)

1. Обзор информации о деятельности ЖСК «Гагаринский».
2. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский».
3. Отчет финансового учета доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года.
4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2019 года.

Полное наименование организации: Жилищно-строительный кооператив «Гагаринский»

Краткое наименование организации: ЖСК «Гагаринский»

ОГРН: 1173926019992

ИНН/КПП: 3906355569/390601001

ОКТМО: 27701000,.

Дата государственной регистрации: 31.07.2017г.

Место нахождения и почтовый адрес: 236011, г. Калининград, ул. Генерала Толстикова, д.75

1. Общая информация о деятельности ЖСК «Гагаринский»;
2. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский»;
3. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года;
4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2019 года.

№ п/п	Имя Фамилия Имя Отчество	Адрес	Сумма
1	Сидорова Елена Сергеевна	Калининград, ул. Гагарина, д. 14	71,8
2	Сидорова Елена Сергеевна	Калининград, ул. Гагарина, д. 14	44,2
3	Сидорова Елена Сергеевна	Калининград, ул. Гагарина, д. 14	79,4

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 года) 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 года 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.

По состоянию на 31.12.2019 года в реестре Пайщиков зарегистрировано 164 Пайщика ЖСК «Гагаринский», владеющие 196,5 паями. Пять участников строительства в отношении трех квартир, исключены из реестра пайщиков, начисления целевых взносов в бухучете сняты в связи с непредставлением заявлений о заключении договора паенакопления и документов в соответствии с уставом, в том числе:

1	МэнуаТигран Карленович	- квартира № 70, 2 этаж	91,9
2	Садоян Лина Самадовна	- квартира № 41 , 3 этаж	64,2
3	Садоян Руслан Садоевич		
4	Садоян Алик Садоевич		
5	Ишутин Дмитрий Владимирович	- квартира № 83, 7 этаж	89,4

В связи с заменой в реестре требований кредиторов ООО «Вивагс» о передаче жилых помещений ООО «Стройцентр» в части квартиры 144 на Фонд «ЖСС КО» и подачей заявления о приеме в члены кооператива, Правление приняло решений о принятии в члены кооператива Фонд «ЖСС КО» и представило решения на утверждение годового общего собрания Пайщиков.

Участники строительства, включенные в реестр требований кредиторов ООО «Вивагс» имеющие право вступить в члены кооператива до настоящего времени не подали заявления и предусмотренные уставом документы, в том числе Аксенова (1/2 кв. 200), Добров В.В. (кв. 92),

Исаченко Е (кв. 64), Кондратюк, Гуляйкина (кв. 193), Лысенкова Н.П. (кв. 181), Новицкие (кв.158), Соколова (кв.108), Шевченко М.А. (кв. 94), Рачинский В.М. (174) .

Два участника кооператива исключены из членов кооператива решениями Правления в соответствии с представленными заявлениями. Шаповалова Г.П. (кв. 168) в соответствии с заявлением о выходе из кооператива и передаче ее паенакопления Белоноговой Е.А. и Белоноговой Д.Е. в счет оплаты их пая. Ахундов Т.Г. в соответствии с заявлением об переоформлении пая на Ахундову Н.Г. в соответствии с брачным контрактом.

На квартиры 110, 131, 168 требования участников строительства о передаче жилых помещений отсутствуют, являются свободными жилыми помещениями. На квартиры 213, 214, 188 заключены договоры долевого участия в строительстве, но требований в суд о включении в реестр требований предоставления жилых помещений не подавали, являются условно свободными. В отношении квартиры 214 заключен договор паенакопления с Каштан А.Т. и Каштан В.Л., принятыми в члены кооператива как лица, включенные в реестр кредиторов ООО «Вивагс», имеющими денежные требования.

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 года.

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.

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.

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.

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

С августа по декабрь 2019 года осуществляется согласование условий инвестиционного договора, предложенного Фондом.

2. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский»

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» избран Кравцов Виктор Анатольевич, заместителем Председателя ЖСК «Гагаринский» избран Морар Михаил Алексеевич, секретарем Правления ЖСК «Гагаринский» 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 Вагизовна.

За отчетный период проведено одиннадцать заседаний Правления ЖСК «Гагаринский» (протоколы заседаний Правления с 12 по 22), на заседаниях рассмотрены вопросы по согласованию положений, предложенной Фондом дорожной карты. Проведено пять заседаний правления на которых рассматривались вопросы согласования условий инвестиционного договора, два из которых не состоялись в связи с отсутствием кворума (протокол 17 от 27.08.19 г., № 19 от 25.10.19). 12.11.19 г. состоялось совместное совещание в Фонде по разногласиям инвестиционного договора на котором присутствовали все члены правления кооператива. На заседаниях рассмотрены вопросы текущей деятельности кооператива, в том числе о приеме в члены кооператива о согласовании уступки прав и переводе долга по договорам паенакопления. Одно заседание проведено заочно в целях определения аудитора, для проведения обязательного аудита за 2018 год (Протокол 22 от 17.12.19г.).

В течение года Правлением проведено: годовое общее собрание Пайщиков ЖСК «Гагаринский» 18.05.2019 года, в повестку дня которого были включены вопросы по одобрению Дорожной карты в редакции № 2 и заключению инвестиционного договора. В связи с неготовностью предложенных дорожной карты и инвестиционного договора к рассмотрению указанные вопросы были сняты с рассмотрения. По инициативе Фонда и Министерства строительства и ЖКХ Калининградской области Правление созвало внеочередное общее собрание с предложенной Фондом повесткой дня. 27.07.2019 года внеочередное общее собрание Пайщиков одобрило План мероприятий (дорожную карту) в редакции № 3 от 28.06.2019 г., предложенной Фондом без замечаний. Принято решение о внесении в срок не более 6 месяцев с даты начала строительных работ членами ЖСК «Гагаринский» юридическими лицами, ИП и гражданами, на которых не распространяются меры поддержки в соответствии с Программой, паевых взносов на завершение строительства проблемного объекта в размере, определяемом как общая площадь подлежащего передаче члену ЖСК «Гагаринский» жилого или нежилого помещения, умноженная на указанную в Дорожной карте стоимость завершения строительства проблемного объекта в расчете на квадратный метр всех жилых и нежилых помещений в проблемном объекте, иные вопросы в соответствии с повесткой дня.

В связи с предложенными условиями завершения строительства признанного проблемным многоквартирного жилого дома, предусматривающими финансирование завершения строительства за счет юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на которых по мнению инвестора и уполномоченного органа не распространяются меры поддержки, предусмотренные Законом Калининградской области № 87, ЖСК «Гагаринский», кооператив в

лице Председателя Правления совместно с юридическими лицами обратились в Арбитражный суд с исковыми требованиями об исполнении названного Закона Калининградской области.

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 2018 год сумме 1 855 788,64 рублей, 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 2019 год и вынес решение № 164 от 11.09.2019 года, которым освободил ЖСК «Гагаринский» от арендной платы за землю в 2019 года в сумме 1 855 788,64 рублей.

3. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период 01.01.2019 года по 31.12.2019 года

Смета доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» утверждена Годовым общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» 18.05.2019 года.

Плановые расходы согласно смете утверждены в сумме 1 700 113 рублей. Фактические расходы составили 1 281 977, 36 руб. По статьям расходов, затраты не превысили планируемые.

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» платежным поручением № 148 от 18.12.2019 года перечислил Фонду на завершение строительства проблемного МЖД по адресу г. Калининград, ул. Гагарина-ул.Орудийная-пер. Полевой - 2 млн. рублей за счет средств первой расчетной части паевого взноса (Приложение 1).

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 1000 (одна тысяча) рублей, за каждый пай.

В соответствии с Решение Годового общего собрания Пайщиков от 18.05.2019 г., размер членских взносов установлен в сумме 32 рубля 58 копеек с одного к.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 2000 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 31.12.2019 года на расчетный счет ЖСК «Гагаринский» поступили целевые взносы:

№п.п	Целевые взносы	Начислено 2019 г. в руб.	Поступило 2019 г. в руб.	Задолженность на 31.12.2019г. в руб.	Переплата на 31.12.2019 г. в руб.	Задолжен ность на 01.01.2019 г. в руб.	Переплата на 01.01.2019г. в руб.
1	Вступительн						

	ый взнос	8 000 3000 сняты с начисления	10 000	2 000		7000	
2	Членские взносы, в т.ч.	1 759 041,18	1 429 295,14	690036,31	11776,13	371 119,14	22 605
3.	Резервный фонд	Всего: 397 000, в т.ч. 16000 – 6000 = 10 000 в отчетный период	8 000	36 000		34 000	
4.	Первая расчетная часть паевого взноса	18 125 217, 31 в т.ч. 1 862 600 в отчетный период	6 077 851,9 в т.ч. 1 366 799,6 в отчетный период	12 047 365,41			13 428 038, 81

Задолженность по вступительным взносам на начало года составила 7 000 рублей, в 2019 году начислены вступительные взносы в сумме 8 000 рублей, поступила оплата в сумме 10 000 рублей, сняты начисления по трем лицам, не представившим заявления о заключении договоров паенакопления, задолженность на конец года 2 000 рублей.

Членские взносы за текущий год начислены в сумме 1 759 041,18 рублей, поступило на расчетный счет оплата членских взносов в сумме 1 429 295,14 руб. с учетом задолженности по членским взносам за 2018 год - 371 119,14 руб. – задолженность по членским взносам Пайщиков составляет - **690036,31** руб.

По резервному фонду всего начислено 397 000 руб., за текущий год начислено 16 000 рублей, снято с начислений 6 000 руб. Поступило в отчетный период 8 000 рублей. Задолженность на конец года составила – 36 000 руб.

Согласно реестра Пайщиков ЖСК «Гагаринский» - размер первой расчетной части паевого взноса, начисленного Пайщикам, имеющим задолженность по Определениям Арбитражного суда с учетом снятых начислений в сумме 1 876 473,80 по Шаповаловой Г.П., Белоноговой Е.А. и Садоян Л.С. составляет 18 125 217, 31 рублей. Поступила оплата в сумме 6 077 851,9 рублей, в т.ч. за отчетный период 1 366 799,6 руб. Задолженность по первой расчетной части паевого взноса составляет 12 047 365, 41 рублей.

В соответствии с решением правления кооператива № 11 от 06.12.2018 года платежным поручением № 161 от 26.12.2018 года, кооператив перечислил Фонду на завершение строительства проблемного МЖД по адресу г. Калининград, ул. Гагарина-ул.Орудийная-пер. Полевой - 2 млн. рублей за счет средств первой расчетной части паевого взноса.

В соответствии с Актом передачи выполненных работ Фондом за 2019 год по договору на выполнение функций технического заказчика от 18.12.2018 года объем оплаченных работ фондом составил 1 571 807,84 рублей.

4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2019 года.

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

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2019 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.

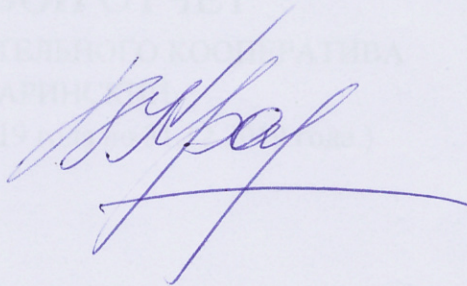
Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ЖСК «Гагаринский» за 2019 год подлежит обязательному аудиту и заключению ревизионной комиссии.

В целом в представленном бухгалтерском отчете, в том числе бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2019 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 01.01.2019 года по 31.12.2019 года;

2. Бухгалтерская отчетность, в том числе бухгалтерский баланс и отчет о целевом использовании средств.

Председатель Правления
ЖСК «Гагаринский»



В.А. Кравцов



Исполнитель
И.И.И.И.И.

№ 102-ФЗ

Финансовый отчет за отчетный период
1. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов за отчетный период
2. Бухгалтерский баланс и отчет о движении имущества
3. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов за отчетный период
4. Бухгалтерский баланс и отчет о движении имущества

И.А. Кравцов

Председатель
ЖСК «Виринский»